

2023-10-18

§ 87 – 102

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2023-10-18

Närvarande

Sedat Dogru, ordförande
Jan Andersson, vice ordförande
Björn Hammar, ledamot
Marina Andersson, ledamot
Pehr-Johan Fager, ledamot
Olle Höglund, ledamot
Aksels Grinvalds, suppleant
Björn Berg, suppleant
Nina Wahlberg, suppleant
Bo Andersson, suppleant
Susanne Ramström, suppleant fr o m § 95

Övriga deltagande:

Marita Anheim, VD
Daniel Arefalk, vice VD och ekonomichef
Robin Lindberg, fastighetschef
Michael Gungör, servicechef
Stig-Erik Öström, projektchef
Jenny Johansen, HR-ansvarig
Liselott Norberg, sekreterare

Underskrifter:

.....
Liselott Norberg, sekreterare

.....
Sedat Dogru, ordförande

.....
Jan Andersson, justerare

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 87

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 88

Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 89

Godkännande av dagordning

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

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

Rapporter

4. Pågående investeringar (utsändes)
5. Upphandlingsärenden (utsändes)
6. Ekonomisk rapport (utsändes)
7. Konsekvenser av nivå reinvesteringsbudget (utsändes)
8. Innehåll posten ”drift och underhåll” i hyresmodellen samt vad som går att påverka (utsändes)
9. VD-rapport (muntligt)

Beslutsärenden (utsändes)

10. Mål, strategi och budget 2024 – 2025
11. Intern styrning- och kontroll – Risk- och möjlighetsanalys
12. Bolagets inriktning gällande fastighetsägande, förvaltning av fastigheter och ekonomi
13. Styrelsens mötestider 2024

Övriga ärenden

14. Ev övrigt
15. Nästa möte 2023-11-15
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.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 90

Pågående investeringar (bilaga)

Projektchef Stig-Erik Öström redogör för utsänt ärende. Aktuell status gällande projektavdelningens pågående investeringar redovisas i projektrapporter som sänds ut via mejl sju gånger/år – i januari, februari, april, juni, augusti, oktober och december.

Sedan projektrapporten togs ut har renovering av Söderbymalmsskolan och renovering Ribbyskolans hus C pausats.

Tornberget har sedan dess även fått en beställning på förstudie och behovsanalys gällande ”Torvalla nya simhall” med uppstart snarast och önskat färdigställande hösten 2026. Tornberget bedömer att ett färdigställande kan vara möjligt tidigast i början av 2029. Den bedömningen är också beroende av beslut och beslutstider för projektets olika skeden enligt kommunens investeringsprocess. Förstudie och behovsanalys utförs av representanter från Tornberget samt kommunens kultur- och fritidsförvaltning, plan/exploatering och lokalförsörjningsenhet.

Dialog förs på mötet kring konsekvenser av att många projekt pausas, bl a kostnadsmässiga konsekvenser, där nedlagd tid i projekt debiteras, men också risken att Tornberget förlorar kvalificerad kompetens.

Styrelsen efterfrågar att det noteras i projektrapporten när ett projekt går från att vara en typ av projekt till att bli något helt annat. Som exempel nämns projektet Runstensskolan.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 91

Upphandlingsärenden (bilaga)

Projektchef Stig-Erik Öström redogör för utsänt ärende.

Upphandlingsärenden redovisas i bilagd upphandlingsrapport från Upphandling Södertörn (US).

Upphandlingsvärdet för Torvalla simhall ska inte ses som en kommande budget. Projektet är i ett uppstartsskede och behovsanalys och förstudie är ännu ej genomförd. Det innebär att i nuläget är det omöjligt att veta kostnaden för en ny simhall. Planen är att handla upp en samverkansentreprenör, där det i första skedet genomförs upphandling av ett konsultkontrakt och i andra skedet upphandling av entreprenör.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 92

Ekonomisk rapport (bilaga)

Ekonomichef Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende. Bedömningen är att prognosen är relativt säker. Det som eventuellt kan påverka är vad som hinner utföras av det planerade underhållet innan årsskiftet.

Resultat

Prognos 4 för det ekonomiska resultatet för 2023 års verksamhet visar på ett plusresultat. Anledningen till detta är bland annat återbetalning av elstöd samt en temporär sänkning av Vattenfalls avgifter för andra halvåret 2023.

