

2017-10-06

§ 64 – 77

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2017-10-06

Närvarande

Jan Andersson, ordförande
Peter Lilius, vice ordförande
Pehr-Johan Fager, ledamot
Olle Höglund, ledamot
Inger Pripp Kaneblom, suppleant
Sven Gustafsson, suppleant
Krister Selling, suppleant

Facklig repr

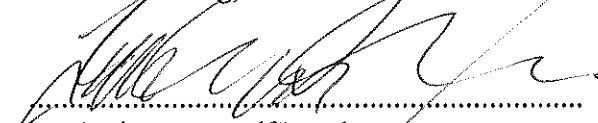
–

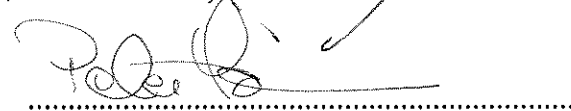
Övriga deltagande:

Marita Anheim, VD
Mats Tapper, vice VD och ekonomichef
Åsa Sandström, fastighetschef
Johan Ejbe, projektchef
Michael Gungör, servicechef
Jenny Johansen, HR-konsult
Liselott Norberg, sekreterare
Kaj Nilsson, byggprojektledare

Underskrifter:


.....
Liselott Norberg, sekreterare


.....
Jan Andersson, ordförande


.....
Peter Lilius, justerare

2017-10-06

§ 64 – 77

§ 64

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

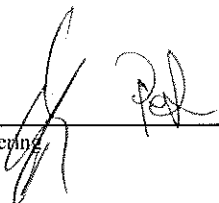
2017-10-06

§ 64 – 77

§ 65

Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Peter Lilius.



2017-10-06

§ 64 – 77

§ 66

Godkännande av dagordning

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Val av justerare
2. Godkännande av dagordning

Rapporter

3. Pågående investeringar (utsändes)
4. Redovisning Torvalla energilager (muntligt)
5. Upphandlingsärenden (utsändes)
6. Ekonomisk rapport (utsändes)
7. Intern styrning och kontroll – delrapport uppföljning (utsändes)
8. Förebyggande arbete skadegörelse och säkerhetsfrågor (utsändes)
9. VD-rapport (muntligt)

Beslutsärenden (utsändes)

10. Arbetsordning & VD-instruktion

Övriga ärenden

11. Ev övrigt
12. Nästa möte, 25 oktober 2017

Styrelsen godkänner dagordningen.

2017-10-06

§ 64 – 77

§ 67

Pågående investeringar (bilaga)

Projektchef Johan Ejbe redogör för utsänt ärende samt föreslår en ändring i rapporteringen om pågående investeringar. Förändringen innebär, att utöver det utsända underlaget som innehåller samtliga pågående projekt, kommer endast avvikelser (både positiva och negativa) i projekten att lyftas på styrelsens möten framöver.

- **Ornö skola** – bygglov är erhållet för utvändiga förändringar. Tekniskt samråd har hållits gällande invändiga och utvändiga åtgärder och därefter har kompletteringar sänts in till bygglovsenheten. Tornberget inväntar nu stadsbyggnadsnämndens beslut avseende startbesked. Målsättningen är fortfarande att renoveringen ska vara klar hösten 2018, förutsatt att inga hinder uppkommer under upphandling och produktion. En indikativ budget är lämnad till lokalförsörjningsenheten för återuppbyggnad fr o m nu.
- **Nya Vikingaskolan** – produktion pågår enligt tidplan. I ett tidigt skede i projektet aviserade Haninge kommuns gatukontor att de inte hann med den exploatering av gatan som behövs för den nya skolan. För att inte försena projektet gjordes en överenskommelse att exploateringen av gatan tas med i byggprojektet upp till en kostnad på 1 950 tkr. NCC har nu lämnat ett budgetpris på 8 000 tkr. Diskussioner pågår med Haninge kommun för att lösa finansiering, då detta inte kan ingå i projektbudgeten. Även garantifrågan utreds, eftersom Tornberget inte ska hantera garantier inom detta område.
- **Åbyhallen** – tilldelningsbeslutet för den nya fullstora idrottshallen i Västerhaninge överklagades av Fastec AB. Tornberget har bestridit överklagan den 29/5-17. Förvaltningsrätten uppskattar att ärendet kommer upp för beslut v 44-45. Projektet kommer att försenas. Lokalförsörjningsenheten är informerad om detta och de ser inget akut läge om färdigställande skjuts till årsskiftet 2018/2019. På fråga från styrelsen hur Tornberget drabbas när upphandlingar överklagas svarar Johan att fördelningen av personella resurser påverkas samt att det kan innebära merkostnader. I detta fall kan det exempelvis leda till att entreprenören behöver gjuta plattan vintertid i stället för sommartid, vilket är förenat med högre kostnader.
- **Lycebyhallen** – produktion pågår av den nya fullstora idrottshallen vid Lycebyskolan. Plattan är gjuten och taket är tätt. Samarbetet med entreprenören, MVB Öst AB, fungerar bra.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten inklusive föreslagen förändring i framtida rapportering om pågående projekt.

