

2019-09-27

§ 62 – 76

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2019-09-27

Närvarande

Jan Andersson, ordförande
Sedan Dogru, vice ordförande
Pehr-Johan Fager, ledamot
Björn Hammar, suppleant
Sara Sixten Karlberg, suppleant
Inger Pripp Kaneblom, suppleant
Nina Wahlberg, suppleant

Övriga deltagande:

Marita Anheim, VD
Mats Tapper, avgående vice VD och ekonomichef
Camilla Törnroos, tillträdande vice VD och ekonomichef
Åsa Sandström, fastighetschef
Michael Gungör, servicechef
Stig-Erik Öström, projektchef
Jenny Johansen, HR-konsult
Liselott Norberg, sekreterare

Underskrifter:



.....
Liselott Norberg, sekreterare



.....
Jan Andersson, ordförande



.....
Sedat Dogru, justerare

2019-09-27

§ 62 – 76

§ 62

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

2019-09-27



§ 62 – 76

§ 63

Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Sedat Dogru.

Justering

2019-09-27

§ 62 – 76

§ 64

Godkännande av dagordning

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Val av justerare
2. Godkännande av dagordning

Rapporter

3. Pågående investeringar (utsänd bilaga)
4. Upphandlingsärenden (utsänd bilaga)
5. Ekonomisk rapport (utsänd bilaga)
6. Intern styrning och kontroll – delrapport uppföljning mål, strategi & budget, verksamhetsplan och internkontrollplan (utsänd bilaga)
7. Ändrad företagsbeskattning från 2019 (utsänd bilaga)
8. VD-rapport (muntligt)

Beslutsärenden (utsända bilagor)

9. Arbetsordning för styrelsen jämte VD-instruktion och rapportering om bolagets ekonomiska situation
10. Vice VD
11. Upphävande av Tornbergets finanspolicy

Övriga ärenden

12. Ev övrigt
13. Nästa möte 2019-10-23
14. Styrelsemötet avslutas

Styrelsens utvärdering

- Hur uppfattades underlagen inför beslut? Var styrelsen tillräckligt pålästa?
- Hur effektivt bedömdes mötet? Hur bidrog styrelsen till det?
- Hur ser styrelsen på föredragningarna?
- Saknar styrelsen information? Hur ska styrelsen få det?
- Hur relevanta var ärendena som togs upp för styrelsen?

Notering:

I de fall det i protokollet refereras till "bilaga" menas de underlag som sänts ut inför mötet.

Styrelsen godkänner dagordningen.

2019-09-27

§ 62 – 76

§ 65

Pågående investeringar (bilaga)

Projektchef Stig-Erik Öström redogör för utsänt ärende. Status för samtliga projektavdelningens pågående investeringsprojekt finns tillgänglig för styrelsen i projektrapporter på intranätet.

- **Söderbymalmsskolan hus E (Röda huset)** – Verksamhetsanpassning för nytt storkök. Upphandlingskedje – tidigare upphandling avbruten på grund av höga anbud. Beräknad byggstart december 2019 och beräknad verksamhetsstart i augusti 2020
- **Samverkansprojekt Ribbyskolan** – Nyproduktion av ny 7-9 skola och ombyggnation av befintlig skola för verksamhetsstart till höstterminen 2022. Samverkansprojekt i upphandlingskedjet.
- **Bagarvillan, Folkparken 15** – Vid förstudie har konstaterats att fastigheten har större renoveringsbehov än vad man först bedömt.
- **Samverkansprojekt förskolan Tallen** – Produktion pågår med stommontage.
- **Vega, del av samverkansprojekt** – Avser Vega skola och aktivitetshus (grundskola F-9) och Vega förskola (konceptförskola med åtta avdelningar). Båda projekten har stannat av i avvaktan på besked om behoven tidsmässigt. Problematik med begränsningar i detaljplanen utreds.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

Justering



2019-09-27

§ 62 – 76

§ 66

Upphandlingsärenden (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Nya ramavtal entreprenörer

Tillsyn och skötsel av drift- och installationsutrymmen

Nytt ramavtal har tecknats inom kategorin ”Tillsyn och skötsel av drift- och installationsutrymmen” med H2M Fastighetsteknik AB. Avtalstid 2019-05-01 – 2020-04-30 med tre förlängningsoptioner t o m 2023-04-30.