Investeringar

Investeringsutgifterna för perioden jan – sep uppgick till 211 (341) mkr. Större poster utgör Vega skola och aktivitetshus, 58 mkr, Lillgårdens gruppboende, 21 mkr, Mårtenbergsskolans kök, 19 mkr, och Vega förskola, 11 mkr. Sammanställning över pågående investeringsprojekt framgår av bilaga.

Låneportfölj

Den 22 september 2023 amorterades ett lån på 100 mkr. Låneportföljen uppgår därefter till 4 100 mkr (bilaga).

Skatter

Bolagets skatter är betalda (bilaga).

Uthyrningsläget

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

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 93

Konsekvenser av nivå reinvesteringsbudget (bilaga)

Fastighetschef Robin Lindberg redogör för utsänt ärende. Styrelsen önskade vid styrelsekonferensen 2023-09-28 en rapport om konsekvenser av nivån på reinvesteringsbudget.

Dialog förs på mötet kring allvaret i dessa konsekvenser. Styrelsen enas om att ta fram en skrivelse till kommunen där uteblivna reinvesteringsmedel äskas på nytt. Till skrivelsen biläggs rapporten ”Konsekvenser av nivå reinvesteringsbudget” samt protokollsutdrag.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten och beslutar att ta fram en skrivelse till kommunen där uteblivna reinvesteringsmedel äskas på nytt. Till skrivelsen ska rapporten ”Konsekvenser av nivå i reinvesteringsbudget” samt protokollsutdrag biläggas.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 94

Innehåll posten ”drift och underhåll” i hyresmodellen samt vad som går att påverka (bilaga)

Fastighetschef Robin Lindberg redogör för utsänt ärende. Styrelsen önskade vid styrelsekonferensen 2023-09-28 en rapport om konsekvenser av nivån på reinvesteringsbudget.

Dialog förs kring syfte och bakgrund till att Tornberget betalar 0,5 % för kommunens borgensåtagande. Ordförande Sedat Dogru informerar om att det härrör ur en borgenspolicy som kommunen har. Ekonomichef Daniel Arefalk nämner att han tar med denna fråga in i det pågående arbetet med att ta fram en ny finanspolicy för kommunen.

Styrelsen efterfrågar också möjligheten att se en uppdelning mellan driftkostnader och underhållskostnader.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 95

VD-rapport

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

Rekryteringsläget

Alla rekryteringar är klara, vilket innebär att Tornberget för närvarande inte har några pågående rekryteringsärenden.

Revisionsrapport

Tidigare år har styrelsen fått revisionsrapporten från förvaltningsrevisionen till styrelsemötet i oktober. I år genomförs förvaltningsrevisionen den 19 – 20 oktober. Rapporten kommer därför att sändas till styrelsen via mejl som information istället.

Förslag:

VD för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 96

Mål, strategi och budget 2024 – 2025 (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende. I recit har ett fel noterats i sista stycket under finansiering gällande beslutad borgensram. Detta har justerats i underlaget och i detta protokoll.

Mål strategi och budget

I enlighet med gällande ägardirektiv framläggs här förslag till budget för det kommande året och ekonomisk plan för de två följande åren för att efter beslut framläggas för ägaren, Haninge kommun Holding AB. Budgeten ska därefter fastställas på bolagsstämman.

Mål, strategi och budget utgår ifrån den politiska plattformen samt Mål och budget 2024–2027, Haningealliansen, med ekonomisk plan för mandatperioden samt investeringsbudget 2024-2027. Dokumentet Mål, strategier och budget för 2024 jämte ekonomisk plan till 2026 innehåller bl a en beskrivning av förutsättningar, styrelsens övergripande målsättningar nedbrutna till mätbara mål, strategiska vägval, gällande styrdokument, resultatbudget och investeringsbudget för 2024 samt en ekonomisk plan till 2026.

Finansiering

Av ovanstående dokument kassaflödesanalys framgår att för att kunna genomföra verksamhet och investeringar så kommer Tornbergets låneskuld att behöva ökas med 200 mkr. Nyupplåningsramen för 2024 förslås därför att sättas till 200 mkr. Flera projekt som beslutats i tidigare budgetar pågår eftersom genomförande av investeringar inte kunnat göras i den takt som de beslutats. Slutförande av dessa projekt kommer också att kräva en finansiering och därmed nyupplåning.

