



2020-02-26

Till
Kommunfullmäktige för kännedom
Västerviks Bostads AB för kännedom
Tjustfastigheter AB för kännedom

Granskning av styrning och ledning i Västerviks Bostads AB och Tjustfastigheter AB

Ernst & Young AB (EY) har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna genomfört en granskning med syfte att bedöma om Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB har säkerställt en ändamålsenlig verksamhetsstyrning, det vill säga i enlighet med lagar, regler och fullmäktiges beslut. Granskningen syftade även till att bedöma bolagsstyrelsernas arbete med intern kontroll.

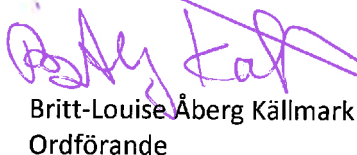
Den sammanfattande bedömning är att Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB till stora delar har en ändamålsenlig styrning och ledning av verksamheten. Bolagen genomför prognoser och analyser över kommande behov och styrelsen ges återrapportering i form av exempelvis nyhetsbrev och information från VD vid styrelsemöten.

Samtliga verksamhetsmål och ekonomiska mål i Västerviks Bostads AB och TjustFastigheters AB ägardirektiv återfinns inte bland de mål som styrelsen antagit under styrelsekonferenser. Detta medför en otydlighet i målkedjan och kopplingen mellan mål på olika nivåer. Det noteras dock att styrelserna för båda bolagen från och med 2020 har lyft in samtliga mål i ägardirektiven i bolagens mål, vision och affärsidé.

Västerviks Bostads AB bedriver ett ändamålsenligt arbete med intern kontroll och genomförd riskanalys skapar en samlad överblick av de risker som bolaget står inför. Däremot görs bedömningen att TjustFastigheter AB kan stärka den interna kontrollen då de har anslutit sig till Västerviks Bostads AB interna kontrollplan utan ytterligare tillägg.

Vi ställer oss bakom granskningens slutsatser och rekommendationer och överlämnar härmed granskningen för kännedom. Vi önskar *inte* skriftligt svar på rapportens rekommendationer utan uppföljning kommer istället ske vid kommande dialogmöte.

För Västerviks kommuns revisorer



Britt-Louise Åberg Källmark
Ordförande

Bilaga: Granskningsrapport – Granskning av styrning och ledning i Västerviks Bostads AB och Tjustfastigheter AB

Västerviks kommun

Granskning av styrning och ledning i
Västerviks Bostads AB och
Tjustfastigheter AB



Building a better
working world

Innehåll



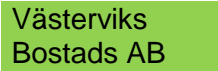

1. Sammanfattning	2
2. Inledning	3
2.1. Bakgrund.....	3
2.2. Syfte och revisionsfrågor	3
2.3. Avgränsningar	3
2.4. Genomförande	3
2.5. Revisionskriterier.....	3
3. Granskningsresultat	5
3.1. Organisation.....	5
3.2. Målstyrning.....	5
3.3. Intern kontroll	6
3.4. Närstående transaktioner	7
3.5. Prognoser och analyser	7
3.6. Återrapportering till styrelse.....	7
4. Bedömning	9

1. Sammanfattning

EY har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna genomfört en granskning med syfte att bedöma om TjustFastigheter AB och Västerviks Bostads AB har säkerställt en ändamålsenlig verksamhetsstyrning, det vill säga i enlighet med lagar, regler och fullmäktiges beslut.

Granskningen besvarar tre revisionsfrågor. I nedanstående tabell framgår huruvida revisionsfrågorna bedöms vara helt, delvis eller ej uppfyllda. För närmare beskrivning av svaret på respektive revisionsfråga, se avsnitt 4 *bedömning*.

Helt uppfyllt	
Delvis uppfyllt	
Ej uppfyllt	

Revisionsfråga	Bedömning	
Har bolagsstyrelser fastställt mål och uppdrag för sin verksamhet?		
Genomförs analyser och prognoser av bolagens verksamhet?		
Finns det en tydlig ansvarsfördelning avseende arbetet med intern kontroll?		