Tekniska konsulter, kalkylering

Nya ramavtal har tecknats inom kategorin ”Tekniska konsulter, kalkylering” med avtalstid 2019-06-01 – 2020-05-31 med tre förlängningsoptioner t o m 2023-05-31.

1. ÅF-Infrastructure AB
2. EFK AB

Skyddsrumsgärder

Nya ramavtal har tecknats inom kategorin ”Skyddsrumsgärder” med avtalstid 2019-07-01 – 2020-06-30 med tre förlängningsoptioner t o m 2023-06-30.

1. Skyddsrumsspecialisten Sune Ström AB
2. BLP Entreprenad AB

Takmontör

Nya ramavtal har tecknats inom kategorin ”Takmontör” med avtalstid 2019-09-01 – 2020-08-31 med tre förlängningsoptioner t o m 2023-08-31.

1. Byggunderhåll produktion AB
2. Årsta tak AB

Byggnadsplåtslagare

Nya ramavtal har tecknats inom kategorin ”Byggnadsplåtslagare” med avtalstid 2019-09-01 – 2020-08-31 med tre förlängningsoptioner t o m 2023-08-31.

1. Byggunderhåll produktion AB
2. NP gruppen AB

Elservice och installationer

Nya ramavtal har tecknats inom kategorin ”Elservice och installationer” med avtalstid 2019-10-01 – 2020-06-30 med tre förlängningsoptioner t o m 2023-06-30.

1. El & Fastighetsdrift Stockholm AB
2. Edsvikens EL AB

2019-09-27

§ 62 – 76

Paviljonger

Nytt ramavtal har tecknats inom kategorin ”Paviljonger” med Expandia Moduler AB. Avtalstid 2019-10-01 – 2025-06-30 med förlängning 4 månader i taget, dock längst t o m 2024-09-01.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2019-09-27

§ 62 – 76

§ 67

Ekonomisk rapport (bilaga)

Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Resultat

Prognosen för det ekonomiska resultat för 2019 års verksamhet är att vi inom ramen för ett nollresultat kan stärka det planerade underhållet med 0,5 mkr. Bilaga 1.

Hysesintäkterna ökar framförallt till följd av att två nya objekt tagits i bruk – Åbyhallen och en paviljong vid Vendelsöalmsskolan. Dessa hyresökningar motsvaras till ungefär hälften av avskrivningar. Dessutom ökar vårt upplåningsbehov och därmed räntekostnader, samt kostnader för driftmedia (värme, el, vatten, etc). Resterande del bidrar till utrymmet för drift och underhåll.

Övrig nettoomsättning ökar p g a att vi fått beställning på en evakueringspaviljong vid f d Jordbromalmsskolan och en beställning avseende en byggnad för kontor till Park & Naturs medarbetare i Håga industriområde. Dessa kommer inte att ägas av Tornberget så de faktureras till kommunen. Denna ökning om ca 30 mkr korresponderar mot en ökad kostnad för "Årets kostnad för investeringar och andra utförda arbeten".

Kostnaden för fastighetsskötsel ökar dels p g a av att vi haft temporära kostnader inför upphandlingen av fastighetsskötsel och dels för att vi haft extra kostnader bl a för läckage i ventilationsanläggningar.

Investeringar

Investeringsutgifterna för perioden jan – aug uppgick till 193 (226) mkr. Större poster utgör Nya Åbyskolan 66 mkr; Tungelsta skola hus A, 18 mkr; Hagaskolan ombyggnad hus E, 17 mkr; Åbyhallen, 16 mkr och evakueringspaviljong vid Vendelsöalmsskolan, 12 mkr. Sammanställning över pågående investeringsprojekt framgår av bilaga 2.

