

2023-05-10

§ 57 – 72

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2023-05-10

Närvarande	Sedat Dogru, ordförande Jan Andersson, vice ordförande Pehr-Johan Fager, ledamot Olle Höglund, ledamot Björn Hammar, ledamot Marina Andersson, ledamot Susanne Ramström, suppleant Aksels Grinvalds, suppleant Peter Ternström, suppleant Björn Berg, suppleant Nina Wahlberg, suppleant Bo Andersson, suppleant
Övriga deltagande:	Marita Anheim, VD Dan Rubinstein, interim vice VD och ekonomichef Robin Lindberg, fastighetschef Michael Gungör, servicechef Stig-Erik Öström, projektchef Jessica Lindberg, driftchef Jenny Johansen, HR-ansvarig Liselott Norberg, sekreterare Björn Marksell, Norm finanspartner AB § 62 Rasmus Hasselrot, energistrateg Elisabeth Kihlberg, miljö- och kvalitetsansvarig Christina Gustafsson, projektledare bygg Karl Sköld, ByggDialog AB

Underskrifter:

.....
Liselott Norberg, sekreterare

.....
Sedat Dogru, ordförande

.....
Jan Andersson, justerare

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 57

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 58

Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 59

Godkännande av dagordning

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Styrelsemötet öppnas
2. Val av justerare
3. Godkännande av dagordning

Rapporter

4. Ekonomisk rapport (utsändes)

Information (muntligt)

5. Presentation ny styrelse
6. Finanspolicy och låneportfölj
7. Bolagets miljöarbete
8. Bolagets arbete med solenergi
9. Erfarenhetsåterföring efter projektet Ribbyskolan
10. Fyra samverkansprojekt i tidigt skede
11. Utmaning stora underhållsbehov

Beslutsärenden (utsändes)

12. Reviderad arbetsordning och VD-instruktion
13. Godkännande av genomförandeavtal med tomträttsavtal inom del av Täckerråker
1:195 m fl

Övriga ärenden

14. Ev övrigt
15. Nästa möte, konferens 2023-09-28 – 2023-09-29 (reservtid)
16. 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 sänds ut till styrelsen inför eller efter möten.

Styrelsen godkänner dagordningen.

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 60

Ekonomisk rapport (bilaga)

Resultat

Under april färdigställdes prognos 2 och den visar, liksom prognos ett, att vi ligger i linje med resultatmål.

Investeringsutgifterna för januari - april uppgår till 73 mkr (111 mkr) där de större investeringarna under perioden är Vega skola och aktivitetshus, 34 mkr, Mårtensbergsskolan, 9 mkr, Vega förskola, 9 mkr och Lillgårdens gruppboende 6 mkr.

Sammanställning över pågående investeringsprojekt framgår av bilaga.

Finansiering

Ingen nyupplåning eller omsättning har skett. Översikt över låneportfölj framgår i bilaga.

Skatter

Bolagets skatter är betalda, se bilaga.

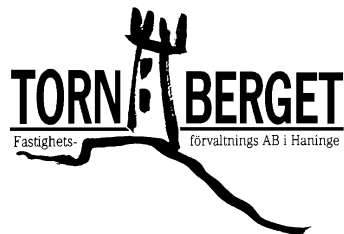
Uthyrningsläget

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.



2023-05-10

§ 57 – 72

§ 61

Presentation ny styrelse

Presentationsrunda av styrelsens representanter, ledningen och övriga närvarande.

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 62

Finanspolicy och låneportfölj (bilaga)

Björn Marksell, Norm Finanspartner AB, redogör muntligen för Haninge kommuns finanspolicy och Tornbergets låneportfölj samt prognos för räntekostnader de närmaste åren. Den presentation som används vid dragningen distribueras efter mötet.

Inför dragningen påminner ekonomichef, Dan Rubinstein om styrelsebeslutet från 2019 om att ”Tornbergets finanspolicy upphör att gälla och att Haninge kommuns finanspolicy blir helt styrande för Tornberget”.