Vår sammanfattande bedömning är att Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB till stora delar har en ändamålsenlig styrning och ledning av verksamheten. Bolagen genomför prognoser och analyser över kommande behov samt ges återrapportering i form av exempelvis nyhetsbrev och information från VD vid styrelsemöten.

Det noteras dock att samtliga verksamhetsmål och ekonomiska mål i Västerviks Bostads AB och TjustFastigheters AB ägardirektiv inte återfinns bland de mål som styrelsen antagit under styrelsekonferenser. Detta medför en otydlighet i målkedjan och kopplingen mellan mål på olika nivåer. Vi noterar dock att styrelserna för båda bolagen från och med 2020 har lyft in samtliga mål i ägardirektiven i bolagens mål, vision och affärsidé.

Västerviks Bostads AB bedriver ett ändamålsenligt arbete med intern kontroll och genomförd riskanalys skapar en samlad överblick av de risker som bolaget står inför. Däremot görs bedömningen att TjustFastigheter AB kan stärka den interna kontrollen då de har anslutit sig till Västerviks Bostads AB interna kontrollplan utan ytterligare tillägg.

Med utgångspunkt i granskningens iakttagelser rekommenderas TjustFastigheter AB att:

- ▶ Tydliggöra målkedjan och därmed kopplingen till de mål som framgår av kommunens budget och ägardirektiv.

Därtill rekommenderas Västerviks Bostads AB att:

- ▶ Tydliggöra målkedjan och därmed kopplingen till de mål som framgår av kommunens budget och ägardirektiv.

2. Inledning

2.1. Bakgrund

Kommunala bolag utgör en väsentlig del av den kommunala verksamheten. Kommunallagen ställer krav på att kommuner ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet. I detta ingår att kommunala bolag ska säkerställa att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Det innebär även att verksamheten ska bedrivas i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt och de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lika så ska bolagen säkerställa att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

En icke ändamålsenlig ledning och styrning riskerar att leda till bristande måluppfyllelse, ohörighet till mål och riktlinjer fastlagda av fullmäktige eller i föreskrifter, samt bristande uppföljning och kontroll.

2.2. Syfte och revisionsfrågor

Granskningens syfte har varit att bedöma om TjustFastigheter AB och Västerviks Bostads AB har säkerställt en ändamålsenlig verksamhetsstyrning, det vill säga i enlighet med lagar, regler och fullmäktiges beslut. Syftet är också att bedöma bolagsstyrelsernas arbete med intern kontroll.

I granskningen besvaras följande revisionsfrågor:

- ▶ Har bolagsstyrelser fastställt mål och uppdrag för sin verksamhet?
 - Har bolagsstyrelser tillsett att målen är förankrade i verksamheterna?
- ▶ Genomförs analyser och prognoser av bolagens verksamhet?
- ▶ Finns det en tydlig ansvarsfördelning avseende arbetet med intern kontroll?
 - Genomför ansvariga bolagsstyrelser löpande riskanalyser kopplade till intern kontroll?
 - Hanteras riskerna på ett adekvat sätt?
 - Sker det en ändamålsenlig uppföljning och återrapportering av den interna kontrollen?

2.3. Avgränsningar

Granskningen avser Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB.

2.4. Genomförande

Granskningen grundas på dokumentstudier och intervjuer med VD samt ordförande och vice ordförande för de två kommunala bolagen. Samtliga intervjuade har getts möjlighet att sakgranska rapporten.

2.5. Revisionskriterier

I denna granskning utgörs de huvudsakliga revisionskriterierna av:

Kommunallagen

Enligt 6 kap 7 § kommunallagen ansvarar nämnderna för att var och en inom sitt område se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt

samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Likaså skall nämnderna se till att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten bedrivs på ett övrigt tillfredställande sätt.

Aktiebolagslagen

Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Reglemente för intern kontroll

Enligt reglementet ska bolagsstyrelser organisera den interna kontrollen inom verksamhetsområdet. I detta ingår att dokumentera och anta regler och anvisningar utifrån den specifika verksamheten. Reglementet fastställer vidare att varje bolagsstyrelse har en skyldighet att genomföra risk- och väsentlighetsanalyser för verksamheten och årligen anta intern kontrollplan.