Finansiering

På grund av att investeringsutgifterna inte blev så höga som förväntat under våren så gjordes ingen nyupplåning i maj. Istället lånas 200 mkr upp i samband med att ett lån om 50 mkr omsätts i september, d v s totalt 250 mkr lånas upp. De har delats upp i två poster. 100 mkr lånas till fast ränta om 0,36 % i 7 år medan 150 mkr lånas till fast ränta om 0,66 % i 10 år. För att hålla ramarna för olika räntebindningstider så är det nya lånet med tremånaders ränta, bilaga 3. Likviditeten är god.

Skatter

Bolagets skatter är betalda. Bilaga 4.

Uthyrningsläget

Alla bostäder och samtliga lokaler som Tornberget äger och inte har för egen verksamhet är uthyrda. B

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.
Styrelsen godkänner rapporten.

2019-09-27

§ 62 – 76

§ 68

Intern styrning och kontroll – delrapport uppföljning mål, strategi & budget, verksamhetsplan och internkontrollplan (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

I enlighet med årshjulet för styrelsens arbete med intern styrning och kontroll genomförs en deluppföljning av *internkontrollplan 2019* och *verksamhetsplan 2019* som styrelsen beslutade 2019-01-23, vilka bygger på av styrelsen beslutad *Mål, strategi och budget 2019 jämte ekonomisk plan till 2021*.

De aktiviteter som skulle ha påbörjats per 31 augusti är påbörjade med undantag av ett antal punkter i internkontrollplanen som kan utföras först vid årets slut.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner informationen.

2019-09-27

§ 62 – 76

§ 69

Ändrad företagsbeskattning från 2019 (bilaga)

Mats Tapper redogör för utsänt ärende samt för förändringarna i korthet.

Från och med inkomståret 2019 har riksdagen fattat beslut om en ytterligare begränsad avdragsrätt för räntor för att komma tillrätta med skatteflykt genom så kallade räntesnurror. Regelverket har kritiserats av kapitalintensiva branscher som naturligt har höga räntekostnader utan karaktär av skatteflykt.

Avdraget för räntekostnader begränsas till 30 % av EBITDA – resultat före avskrivningar och räntor. Med dagens ränteläge innebär det inte någon begränsad avdragsrätt för Tornberget. Räntor är svåra att sja om och upplåningsbehovet är avhängigt hur mycket som kommunen kommer att låta Tornberget investera. Företagsledningen bedömer nu att Tornberget kommer att få full avdragsrätt för räntor åtminstone till och med år 2021.

Med anledning av att reglerna i nuläget inte medför någon skattekostnad och att regeringen ska följa upp de nya reglerna, så finns för närvarande inte anledning att agera annat än att fortsätta att bevaka reglerna och ränteutvecklingen.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2019-09-27

§ 62 – 76

§ 70

VD-rapport

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

Samverkansentreprenader

Projektchef Stig-Erik Öström ger styrelsen en fördjupning inom området samverkansentreprenader och redogör för för- och nackdelar med dessa samt för hur Tornberget arbetar med samverkan/partnering.

Rekryteringsläget

- **Ekonomichef** – rekrytering klar. Camilla Törnroos började den 25 september.
- **Förvaltare** – rekrytering är klar. Joakim Lernehav börjar den 18 november.
- **Projektledare bygg** – rekryteringen nära ett avslut.
- **Driftingenjör VVS** – rekryteringen nära ett avslut.
- **Servicesnickare** – rekrytering pågår.

Markanvisningsavtal Åby 1:148

Haninge kommun önskar skriva ett markanvisningsavtal för Åby 1:148 (Igelkotten) med en privat exploatör. I nuläget är markägandet uppdelat på tre ägare, varav Tornberget och Haninge kommun är två. Ledningen skriver fram ett ärende till styrelsemötet den 23 oktober där styrelsen föreslås fatta beslut om att godkänna markanvisningsavtalet och ge VD fullmakt att förhandla för Tornbergets del. I den händelse förhandlingarna leder till ett förslag på överlåtelse av mark krävs ett nytt styrelsebeslut för detta.

