

## **Protokoll från styrelsesammanträde i Vadstena Fastighets AB.**

**Tid** Måndagen den 21 januari 2019

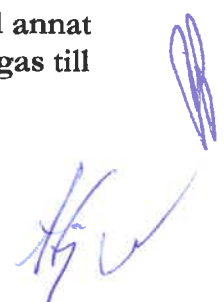
**Plats** Hovsvägen 2 C

**Närvarande** **Beslutande**  
Arne Sjöberg  
Dick Isaksson  
Bengt O Pettersson  
Urban Tellström  
Eivor Folkesson

### **Övriga**

Gertrud Hermelin  
Lena Davidsson ej § 10  
Lars Larenius vd  
Annette Ohlsson § 8, 11a, 12, 14  
Jennifer Howell § 9  
Leif Samuelsson § 10  
David Lindström § 11 b

- § 1 Styrelsens ordförande, Arne Sjöberg, förklarade sammanträdet öppnat samt konstaterade att Eivor Folkesson tjänstgör som ordinarie ledamot vid dagens sammanträde.
- § 2 Vd informerade om pågående förändringar i styrelsens sammansättning.
- § 3 Bengt O Pettersson utsågs att jämte ordföranden justera dagens protokoll.
- § 4 Föreslagen dagordning godkändes med tillägg för § 14, analys av bostadskön.
- § 5 Lena Davidsson anmälde jäv avseende § 10
- § 6 Föregående mötesprotokoll från mötet den 10 december 2018 anmälde justerat och lades till handlingarna.
- § 7 a **2019 års arbetsordning för styrelsen fastställdes enligt utskickat förslag. Bifogas till protokollet.**
- § 7 b **Styrelsen fastställde vd-instruktion för 2019 enligt utskickat förslag. Bifogas till protokollet.**
- § 7 c **Styrelsen fastställde finanspolicy för 2019 inklusive mål för bland annat genomsnittlig kreditbindningstid, likviditet samt ränterisk. Bifogas till protokollet.**



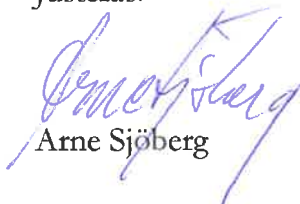
- § 8 Vd tillsammans med Annette Ohlsson redovisade uthyrningsläget samt preliminärt resultat från höstens kundenkät.
- § 9 Vd tillsammans med Jennifer Howell informerade om bokslutsarbetet inklusive preliminär prognos över resultatet.
- § 10 Vd tillsammans med Leif Samuelsson informerade om planerad nyproduktion. Lägesrapporten omfattade pågående projekt avseende trygghetsboende, parhus på Drottningmarken samt ny vårdcentral på BS-området. **Styrelsen gav vd i uppdrag** att till kommunen anmäla intresse för ytterligare marktilldelning inom Drottningmarken etapp 2.
- § 11 a Vd tillsammans med Annette Ohlsson informerade om kommande aktiviteter kring digitalisering av verksamheten.
- § 11 b Vd tillsammans med David Lindström redovisade potentiella möjligheter för energibesparingar kopplat till olika investeringsnivåer vid upprustning av fastigheter. Vd redogjorde för nödvändiga åtgärder i syfte att bli fossilfria i verksamheten. **Styrelsen beslutade därefter att VFAB ansluter sig till SABO:s klimatinitiativ.**
- § 11 c Vd redovisade treårsplan 2019-2021 samt budet 2019 inklusive kommentar. **Styrelsen beslutade anta treårsplan och budget enligt utskickat förslag.**
- § 12 Annette Ohlsson lämnade lägesrapport över arbetet med GDPR. **Styrelsen beslutade att VFAB antar Vadstena kommuns arkivreglemente beslutat av kommunfullmäktige 2018-02-28.**
- § 13 Vd informerade om kommande åtgärder i Asylenparken med fokus på belysning och sittbänkar/grillplatser.
- § 14 Styrelsen diskuterade bostadskön samt **gav vd i uppdrag** att analysera efterfrågan och intresset för nyproducerade lägenheter bland hushållen i VFAB:s bostadskö.
- § 15 **Nästa möte kommer att hållas måndag den 4 mars 2019.**
- § 16 Ordförande förklarade mötet för avslutat.