I tillämpningsanvisningar för kommunens arbete med intern kontroll framgår att de risker som identifieras i riskanalysen ska grupperas under någon av följande risker:

- ▶ Omvärldsrisk
- ▶ Verksamhetsrisk
- ▶ Legala risker
- ▶ IT-risk
- ▶ Risker i rapportering

3. Granskningsresultat

3.1. Organisation

Västerviks Bostads AB och Tjustfastigheter är helägda dotterbolag till Västerviks Förvaltnings AB, vilket i sin tur till 100 procent ägs av Västerviks kommun.

TjustFastigheter AB har ingen egen personal utan köper tjänster av Västerviks Bostäder AB för att utföra sitt uppdrag. Detta regleras av ett uppdragsavtal mellan de båda bolagen. Enligt avtalet omfattas uppdraget av:

- ▶ Fastighetsförvaltning – löpande teknisk, administrativ och ekonomisk drift
- ▶ Förädling av fastigheter – underhåll och investeringar efter särskild beställning och ersättning
- ▶ Övriga uppdrag mot särskild ersättning

3.2. Målstyrning

Västerviks kommun arbetar efter Vision 2030 vilket framgår i 2019 års budget. Visionen utgörs av åtta prioriterade områden som ska vara styrande för samtliga bolag. Inom respektive område formuleras mål och uppdrag som samtliga bolag ska konkretisera, utveckla och anpassa till sina verksamheter.

Utöver kommunens budget styrs bolagens verksamhet även av mål i ägardirektiven och de mål som respektive bolagsstyrelse fastställer. De mål som bolagsstyrelserna fastställer är långsiktiga och löper över en femårsperiod, tillskillnad från målen i budget och ägardirektiv som löper över ett år. Vid intervju med representanter från bolagens styrelser uppges att de inte ser någon konflikt i att målen har olika tidsperspektiv.

De mål som Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB arbetar utifrån framgår av bolagens mål, vision och affärsidé¹. Enligt erhållit presentationsmaterial från VD för de båda bolagen utgår målen från ett antal aspekter:

- ▶ Ägardirektiv
- ▶ Kundundersökning
- ▶ SWOT-analys
- ▶ Omvärldsanalys

En mer detaljerad redogörelse över de mål som framgår i budget 2019, ägardirektiv och av styrelsen beslutade mål för 2019 framgår av bilaga 2.

De av styrelsen fastställda målen bryts ner till avdelningsspecifika mål. De nedbrutna målen konkretiseras vid medarbetarsamtal med VD och avdelningschef. De avdelningsspecifika målen följs upp löpande genom kontinuerliga avstämningar vid chefsmöten där samtliga avdelningschefer deltar.

Bolagens övergripande målsättningar följs upp och redovisas i bolagens årsredovisning. Det noteras dock att det för ett av målen i TjustFastigheters AB årsredovisning för 2018 saknas uppgifter om huruvida målet är uppfyllt eller ej.

Uppdrag budget 2019

¹ Antas av bolagens styrelser

I Västerviks kommuns budget för 2019 framgår att samtliga bolag ges i uppdrag att *”Ta ledning när det gäller att ställa om Västerviks kommun mot ett mer hållbart samhälle.”* De båda bolagens hållbarhetsarbete framgår av en matris innehållande mål, metoder, mätetal och ansvar. Det noteras att TjustFastigheters mål inte framgår i matrisen.

3.3. Intern kontroll

Styrelsen för Västerviks Bostads har antagit en intern kontrollplan för år 2020. TjustFastigheter AB har ingen antagen intern kontrollplan för 2019 utan hänvisning görs till följande skrivning i uppdragsavtalet mellan Tjustfastigheter och Västerviks Bostads:

”TFABs styrelse ska informeras om närliggande intern kontroll i VBAB och ges möjlighet att ge egna förslag på kontrollområden utifrån en risk- och väsentlighetsanalys²”

Vi noterar att styrelsen för TjustFastigheter AB har beslutat att ansluta sig till Västerviks Bostads AB interna kontrollplan för 2020 utan ytterligare tillägg³.

