

2019-04-10

§ 40 – 50

**TORNBERGET**

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

**PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE**

2019-04-10


**Närvarande**

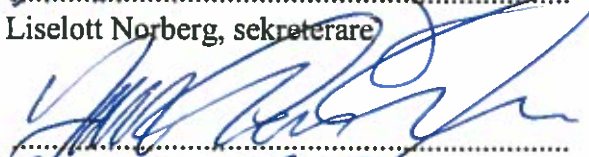
Jan Andersson, ordförande  
Göran Florén, vice ordförande  
Pehr-Johan Fager, ledamot  
Olle Höglund, ledamot  
Krister Selling, suppleant  
Sven Gustafsson, suppleant  
Inger Pripp Kaneblom, suppleant  
Nina Wahlberg, suppleant


**Övriga deltagande:**

Marita Anheim, VD  
Mats Tapper, vice VD och ekonomichef  
Åsa Sandström, fastighetschef  
Michael Gungör, servicechef  
Stig-Erik Öström, projektchef  
Liselott Norberg, sekreterare

**Underskrifter:**

  
.....  
Liselott Norberg, sekreterare

  
.....  
Jan Andersson, ordförande

  
.....  
Göran Florén, justerare

2019-04-10

§ 40 – 50

---

§ 40

**Sammanträdet öppnas**

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

---



---

Justitieg

2019-04-10

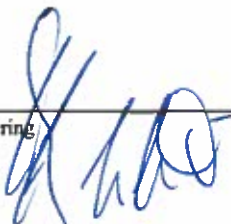
§ 40 – 50

§ 41

**Val av justerare**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Göran Florén.

\_\_\_\_\_



2019-04-10

§ 40 – 50

§ 42

**Godkännande av dagordning**

**FÖRSLAG TILL DAGORDNING**

1. Val av justerare
2. Godkännande av dagordning

**Rapporter**

3. Pågående investeringar (utsändes)
4. Upphandlingsärenden (utsändes)
5. Ekonomisk rapport (utsändes)
6. Exempel underhållsplan (muntligt)
7. VD-rapport (muntligt)

**Beslutsärenden (utsändes)**

—

**Övriga ärenden**

8. Ev övrigt
9. Nästa möte 2019-05-15
10. Styrelsemötet avslutas

**Styrelsens utvärdering**

*Styrelsen godkänner dagordningen.*

---

2019-04-10

§ 40 – 50

§ 43

**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.

- **Dalarö f d kommunalhus** – Tornberget har överlämnat förslag på åtgärder och inväntar beslut. Lokalförsörjningsenheten inväntar resultat av pågående utredning gällande hur kommunens kulturhistoriskt intressanta byggnader ska förvaltas.
- **Åbyskolan** – Stommontage pågår. Brandkonsult har fört diskussion om lämplighet kring projekterad fasadbeklädnad. Den har dock godkänts och beslut har fattats om att behålla upphandlad konstruktion.
- **Samverkansprojekt Vega skola och aktivitetshus och Vega förskola** – Framtagning av gestaltning och utformning pågår för skolan. Bygglovshandlingar tas fram för förskolan. Detaljplanebestämmelser innebär problematik i projekten och markförutsättningar skapar fördyranden och leder till kompromisser.
- **Samverkansprojekt förskolan Tallen** – Bygglov är sökt och produktion beräknas starta innan sommaren. Framskrivna budget 63,3 mkr.

**Förslag:**

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

*Styrelsen godkänner rapporten.*

2019-04-10

§ 40 – 50

§ 44

**Upphandlingsärenden (bilaga)**

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

**Nya ramavtal entreprenörer**

**Golvarbeten**

Nya ramavtal har tecknats inom kategorin "Golvarbeten" med avtalstid 2019-04-01 – 2020-03-31 med tre förlängningsoptioner t o m 2023-03-31.

Entreprenörer och rangordning:

1. Älta Golvservice AB
2. Ekens Golv AB

**Kylanläggningar, service, utbyte, kontroll och installation**

Nytt ramavtal har tecknats inom kategorin "Kylanläggningar, service, utbyte, kontroll och installation" med Kylmontage Redotem AB. Avtalstid 2019-03-01 – 2020-02-29 med tre förlängningsoptioner till 2023-02-28.

**Smide och aluminiumarbeten**

Nytt ramavtal har tecknats med DFF Aluminium AB inom kategorin "Smide och aluminiumarbeten" med avtalstid 2019-04-01 – 2020-03-31 med 3 st förlängningsoptioner t o m 2023-03-31.