Vid protokollet:



Lars Larenius

Justeras:



Arne Sjöberg



Bengt Pettersson

Tillhör punkt 7 vid styrelsemöte 2019-01-21

## Arbetsordning för styrelsen i Vadstena Fastighets AB, org.nr. 556051-2468

§ 1 Vadstena kommunfullmäktige utser bolagets styrelse samt ordförande, vice och andre vice ordförande.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter.

§ 2 Konstituerande styrelsesammanträde.

Beslut om

- Val av funktionärer (sekreterare).
- Fastställa arbetsordning.
- Firmatecknare.
- Arbetsfördelning ordf./VD.
- Ev. bemyndigande för VD att fatta beslut på styrelsens vägnar.

§ 3 Ordinarie sammanträden.

Fastställa

- Sammanträdesplan för 1:a respektive 2:a halvåret.

§ 4 Dagordning för sammanträde.

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vid ordinarie sammanträde skall följande återkommande ärende behandlas:</li> </ul>                | <p>Mötets öppnande.<br/>Att justera dagens protokoll.<br/>Jävsprövning för dagens ärende.<br/>VD-rapport avseende uthyrningsgrad eller affärsläget i övrigt.<br/>Kvartalsvis ekonomisk redovisning.<br/>Mötets avslutande.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- I samband med bokslutsarbetet skall under årets tre första månader följande behandlas:</li> </ul> | <p>Godkännande av årsredovisning.<br/>Förslag till vinstdisposition.<br/>Genomgång av revisionsrapport.<br/>Fastställande av tid för ordinarie bolagsstämma.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Under årets två sista månader skall beslut fattas om budget för nästkommande år.</li> </ul>       |  |

§ 5 Extra sammanträden.

- Om ledamot påtalar extra sammanträde skall detta ske.

§ 6 Kallelse m.m.

- Ordinarie sammanträde hålls enligt plan.
- Ordförande/VD kallar.
- Kallelse bör gå ut senast sju dagar före ordinarie sammanträde.
- Om möjligt skall material vara utsänt till ledamöterna senast i veckan före sammanträdesveckan.
- Ersättare kallas till sammanträdet.
- Ändring av mötestid bör meddelas styrelsemedlemmarna senast 14 dagar innan ursprunglig mötesdag.
- Bolaget följer av kommunen fastställda ersättningsregler för styrelsemedlemmar och lekmannarevisorer. Andra ersättningar eller gåvor bör ej förekomma.
- Om inte särskilda skäl föreligger bör alla möten inklusive planeringskonferenser hållas inom Vadstena kommun.

§ 7 Beslutsordning.

Formen för sammanträde.

- Sammanträdet leds av ordförande, vice ordförande eller den som vid annat tillfälle utses.
- Styrelsen är beslutsför vid tre ledamöter.
- Alla har rätt till samma information inför beslut.
- Jävsfrågor, ledamot är skyldig att informera om misstanke om eget jäv.
- Jävig person lämnar rummet.

§ 8 Verkställande direktör.

Relationen VD/styrelse.

- Styrelsen tillsätter och entledigar VD.
- Styrelsen fastställer VD-instruktion.
- VD's löneförmåner beslutas i styrelsen.
- VD äger rätt att närvara och att yttra sig vid styrelsesammanträden.
- VD är föredragande vid styrelsesammanträden.

§ 9 Revision.

Relationen revisor/styrelse.

- Revisorn tillsändes kallelse till styrelsemöte för kännedom
- Revisor kallas till bokslutssammanträde.
- Revisorn skall ha rätt att yttra sig på detta sammanträde.
- VD skall föredra/informera styrelsen om alla skriftliga påpekande

- som revisorn avger.
- Revisors erinringar skall behandlas inom 4 veckor.

## § 10 Årsstämma.

Styrelsens åtagande/agerande.