Arbets sättet med intern kontroll i Västerviks Bostads kan beskrivas genom följande steg:

- 1) Tjänsteperson med ansvar för intern kontroll identifierar och bedömer risker vilket resulterar i en bruttolista och riskanalys.
- 2) Tjänsteperson med ansvar för intern kontroll (IK-ansvarig) tar fram ett förslag på intern kontrollplan.
- 3) Västerviks Bostads ABs styrelse beslutar om intern kontrollplan.
- 4) Styrelsen, chefer och IK-ansvarig ansvarar för uppföljning och åtgärder utifrån den beslutade planen.
- 5) Redovisning av den interna kontrollen sker i samband med redovisningen av årsbokslutet.

Vid intervju med ordförande och vice ordförande för Västerviks Bostads AB samt VD framkommer att de har tolkat reglementet för intern kontroll som att tjänstepersoner ska göra riskanalysen och att styrelsen därefter ska besluta om intern kontrollplanen. I reglementet för intern kontroll framgår att respektive styrelse ska anta en riskanalys som ska utgöra en grund för intern kontrollplanen. Det noteras dock att reglementet även innehåller en illustration av processen där ”tjänstepersoner” är benämningen under steget för att identifiera och bedöma risker (se bilaga 3). Vid efterföljande dialogmöte med bolagets representanter framkommer att riskanalysen har diskuterats och behandlats av styrelsen. I Västerviks Bostads AB riskanalys för 2020 framgår en bedömning av sannolikhet och konsekvens för respektive risk.

I Västerviks Bostads AB interna kontrollplan för 2020 framgår fyra identifierade processer. Kontrollplanen innehåller även hur respektive process ska kontrolleras, med vilken frekvens, vem som är ansvarig för att genomföra kontrollen samt vem som ska ta del av rapporteringen. De fyra identifierade processerna återfinns i erhållen riskanalys.

Uppföljning

Uppföljningen av de processer som framgår av den interna kontrollplanen för 2018 finns dokumenterad i skriftliga rapporter. I rapporterna framgår hur processen har kontrollerats,

² TFAB är en förkortning för TjustFastigheter AB och Västerviks Bostads AB förkortas VBAB.

³ TjustFastigheter AB:s sammanträde 191121

resultatet av kontrollen och förslag på åtgärder. Uppföljningen rapporteras till Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB styrelse.

3.4. Närstående transaktioner

Inom ramen för granskningen har det genomförts en analys av närståendetransaktioner. I ett första skede identifierades vilka styrelseledamöter som har uppdrag i andra bolagsstyrelser. Därefter gjordes en sökning i leverantörsreskontran för att se om Västerviks Bostads eller TjustFastigheter har gjort inköp från något av de identifierade bolagen. Granskningen visade att en av styrelseledamöterna i Västerviks Bostads är ordförande i ett bolag som har fakturerat Västerviks Bostads 406 tkr under 2019. I övrigt gjordes inga väsentliga iakttagelser. Vid en sökning efter styrelseledamöter och VD i kundreskontran påträffades inga transaktioner som avviker från vedertagna rutiner.

3.5. Prognoser och analyser

Två gånger årligen anordnas styrelsekonferenser där samtliga styrelseledamöter för de båda bolagen deltar. Under vårens styrelsekonferenser fastställs handlingsplaner för bolagens samtliga fastigheter, innehållande kommande underhållsbehov, investeringsbehov och övergripande förändringar. Höstens styrelsekonferenser utgår från *vision, affärsidé och mål*. Vid höstens styrelsekonferenser genomförs SWOT-analyser av de båda bolagens verksamheter. I analysen identifieras bolagens styrkor, förbättringsmöjligheter, hot och möjligheter. Som tidigare nämnts utgör SWOT-analysen ett av underlagen när bolagens mål fastställs. Senast genomförda SWOT-analys genomfördes hösten 2018.