Dialog förs på mötet kring vilka möjligheter som finns att påverka låneportföljen i syfte att minska räntekostnaderna. Här noteras även att intäktssidan är viktig och att detta hänger ihop med hyresmodellen. Det pågår en översyn av både styrdokument och hyresmodellen inom kommunen. Förutsättningarna kring vad som är mest gynnsamt för Tornbergets och därmed även Haninge kommuns ekonomi tas med in i det arbetet.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 63

Bolagets miljöarbete

Miljö- och kvalitetsansvarig Elisabeth Kihlberg redogör muntligen för bolagets miljöarbete och vad som styr arbetet på olika nivåer – internationellt, nationellt, lokalt, inom Haninge kommun och på Tornberget. Hon redogör också för hur miljöarbetet är inarbetat i bolagets struktur för styrning och hur det är integrerat i hela verksamheten.

Dialog förs på mötet kring bolagets arbete med hållbarhetsaspekter vid materialval, återbruk och lagerhållning. Som beställarorganisation har Tornberget stora möjligheter att påverka genom tydliga krav i upphandlingar, där projekteringsanvisningar inom olika områden styr bl a materialval. Som redskap för att följa Haninges kemikaliekraV används Byggvarubedömningen. Bolaget har också skapat goda förutsättningar att utveckla arbetet med återbruk med ny lagerlokal och genom att använda Centrum för cirkulärt byggande (CCBuild). I nuläget är CCBuild enbart för Tornberget, men målet är att kunna öppna upp för fler användare, både inom kommunen och externt.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 64

Bolagets arbete med solenergi

Energistrateg Rasmus Hasselrot redogör muntligen för bolagets arbete med solenergi, befintliga solcellsanläggningar (2 st), årlig besparing, återbetalningstid, lärdomar och nuvarande plan för ytterligare anläggningar.

Dialog förs på mötet kring återbetalningstid, livslängd och begränsningar innan man klassas som elleverantör. Genomförda LCC-kalkyler visar på en återbetalningstid på 14 år, en anläggning ska kunna klar 25 år med rätt effektivitet, men kan fungera i uppåt 40 år med degraderad effektivitet. Tornberget har utrymme för att installera 2-3 solcellsanläggningar till innan bolaget klassas som elleverantör.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 65

Erfarenhetsåterföring efter projektet Ribbyskolan

Projektledare Christina Gustafsson redogör muntligen för lärdomar och erfarenheter från projektet om- och tillbyggnad av Ribbyskolan.

Projektet är ett exempel på ett lyckat resultat av samverkan i en utsatt tid. Projektet inleddes med ett beslut om att börja om med en ny grundidé, vilket pressade tidsplanen. Trots detta och trots pandemi, ökade priser och materialbrist slutfördes projektet snabbare än planerat till ett lägre pris än budgeterat. I nuläget ser projektet ut att kunna stängas ungefär 15 mkr under den beslutade investeringsbudgeten.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 66

Fyra samverkansprojekt i tidigt skede

Projektchef Stig-Erik Öström redogör muntligen för Tornbergets val att klustra fyra (3+1) projekt till ett gemensamt samverkansprojekt i syfte att vara attraktiva på en dalande marknad. Totalt 10 anbud inkom, varav många var av god kvalitet.

Karl Sköld, representant för den avtalade entreprenören ByggDialog AB, redogör muntligen för varför det är attraktivt med strategisk partnering generellt och med Tornberget specifikt ur en entreprenörs perspektiv. Som exempel nämns möjlighet att bidra med kompetens i tidiga skeden, en trygg ersättningsmodell med arbete för projektets bästa, att Tornberget upplevs som en trygg beställare samt att flera projekt i ett avtal innebär en större affär och möjlighet till förbättring mellan delprojekten.

Stig-Erik och Karl redogör också för hur samverkansprojekten styrs från produktionskedje och genomförandeskedje till garantitid. Projekten har en total transparens gällande ekonomin och en ekonomisk modell som innebär att affären blir sämre för entreprenören ju dyrare ett projekt blir.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 67

Utmaning stora underhållsbehov

Fastighetschef Robin Lindberg redogör muntligen för utmaning för Tornberget med stora underhållsbehov.