Haninge kommun har 2023-06-12 beslutat en borgensram för Tornberget om 5 000 mkr, vilket medger nyupplåning då bolagets låneskuld för närvarande uppgår till 4 100 mkr. Borgensramen föreslås därför lämnas oförändrad.

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar

- att godkänna bilagt förslag till mål, strategier och budget för 2024 jämte ekonomisk plan till 2026.
- Att Tornberget, förutom omsättning av befintliga lån, även kan ta upp nya lån med 200 mkr under 2024.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 97

Intern styrning- och kontroll – Risk- och möjlighetsanalys (bilaga)

I arbetet med intern styrning och kontroll ingår bland annat att göra regelbundna risk- och möjlighetsanalyser. Med dessa som grund tas sedan handlingsplan och internkontrollplan fram. En del av riskerna kräver utvecklingsinsatser och dessa läggs då in i nästa års verksamhetsplan. Styrelsens internkontrollplan och verksamhetsplan föreslås beslutas i januari i enlighet med årshjulet för intern styrning och kontroll.

Under augusti och september har avdelningarna och ledningsgruppen gjort risk- och möjlighetsanalyser som gavs som inspel till styrelsens konferens 28 september. Utefter styrelsens synpunkter på konferensen sammanställdes bilagt förslag till styrelsens risk- och möjlighetsanalys.

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar att fastställa bilagt förslag till risk- och möjlighetsanalys.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 98

Bolagets inriktning gällande fastighetsägande, förvaltning av fastigheter och ekonomi (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Styrelsen önskade vid styrelsekonferensen 2023-09-28 att styrelsens ståndpunkt formaliseras och tas upp på styrelsemötet 2023-10-18 i form av beslut om bolagets inriktning gällande fastighetsägande, förvaltning av fastigheter och ekonomi (bilaga).

Vid styrelsens möte 2023-09-29 fördes dialog kring styrelsens egna behov av att regelbundet aktualisera fördelarna med att kommunens fastigheter hanteras i bolagsform. Ordförandeberedningen skulle se till att punkten togs upp för dialog inom styrelsen. Dialogpunkten hanteras i detta ärende.

Styrelsen ser ett behov av att komplettera skrivelsen ”Bolagets inriktning gällande fastighetsägande, förvaltning av fastigheter och ekonomi” med ytterligare analyser och beskrivning av roller, effektivitet och självkostnadsprincipen.

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar om föreslagen inriktning.

Styrelsen bordlägger ärendet till styrelsens möte 2024-01-24. Inför beslutet ska föreslagen inriktning kompletteras med ytterligare analyser och beskrivning av roller, effektivitet och självkostnadsprincipen.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 99

Styrelsens mötestider 2024

Ordförande Sedat Dogru redogör för utsänt ärende.

Datum	Specifika ärenden
2024-01-24	<ul style="list-style-type: none"> • Intern styrning & kontroll <ul style="list-style-type: none"> ○ Uppföljning internkontrollplan 2023 ○ Utvärdering av kontrollsystem ○ Internkontrollplan 2024 ○ Verksamhetsplan 2024 • Budgetförutsättningar 2024
2024-02-21	<ul style="list-style-type: none"> • Årsredovisning 2023 • Måluppfyllelse 2023 • Glaskross och skadegörelse 2023
2024-04-XX (datum ej fastställt) Bolagsstämma & Styrelsemöte	
2024-05-08 Reservtid	
2024-09-26 – 2024-09-27 Konferens & Styrelsemöte	<ul style="list-style-type: none"> • Info: Haninge kommuns Mål & Budget för 2025 • Intern styrning & kontroll • Teman på konferens • Arbetsordning och VD-instruktion
2024-10-23	<ul style="list-style-type: none"> • Mål & Budget för 2025 samt plan för tre år • Sammanträdestider för 2025
2024-11-20	<ul style="list-style-type: none"> • Utvärdering av VD och styrelsens arbetssätt

Förslag:

Ledningen föreslår att styrelsen beslutar om föreslagna mötestider för 2024.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 100

Övrigt

Inga övriga frågor.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 101

Nästa möte

Nästa möte äger rum onsdag den 15 november.

Detta möte är avsett för utvärdering av VD och styrelsens arbetsätt. Ordförande Sedat Dogru informerar om att i år sker utvärderingen i egen regi och att nästa år är planen att anlita en utvärderingskonsult.

2023-10-18

§ 87 – 102

§ 102

Avslutning

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.