Under 2018 genomförde Västerviks Bostads en marknadsanalys utifrån sex områden; befolkningsutveckling, flyttströmmar, sysselsättning, uthyrningsläget, bostadskön, bostadsbyggande och bostadsbehov. Till respektive område finns en redogörelse av iakttagelser samt vilka slutsatser som dragits utifrån dessa. Marknadsanalysen presenterades under en styrelsekonferens där samtliga ledamöter från styrelsen samt bolagets VD och ägarbolagets presidium deltar.

3.6. Återrapportering till styrelse

Samtliga styrelseledamöter i de två bolagen får varje månad ett nyhetsbrev innehållande information från bolagets respektive avdelningar samt energistatistik. I nyhetsbrevet framgår exempelvis följande:

- ▶ Pågående byggprojekt
- ▶ Aktuella investeringar
- ▶ Pågående upphandlingar
- ▶ Eventuella överprövningar
- ▶ Uthyrningsgrad
- ▶ Underhållsåtgärder

Vid intervju med ordförande och vice ordförande för de två bolagen uppges att nyhetsbrevet ger en bra bild av verksamheten.

Styrelsen för TjustFastigheter AB och Västerviks Bostads AB har fastställt varsin instruktion för vilka rapporter som ska presenteras vid styrelsesammanträden. Enligt instruktionen ska VD presentera ekonomisk och finansiell rapport för det senaste kalendertrianlet vid styrelsemöten. Rapporterna ska även innehålla en jämförelse med motsvarande period föregående år avseende:

TjustFastigheter AB	Västerviks Bostads AB
Resultat och balansrapport per tertial och prognos för resten av året	Uthyrningsläge
Finansrapport	Resultat- och balansrapport per tertial och prognos för resten av året
Redovisning av investeringar och större underhållsåtgärder	Finansrapport
Eventuella synpunkter från revisor	Investeringar och större underhållsåtgärder
Övriga förhållanden av betydelse för bedömning av bolagets ekonomiska ställning	Upphandling av investeringar, beslutade av styrelsen, rapporteras per tertial
Vid varje styrelsesammanträde redovisas ekonomisk information för att styrelsen ska kunna bedöma bolagets ekonomiska situation.	Eventuella synpunkter från revisor
	Övriga förhållanden av betydelse för bedömning av bolagets ekonomiska ställning

VD ansvarar enligt instruktionen för att omgående underrätta styrelsens ordförande om det sker förändringar i något av bolagens förhållanden som är av betydelse för dess ekonomiska ställning. Vid intervju med ordförande och vice ordförande uttrycks att rapporteringen är innehållsrik samt att det finns möjlighet att ställa kompletterande frågor under styrelsemötena i de fall det är nödvändigt.

4. Bedömning

Vår sammanfattande bedömning är att Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB till stora delar har en ändamålsenlig styrning och ledning av verksamheten. Bolagen genomför prognoser och analyser över kommande behov samt ges åiterrapportering i form av exempelvis nyhetsbrev och information från VD vid styrelsemöten.

Det noteras dock att samtliga verksamhetsmål och ekonomiska mål i Västerviks Bostads AB och TjustFastigheters AB ägardirektiv inte återfinns i bolagens mål, vision och affärsidé. Detta medför en otydlighet i målkedjan och kopplingen mellan mål på olika nivåer. Otydligheten i målkedjan innebär i sin tur att det riskerar uppstå en viss osäkerhet i vilka mål som bolagen ska arbeta efter. Vidare görs bedömningen att kopplingen mellan målen i kommunens budget samt de mål som framgår av bolagens mål, vision och affärsidé bör tydliggöras för att stärka målkedjan. Måluppfyllelsen redovisas för styrelsen genom årsredovisningen. Vi noterar dock att styrelserna för båda bolagen från och med 2020 har lyft in samtliga mål från ägardirektiven i bolagens mål, vision och affärsidé.

Västerviks Bostads AB bedriver ett ändamålsenligt arbete med intern kontroll och genomförd riskanalys skapar en samlad överblick av de risker som bolaget står inför. Det är positivt att det framgår vem som ska göra kontrollerna, hur dessa ska genomföras och rapporteras.