Tre exempel lyfts:

- Dalarö fd kommunalhus: Renovering påbörjades 2017 och i samband med detta upptäcktes större brister i konstruktionen än vad som tidigare var känt. Nu bedrivs ingen verksamhet i byggnaden, vilket innebär en utmaning avseende den dagliga tillsynen.
- Folkparksområdet: Byggnader där verksamhet bedrivs i stora delar och som kräver större investeringar, men som i nuläget hanteras med akuta åtgärder.
- Torvalla sim- och sporthall: Stort renoveringsbehov, men så få renoveringar som möjligt ska utföras fram till 2028. Det innebär akuta åtgärder som också kan påverka verksamheten.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 68

Reviderad arbetsordning och 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.

Då det pågår diskussioner med kommunen om att bolaget ska kunna ingå avtal om arrende eller tomträttsavgäld istället för markförvärv för kommunägda fastigheter där nya objekt byggs, föreslås VDs löpande förvaltning förtydligas gällande arrendeavtal och avtal för tomträttsavgäld.

2.2 Löpande förvaltning föreslås kompletteras med:

VD skall handha den löpande förvaltningen i bolaget, vilken omfattar:

- Beslut om att ingå avtal om tomträttsavgäld i fastighet ägd av kommunen i de fall årsavgälden inte överstiger 10 prisbasbelopp per år
- Beslut om att ingå arrendeavtal i de fall avtalstiden sträcker sig mindre än fem år

Förslaget går i linje med kommunstyrelsens delegationsordning till kommunstyrelseförvaltningen.

Dialog förs på mötet kring huruvida även den systematiska arbetsmiljön bör omfattas i delegering av arbetsmiljöuppgifter samt om beloppsbegränsning avseende beslut om att ingå arrendeavtal.

Förslag till beslut:

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

Styrelsen beslutar om att ändra punkt två i förslaget till "Beslut om att ingå arrendeavtal i de fall avtalstiden sträcker sig mindre än fem år och inte överstiger 100 prisbasbelopp." och fattar i övrigt beslut i enlighet med framskrivet förslag.

Styrelsen ger ledningen i uppdrag att se över skrivelse avseende delegering av arbetsmiljöuppgifter, huruvida dessa även ska omfatta den systematiska arbetsmiljön, inför den årliga revideringen vid styrelsens möte i oktober.

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 69

Godkännande av genomförandeavtal med tomträttsavtal inom del av Täckeråker 1:195 m fl (bilaga)

Kommunstyrelsen beslöt 2022-04-25 § 68, att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Hermanstorp förskola. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för förskola på platsen. Kommunen överläter med tomträtt till Tornberget ett område om cirka 8 000 kvadratmeter av fastigheten Hermanstorp 1:1, Täckeråker 1:10, 1:195 och 1:196 inom Haninge kommun.

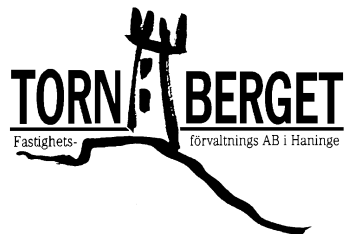
I syfte att reglera villkoren mellan kommunen och Tornberget för genomförandet av detaljplaneförslag för Vega, Täckeråker 1:195 m.fl har ett genomförandeavtal med förslag till tomträttsavtal upprättats. Kommunen kommer söka och bekosta fastighetsbildningen som krävs för bildandet av en fastighet. Detaljplanekarta finns i bilaga 1 till genomförandeavtalet. Tornberget och kommunen ska efter beslut om fastighetsbildning vunnit laga kraft upprätta ett tomträttsavtal med sidoavtal för fastigheten. Förslag till tomträttsavtal finns i bilaga 3 till genomförandeavtalet.

Förslag till beslut

Företagsledningen föreslår att styrelsen beslutar:

- **om godkännande av genomförandeavtal med tomträttsavtal inom del av Täckeråker 1:195 m.fl. enligt bifogade bilagor, under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner genomförandeavtalet samt att ge Tornbergets VD fullmakt att signera genomförandeavtal med bilagor**
- **att paragrafen är omedelbart justerad**

Styrelsen beslutar enligt ovan.



2023-05-10

§ 57 – 72

§ 70

Övrigt

Inga övriga frågor.

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 71

Nästa möte

Nästa möte äger rum i samband med styrelsens konferens den 28 – 29 september.

2023-05-10

§ 57 – 72

§ 72

Avslutning

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.