- Kallar till stämma.
- Kallas att närvara på stämma.
- Föreslår dagordning enligt bolagsordningen.
- Svara på frågor från aktieägare.

## § 11 Protokoll.

Utseende/formalia.


- Sekreteraren skriver protokoll vid sammanträdet.
- Närvaro skall anges i protokoll.
- Vilka beslut som fattades vid sammanträdet anges i protokoll.
- Ledamot samt VD har rätt att få avvikande mening noterad i protokoll.
- Protokoll utskickas till styrelseledamöter, revisorer samt lekmannarevisorer.
- Protokoll justeras snarast, senast före nästa ordinarie sammanträde.
- Originalprotokollen förvaras i bolagets arkiv.
- Föregående protokoll medskickas nästkommande ärendeskick.


## § 12 Sekretess.

- Bolaget skall iaktta bestämmelserna om offentlighet och sekretess.
- Ordförande och VD eller annan efter beslut i styrelsen är talesmän för bolaget.

Denna arbetsordning är fastställd vid styrelsemötet den 21 januari 2019.

För Vadstena Fastighets AB

  
.....  
Ordf.

  
.....  
Vice ordf.



## **VD – INSTRUKTION**

Denna instruktion är ett komplement till aktiebolagslagens formulerade ansvarsfördelning mellan styrelse och VD samt styrelsens arbetsordning i Vadstena Fastighets AB.

### **Frågor som skall beslutas i styrelsen**

- Förvärv eller avyttring av fastighet eller rörelsegren.
- Förändrad inriktning av bolagets verksamhet och väsentlig organisatorisk förändring.
- Beslut om varje investering eller serie av investeringar utöver i budget beslutad kostnad som kan medföra ett åtagande för bolaget om minst 10 basbelopp, samt VD's egna investeringar och egna kostnader som överstiger 3 basbelopp per tillfälle. VD's egna investeringar och kostnader som understiger 3 basbelopp, godkänds av styrelseordföranden.
- Rättsliga tvister, dock exkluderande indrivning av oväsentlig rörelsefordran, tvister i Hyresnämnd/Bostadsdomstol eller överklaganden i samband med upphandlingar enligt LOU.
- Avtal eller annan ekonomisk relation mellan bolaget och företag som direkt eller indirekt helt eller delvis ägs av ledande befattningshavare.
- Genomförande, träffande eller uppsägning av andra för bolagets verksamhet väsentliga avtal, kreditavtal och kreditlimiter, åtgärder eller förbindelser m.m. som ligger utanför den av styrelsen för året fastställda finanspolicyn. VD fattar enhälligt beslut kring kreditavtal och kreditlimiter inom gällande finanspolicy.
- Beslut som tagits av VD enär styrelsens beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet skall rapporteras till styrelsen vid närmast följande styrelsesammanträde.

### **VD:s löpande förvaltning**

VD har beslutanderätt i övriga frågor inom ramen för av styrelsen fattad budget och beslutad företagspolicy.

VD har ansvar för att antagna ägardirektiv efterlevs.



### **Information till styrelsen**

VD skall i samverkan med styrelsens ordförande ge information till övriga styrelseledamöter samt tillse att ändamålsenlig information delgivits styrelsen före fattande av beslut.

### **Extern information**

Ordförande och VD ansvarar för bolagets externa information.

### **Revisorer**


VD har huvudansvaret för löpande samverkan med bolagets revisorer.

Skulle väsentliga brister i redovisningssystem, förmögenhetsbrott eller annan brottslighet rapporteras, åligger det VD, oaktat revisorernas eventuella kommunikation, att rapportera detta till styrelsen.

VD ansvarar, efter samråd med de externa revisorerna, för organisationen av bolagets internkontroll.

Denna instruktion är antagen av styrelsen i Vadstena Fastighets AB.