Vi bedömer däremot att TjustFastigheter AB kan stärka den interna kontrollen. Bedömningen görs mot bakgrund att styrelsen har anslutit sig till Västerviks Bostads AB interna kontrollplan utan ytterligare tillägg. Det är av vikt att styrelsen gör en självständig och noggrann bedömning av riskerna för TjustFastigheter AB verksamhet. Att bolaget enligt uppdragsavtalet har möjlighet att göra tillägg till Västerviks Bostads AB interna kontroll är enligt vår mening inte att betrakta som en tillräcklig styrning av den interna kontrollen. Styrelsens för TjustFastigheter AB ansvarar för att det finns en tillräcklig intern kontroll i bolagets verksamhet, oavsett om det finns anställda eller ej.

Revisionsfråga	Svar
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Har bolagsstyrelser fastställt mål och uppdrag för sin verksamhet? <ul style="list-style-type: none"> ○ Har bolagsstyrelser tillsett att målen är förankrade i verksamheterna? 	<p>Ja. Respektive styrelse har fastställt mål för 2019. Vi ser positivt på att målen bryts ner till avdelningsspecifika mål som följs upp löpande under året. Detta bidrar enligt vår mening till att målen förankras i verksamheterna.</p> <p>Det finns dock en viss otydlighet i målkedjan och därmed kopplingen till de mål som framgår av kommunens budget och bolagens mål, vision och affärsidé. Vidare finns det en otydlighet i TjustFastigheters arbete med uppdraget att ta ledning i att ställa om Västerviks kommun mot ett mer hållbart samhälle, då TjustFastigheters mål inte framgår i matrisen som beskriver arbetet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Genomförs analyser och prognoser av bolagens verksamhet? 	<p>Ja. Genomförda SWOT-analyser och marknadsundersökningar visar på att det görs löpande prognoser och analyser av Västerviks Bostads och TjustFastigheters verksamheter.</p>

- ▶ Finns det en tydlig ansvarsfördelning avseende arbetet med intern kontroll?
 - Genomför ansvariga bolagsstyrelser löpande riskanalyser kopplade till intern kontroll?
 - Hanteras riskerna på ett adekvat sätt?
 - Sker det en ändamålsenlig uppföljning och återrapportering av den interna kontrollen?

Ja och delvis.

Ja - Västerviks Bostäder AB har en tydlig ansvarsfördelning i arbetet med intern kontroll och de underliggande riskanalyserna. Det noteras att det initialt fanns en osäkerhet huruvida riskanalysen skulle genomföras av tjänstepersoner eller bolagens styrelse. Den interna kontrollen dokumenteras och följs upp på ett tydligt sätt där såväl resultat som förslag på åtgärder framgår.

Delvis - TjustFastigheter AB har anslutit sig till Västerviks Bostads AB interna kontrollplan utan ytterligare tillägg. Det är av vikt att styrelsen gör en självständig och noggrann bedömning av riskerna för TjustFastigheter AB verksamhet för att uppnå en tillräcklig styrning av den interna kontrollen.

Med utgångspunkt i granskningens iakttagelser rekommenderas TjustFastigheter AB att:

- ▶ Tydliggöra målkedjan och därmed kopplingen till de mål som framgår av kommunens budget och ägardirektiv.

Därtill rekommenderas Västerviks Bostads AB att:

- ▶ Tydliggöra målkedjan och därmed kopplingen till de mål som framgår av kommunens budget och ägardirektiv.

Kristina Lindstedt
Certifierad kommunal yrkesrevisor
EY

Anna Färdig
EY

Bilaga 1: Källförteckning

Intervjuade:

- ▶ Ordförande Tjustfastigheter AB
- ▶ Ordförande Västerviks Bostads AB
- ▶ VD Västerviks Bostads AB och Tjustfastigheter AB
- ▶ Vice ordförande Tjustfastigheter AB
- ▶ Vice ordförande Västerviks Bostads AB

Dokument:

- ▶ Instruktion för ekonomisk rapportering för TjustFastigheter AB, fastställd av styrelsen 2018-11-14
- ▶ Instruktion för ekonomisk rapportering för Västerviks Bostads AB, fastställd av styrelsen 2018-10-25
- ▶ Intern kontrollplan för 2020, Västerviks Bostads AB
- ▶ Reglemente för intern kontroll för Västerviks kommunkoncern, antagen av kommunfullmäktige 2019-04-29
- ▶ Riskanalys intern kontroll 2020, Västerviks Bostads AB
- ▶ Uppföljningsdokumentation av intern kontroll 2018, Västerviks Bostads AB