Status IT-system

Statusredogörelse gällande styrelsens uppdrag till VD om att låta genomlysna och analysera Tornbergets nuvarande IT-system. Förstudie, slutsatser, fördjupad förstudie inklusive planering, styrande förutsättningar och resursestimat presenteras. Ledningen skriver fram ett ärende till styrelsemötet den 23 oktober där styrelsen föreslås besluta om att VD fortsätter inriktningen att utveckla Tornbergets IT-system genom upphandling av fastighetssystem och ekonomissystem.

Förslag:

VD för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

Justering



2019-09-27

§ 62 – 76

§ 71

Arbetsordning för styrelsen jämte VD-instruktion och rapportering om bolagets ekonomiska situation (bilaga)

Ordförande Jan Andersson och VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Styrelsen skall årligen besluta om arbetsordning för styrelsen jämte VD-instruktion och rapportering om bolagets ekonomiska situation, vilket enligt gällande arbetsordning för styrelsen skall ske på första styrelsemötet efter sommaren.

Förslag till förändringar:

- **Tillägg 1.4 Ordförandens uppgifter:** Ordföranden ska till VD delegera arbetsmiljöuppgifter som rör byggnads- och anläggningsarbeten.
- **Tillägg 2.2 Löpande förvaltning:** VD skall handha den löpande förvaltningen i bolaget, vilken omfattar: att besluta om organisationsförändringar under avdelningsnivå och rapportera till styrelsen.
- **Ändring av text 3.3 Rapportering i övrigt:** "Aktualisering av fördelar med att kommunens fastigheter hanteras i bolagsform" ersätter "Aktualisering av argument för och emot verksamhet och fastighetsägande i bolag".

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar om förslag till arbetsordning för styrelsen jämte VD-instruktion och rapportering om bolagets ekonomiska situation

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2019-09-27

§ 62 – 76

§ 72

Vice VD

Camilla Törnroos tillträdde 2019-09-25 som ekonomichef för Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge. Samtidigt avgår Mats Tapper som ekonomichef. Med anledning av det finner styrelsen lämpligt att Camilla Törnroos ersätter Mats Tapper som vice verkställande direktör.

Styrelsen beslutar att

- **Utse Camilla Törnroos till vice verkställande direktör**
- **Avsätta Mats Tapper som vice verkställande direktör**

Styrelsen beslutar enligt ovan.

Omedelbar justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

2019-09-27

§ 62 – 76

§ 73

Upphävande av Tornbergets finanspolicy (bilaga)

Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har 2019-04-08 beslutat om ändringar i Haninge kommuns finanspolicy. Ändringen föranleddes primärt av att Haninge kommun har haft bestående överskottslikviditet och med den nya policyn nu får större möjligheter att placera likviditeten. En annan förändring är att det inte längre är inskrivet att de kommunala företagen ska ha en egen finanspolicy. Sådant krav ska istället vara inskrivet i de ägardirektiv som fastställts på respektive företags bolagsstämma.

I de gällande ägardirektiven framgår bland annat "Bolaget ska i sin finansiella hantering ingå i kommunens koncernkonto. Bolaget finansierar sig på marknaden. Finansieringen ska administreras av kommunstyrelseförvaltningen. Bolagets upplåningsram och därmed en kommunal borgensram fastställs årligen av kommunfullmäktige i samband med kommunens beslut om mål och budget."

Tornbergets finanspolicy

Styrelsen föreslås besluta att Tornbergets finanspolicy upphör att gälla och att Haninge kommuns finanspolicy blir helt styrande för Tornberget. Policyn kompletteras med en riktlinje som beslutas av VD.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att upphäva Tornbergets finanspolicy.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2019-09-27

§ 62 – 76

§ 74

Övriga frågor

Inga övriga frågor.

2019-09-27

§ 62 – 76

§ 75

Nästa möte

Nästa möte äger rum den 23 oktober.

2019-09-27

§ 62 – 76

§ 76

Avslutning

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.