2017-10-06

§ 64 – 77

§ 68

Redovisning Torvalla energilager

Projektansvarig byggprojektledare, Kaj Nilsson, ger en fördjupad information om projektet och tekniken som används för att skapa ett energilager på Torvalla IP.

Syftet med projektet är att minska de höga driftkostnader som Haninge kommun och Tornberget har för Torvallaområdet genom att installera ett borrhålslager som kommer att förse flera byggnader med energi. Lagret kommer även att tillvarata överskottsenergi från olika delar, såsom värmeöverskott från ishallen och solenergi från konstgräsplanen som fungerar som ett solfångarlager. För installationer av energilager krävs att man har byggnader som producerar överskottsenergi.

Beräknad besparing är 2,2 mkr/år. LCC-kalkyl visar på ca sju år i återbetalningstid för investeringen som uppgår till 20 mkr.

I framtiden finns möjlighet att bygga ut energilagret genom att borra ett nytt lager och koppla ihop med befintligt lager.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2017-10-06

§ 64 – 77

§ 69

Upphandlingsärenden (bilaga)

Projektchef Johan Ejbe redogör för utsänt ärende enligt nedan.

- **Alprosen, paviljong** – två inkomna anbud, kontrakt tecknat med Expandia Moduler AB för 825 000 kr exklusive hyreskostnader.
- **Svarbäcksskolan, nytt teknikhus, nya luftbehandlingsaggregat, nytt värmesystem etc** – fyra inkomna anbud, kontrakt tecknat med Svenska Regmaster AB för 4 760 000 kr.
- **Tungelsta skola, hus C, nytt fläktrum och vindfång, bytte av luftbehandlingsaggregat, nya fönster** – ett inkommet anbud, kontrakt tecknat med Varpans Bygg AB för 8 077 250 kr.
- **Lyckebyhallen, nybyggnation** – sex inkomna anbud, kontrakt tecknat med MVB Öst AB för 39 700 000 kr.
- **Vargbergets förskola, nybyggnation** – tre inkomna anbud, kontrakt tecknat med Erlandsson Bygg i Stockholm AB för 48 400 000 kr.
- **Skogslindens förskola, nybyggnation** – tre inkomna anbud, kontrakt tecknat med Erlandsson Bygg i Stockholm AB för 45 500 000 kr.
- **Parks förskola, rivning** – fyra inkomna anbud, kontrakt tecknat med LOTUS Maskin & Transport AB för 1 129 000 kr.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2017-10-06

§ 64 – 77

§ 70

Ekonomisk rapport (bilaga)

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Resultat

Tornberget har en fortsatt stark ekonomi. Det beror framför allt på det låga ränteläget. Prognosen är att Tornberget kommer att visa ett resultat nära det budgeterade nollresultatet, bilaga 1.

I denna prognos finns ekonomiska möjligheter att ta fram detaljerade drift- och skötselanvisningar för alla fastigheter samt att påbörja inventeringar syftande till att få fram bättre underlag för driftsoptimering och för framtida underhållsplanering.

Investeringar

Investeringsutgifterna exklusive moms har för perioden januari till augusti uppgått till 230 mkr (91 mkr motsvarande period 2016). Mängden investeringsprojekt är som framgår av bilaga 2 mycket omfattande. Större projekt redovisas separat.

Finansiering

Två lån om vardera 50 mkr har omsatts under augusti. Ytterligare 100 mkr upplånades i samband med det. Upplåning av ytterligare 100 mkr planeras till november/december.

Finanspolicyen följs med undantag av att kapitalbindningen för lån som förfaller inom intervallet 1-2 år överskrider tillåtet värde med 4,3 procentenheter, vilket motsvarar 100 mkr, bilaga 3a. Detta kommer att justeras automatiskt i november 2017 då lån som förfaller i november 2018 motsvarande 175 mkr kommer att flyttas över till ”lån med löptid <1 år”

Haninge kommun arbetar med att revidera sin finanspolicy. Enligt gällande ägardirektiv så ska Tornberget anpassa sin finanspolicy för att följa kommunens dito i tillämpliga delar.

I samband med att KommunInvest presenterat sina nya kundansvariga så redovisade de finansiella nyckeltal för Haninge (=Tornberget) jämfört med kommunsektorn, bilaga 3b. Där framgår att vi just nu har längre kapitalbindning och längre räntebindning än genomsnittet, men har ändå en lägre ränta än genomsnittet.