Vadstena den 21 januari 2019

  
.....  
Styrelsens ordförande

  
.....  
Verkställande direktör



Tillhör punkt 7 vid styrelsemöte 2019-01-21

**Vadstena Fastighets AB (VFAB)**  
Org nr 556051-2468

## **Finanspolicy**

### **1 Inledning**

Målet med finansverksamheten är att optimera finansnettot, givet den risknivå styrelsen beslutat ta. Risknivån sätts utifrån VFAB:s ekonomiska förutsättningar, aktuella ägardirektiv och därutöver tas hänsyn till rådande makroekonomiska förutsättningar.

### **2 Risk**

Styrelsen fastställer årligen risknivån inom finansverksamheten. VFAB definierar följande riskbegrepp inom finansverksamheten:

#### **2.1 Finansieringsrisk**

Finansieringsrisk mäts som andel av befintlig skuld som förfaller inom viss tid. VFAB:s externa skulder skall vara strukturerade på ett sådant sätt att låneförfallen sprids över tiden.

#### **2.2 Ränterisk**

Ränterisk mäts som andel av befintlig skuld med en kortare räntebindningstid än ett år. VFAB:s skuld skall vara strukturerad på ett sådant sätt att ränteförfallen sprids över tiden. Ränterisken påverkas av och varierar i stor utsträckning med hänsyn till makroekonomiska faktorer

#### **2.3 Likviditetsrisk**

Likviditetsrisken mäts som tillgängligheten till likvida medel vid en given tidpunkt ställt i relation till beräknade utbetalningar för viss angiven tid.

#### **2.4 Valutarisk**

Valutarisk mäts som absolut belopp exponerat i annan valuta än SEK.

#### **2.5 Kreditrisk**

Kreditrisk mäts som exponering per motpart i relation till total placeringsvolym.

#### **2.6 Operativ risk**

Operativ risk uppstår vid tjänstemännens förvaltning av VFAB:s finanser.

### **3 Placering av likvida medel**

Placering av likvida medel får ske i form av

- konto eller specialinlåning i bank
- statsskuldväxel
- certifikat utgivna av emittenter med rating K-1 enligt Standard & Poor's Nordisk Rating AB
- obligationer utgivna av emittenter med rating lägst AA- enligt Standard & Poor's
- räntefonder som placerar i värdepapper med lägst rating K-1(kort) AA-(långt)
- lån till kommunen

## 4 Mål för 2019

Styrelsen beslutar om följande mål för 2019:

Upplåningsvolym	Beviljad upplåningsvolym är 239,5 Mkr vid årets början. Styrelsen har mandat under året att fatta beslut om utökad upplåningsvolym i samband med nyproduktion samt köp av fastigheter.
Finansieringsrisk	Genomsnittligt förfalldatum för lånestocken får ej vara kortare än 1 år
Ränterisk	Högst 70 % av upplåningsvolymen får ha ränteförfall som är kortare än 1 år
Likviditetsrisk	VFAB skall ha en konstant tillgänglig likvid som täcker beräknade utbetalningar för den närmaste månaden.
Valutarisk	VFAB skall enbart låna i SEK.
Kreditrisk	VFAB nyttjar enbart kreditgivare som är placerade i de två högsta ratingklasserna hos Standard & Poor's och Moody's. Andelen lån hos enskild kreditgivare inom den näst högsta klassen får maximalt uppgå till 50 % av den totala lånestocken. För kreditgivare som har maximal rating hos såväl Standard & Poor's samt Moody's finns ingen kreditgräns. För krediter med kommunal borgen från Kommuninvest eller intern kredit från ägaren, Vadstena kommun, finns heller ingen kreditgräns.
Operativ risk	Styrelsen fastställer delegeringsprinciper samt har det övergripande ansvaret för att bolagets medelsförvaltning hanteras på ett sådant sätt att operativa risker minimeras.


## 5 Delegation

Inom ramen för denna policy beslutar VD om upptagande av lån och placeringar. Delegationen gäller tills vidare, även efter utgången av 2019. Avsteg från gällande policy skall alltid behandlas av styrelsen.

## 6 Revidering

Ovanstående policy skall lämnas till styrelsen för revidering en gång per år, normalt sett på styrelsemötet i januari.

Vadstena den 21 januari 2019

  
Ordförande

  
VD