Entreprenören är rangordnad som nr 2

(nr 1, Mälardrottningens Bygg och Fastighet AB rapporterades på mötet 2019-02-19).

**Dialog angående Vikingaskolan**

Dialog förs kring vem som bekostar de interiöra åtgärder på golv som behöver utföras i matsalen på Vikingaskolan. Tornberget anser att den problematik som åtgärdas beror på felaktig projektering. Tornberget har kopplat in advokat som bistår med expertis för att driva ärendet gentemot projektörens försäkringsbolag.

**Förslag:**

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

*Styrelsen godkänner rapporten.*

2019-04-10

§ 40 – 50

§ 45

**Ekonomisk rapport (bilaga)**

Ekonomichef 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 5,7 mkr. Kostnaderna för driftmedia (el, värme, avfallshantering) och räntor bedöms bli lägre än budgeterat. Se bilaga 1.

**Investeringar**

Investeringsutgifterna för perioden jan – feb uppgick till 34 (82) mkr. Större poster utgör Åbyhallen, 7 mkr; Åbyskolan 7 mkr; Hagaskolan hus E, 4 mkr och paviljong vid Söderbymalmsskolan, 4 mkr. Sammanställning över pågående investeringsprojekt framgår av bilaga 2.

**Finansiering**

Ett lån om 200 mkr har omsatts i mars. För att hålla ramarna för olika räntebindnings-tider så är det nya lånet med tremånaders ränta, bilaga 3  
Vi bedömer att vi behöver göra en nyupplåning om 200 mkr i maj. 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.

**Förslag:**

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

*Styrelsen godkänner rapporten.*

2019-04-10

§ 40 – 50

§ 46

**Exempel underhållsplan**

Fastighetschef Åsa Sandström redogör för Tornbergets underhållsplanering och visar exempel på både övergripande och objektsspecifika reinvesterings- och underhållsplaner. Större renoveringar planeras 5-10 år framåt och för planerat underhåll finns en 3-årsplan.

Det finns sedan tidigare ett uppdrag från styrelsen att Tornberget ska samla all fastighetsinformation i ett system. Olika systems lämplighet utreds för närvarande.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.**

*Styrelsen godkänner informationen.*

---



2019-04-10

§ 40 – 50

§ 47

**VD-rapport**

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

**Genomlysning av IT-system**

Offerter tas för närvarande in för en genomlysning av Tornbergets IT-system som ska utföras på uppdrag av styrelsen.

**Rekryteringsläget**

- **Driftsamordnare** – rekrytering klar.
- **Enhetschef fastighetsskötsel** – rekrytering klar.
- **Förvaltningsledare inom IT för Tornberget** (anställning hos Haninge kommun) – rekrytering klar.
- **Ekonomicontroller** – ansökningstiden har gått ut och intervjuer inleds.
- **Styrstrateg** – annons är ute med hjälp av rekryteringsfirma.
- **Ekonomichef/vice VD** – rekryteringsfirma har anlåtts och annons går ut inom kort.

Tornberget länkar till alla våra platsannonser på LinkedIn.

**Introduktion nya styrelsemedlemmar**

Tillträdande styrelsemedlemmar har genomgått utbildning och introduktion.

**Lönerevision**

Lönerevisionen är klar och ny lön kommer att betalas ut i april till samtliga. Resultatet blev ett snitt på 2,36 %. För Kommunal som har ett annat avtal blev snittet 2,54 %.

**APU-punkt ”rimlig arbetsbelastning”**

Ledningen har på uppdrag av styrelsen gjort ett försök att göra en jämförelse med andra företag när det gäller resultatet inom området ”rimlig arbetsbelastning”, där Tornberget fick ett resultat på 3,4 i den senaste undersökningen. Det visade sig vara svårt att hitta aktörer som mäter på samma sätt som Tornberget och som även vill dela med sig av sitt resultat. Bland dem som har ställt exakt samma fråga återfinns exempelvis Lund med ett resultat på 3,3 och Mjölby med ett resultat på 3,5. Haninge kommuns resultat var 3,5 på en liknande fråga.

**Förslag:**

**VD för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---

Justering  


2019-04-10

---

§ 40 – 50

§ 48

Övriga frågor

Inga övriga frågor.

---

2019-04-10

---

§ 40 – 50

§ 49

**Nästa möte**

Nästa möte äger rum den 15 maj.

---

2019-04-10

---

§ 40 – 50

§ 50

**Avslutning**

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.

---