Skatter

Bolagets skatter är betalda. Bilaga 4.

Uthyrningsläget

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

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2017-10-06

§ 64 – 77

§ 71

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 presenteras en deluppföljning av *internkontrollplan 2017* och *verksamhetsplan 2017* som styrelsen beslutade 2017-01-25, vilka bygger på av styrelsen beslutad *Mål, strategi och budget 2017 jämte ekonomisk plan till 2019*.

Status framgår av bilaga 1 där internkontrollplanen kompletterats med status och kommentarer respektive bilaga 2 där verksamhetsplanen kompletterats med status och kommentarer.

De aktiviteter som skulle ha påbörjats per 31 augusti är påbörjade med undantag av:

- I internkontrollplanen kommer ”Genomgång av några fastigheters återstående värden före investeringsbeslut syftande till att kunna upprätta en rutin” att flyttas till 2018.

Förslag:

Företagsledningen för Törnberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2017-10-06

§ 64 – 77

§ 72

Förebyggande arbete skadegörelse och säkerhetsfrågor (bilaga)

Fastighetschef Åsa Sandström redogör för utsänt ärende.

Rapporten ger en inblick i hur det ständigt pågående arbetet med säkerhetsfrågor samt med att förebygga skadegörelse fortlöper samt vilka åtgärder som vidtas. Tornberget samverkar med kommunen och andra aktörer såsom polisen, privata fastighetsägare och näringslivet kring både åtgärder och bevakning.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2017-10-06

§ 64 – 77

§ 73

VD-rapport

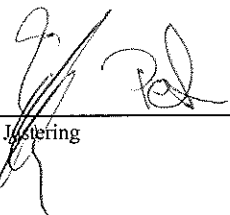
VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

- **Rekryteringsläget** – Johan Ejbe är fast anställd som projektchef sedan den 18/9. Den 14/8 började en ny miljö- och kvalitetsansvarig, Elisabeth Kihlberg, och en ny erfaren byggprojektledare, Tomas Ivö. Den 9/10 börjar en biträdande fastighetschef som heter Jessica Lindberg. För närvarande pågår rekrytering av två fastighetsförvaltare – en som ska ersätta Per Dahlgren som har slutat och ytterligare en för att förstärka organisationen. Rekryteringen är i intervjukedet. Planering och förberedelser inför rekrytering till kundtjänst har också påbörjats med anledning av kommande pensionsavgångar.
- **Revisor** – Linda Strauss har slutat på Ernst & Young AB och ersatts av Jenny Göthberg för Tornbergets del.
- **Ny arbetsgivarorganisation** –KSF slås ihop med Pacta och bildar en ny arbetsgivarorganisation som heter DNS. Tornberget är med.
- **Samverkansprojekt** – information om samverkansprojekt skjuts till nästa styrelsemöte. På det mötet kommer en fördjupad information om ämnet att ges under en egen punkt på dagordningen i enlighet med önskemål från styrelsemedlemmar i samband med styrelsens konferens.
- **Årets inspiratör** – Jenny Johansen är nominerad till ”årets inspiratör” som organiseras av Framtidsverket. Jenny är nu topp 5! På en gala den 21 november utses vinnaren.
- **Organisationsförändring** – VD och avdelningschefer ger styrelsen en nulägesrapport om organisationsförändringen som trädde i kraft den 14 augusti. Ledningen upplever redan att förändringen underlättar det proaktiva arbetet samt att den bidrar till fler samarbeten som ger resultat.

Förslag:

VD för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.



Justering

2017-10-06

§ 64 – 77

§ 74

Arbetsordning & VD-instruktion (bilaga)

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.

Ändringar

Förutom några mindre redaktionella ändringar har en punkt tillkommit i listan under punkt 2.2 "Löpande förvaltning". Av den nya punkten framgår att VD har rätt att besluta om ekonomisystem

Förslag till beslut:

Styrelsen beslutar om bilagt förslag till arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion samt rapportering om bolagets ekonomiska situation.

Styrelsen beslutar enligt ovan med följande notering:

Ordföranden kommer fr o m nu att informera styrelsen om vissa frågor löpande även mellan styrelsemötena i enlighet med önskemål som framkommit i samband med styrelse konferens.

2017-10-06

§ 64 – 77

§ 75

Övrigt

Vice ordförande Peter Lilius framför att han anser att Tornberget bör ha med att fler och fler entreprenörer kan komma att börja överklaga upphandlingar bland bolagets övergripande risker/hot.



2017-10-06

§ 64 – 77

§ 76

Nästa möte

Nästa möte äger rum den 25 oktober.

2017-10-06

§ 64 – 77

§ 77

Avslutning

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.