Bilaga sammanställning
av mål 2019

Västerviks Bostads AB

Västerviks kommuns budget 2019 (prioriterade områden)	Ägardirektiv	Av styrelsens beslutade mål
1) Samverkan och innovation – för en tryggad välfärd	Uthyrningsgrad om minst 98 procent	Ekonomisk uthyrningsgrad för bostäder om minst 98 procent
2) Kommunikationer – närmare varandra och omvärlden	Driftnetto om minst 500 kr/kvm	Driftnetto, inklusive resultatfört underhåll, om minst 500 kr/per kvm
3) En attraktiv och trygg kommun där människor vill bo, jobba och leva	65 procent av våra bostäder är tillgängliga	Andel tillgängliga lägenheter om minst 65 procent
4) Vi visar vägen mot en hållbar miljöutveckling	Deltagande i SIQs utmärkelse Svensk kvalitet	Deltagande i SIQs utmärkelse Svensk Kvalitet 2018 och 2020
5) Ett näringsliv i tillväxt i en hållbar kommun	Hållbart medarbetarbetarengagemang 83 procent	Hållbart medarbetar-engagemang 83 procent
6) Utbildning och kompetens i toppklass	Serviceindex om 84 procent	Serviceindex om 84 procent
7) En rik och varierad kultur och fritid	Minst 100 nya lägenheter ska vara påbörjade under 2018 och 2019	
8) Alla är delaktiga och känner sig trygga	Bostadsbolaget skall köpa minst 80 procent av sammanlagda investeringar och underhåll externt	
	Bostadsbolaget ska medverka till att bostadsinvesteringar kan komma till stånd på orter där man idag inte är representerad.	
	Västerviks Bostads AB, Tjustfastigheter AB och Västervik Miljö & Energi AB tar ledningen när det gäller att ställa om Västerviks kommun till ett hållbart samhälle.	
	Sträva efter en genomsnittlig avkastning på totalt kapital motsvarande lägst 4,8 procent	

Ska självfinansiera
investeringar till 23 procent

Tjustfastigheter AB

Västerviks kommuns budget 2019

1) Samverkan och innovation – för en tryggad välfärd

2) Kommunikationer – närmare varandra och omvärlden

3) En attraktiv och trygg kommun där människor vill bo, jobba och leva

4) Vi visar vägen mot en hållbar miljöutveckling

5) Ett näringsliv i tillväxt i en hållbar kommun

6) Utbildning och kompetens i toppklass

7) En rik och varierad kultur och fritid

8) Alla är delaktiga och känner sig trygga

Ägardirektiv

Den totala energiförbrukningen i bolagets fastigheter ska till 2020 ha minskat med minst 5 procent jämfört med förbrukningen referensåret 2013 (från 154 kWh/m² till 146 kWh/m²)

Bolaget ska 2020 ha ett serviceindex om minst 80 procent

Bolaget ska under varje given period sträva efter en genomsnittlig avkastning på totalt kapital motsvarande lägst 3,8 procent

Bolaget ska självfinansiera investeringar till 25 procent

Västerviks Bostads AB, Tjustfastigheter AB och Västervik Miljö & Energi AB tar ledningen när det gäller att ställa om Västerviks kommun till ett hållbart samhälle

Styrelsens beslutade mål

Till och med 2020 ska den totala energiförbrukningen i bolagets fastigheter ska ha minskat med minst 5 procent jämfört med förbrukningen referensåret 2013 (från 154 kWh/m² till 146 kWh/m²)

Till och med 2020 ska bolaget ska ha ett serviceindex om minst 80 procent

Bolagets avkastning på totalt kapital i ingående balans ska vara minst 3,8 procent

Bolagets självfinansieringsgrad ska vara 25 procent

Bilaga 3: Illustration reglemente intern kontroll

Process för arbete med intern kontroll

