

2024-05-08

§ 62 – 77

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2024-05-08

Närvarande

Sedat Dogru, ordförande
Jan Andersson, vice ordförande
Björn Hammar, ledamot
Marina Andersson, ledamot
Pehr-Johan Fager, ledamot
Olle Höglund, ledamot
Susanne Ramström, suppleant
Peter Ternström, suppleant
Aksels Grinvalds, suppleant
Björn Berg, suppleant
Nina Wahlberg, suppleant
Bo Andersson, suppleant

Övriga deltagande:

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

Dan Sturk, Haninge kommuns IT, § 70

André Eldh, Nordic Real Estate Management, § 73

Underskrifter:

.....
Liselott Norberg, sekreterare

.....
Sedat Dogru, ordförande

.....
Jan Andersson, justerare

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 62

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 63

Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 64

Godkännande av dagordning

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

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

Rapporter

4. Löpande redovisa ekonomiska analyser av fastighetsvärdet – återremiss (utsändes)
5. Säkerhetsskyddsanalys (utsändes)
6. VD-rapport (muntligt)

Information (muntligt)

7. Låneportfölj och internbank
8. Fastighetsägande
9. IT-säkerhet
10. Fastighetsavdelningen
11. Belysningsstolpar
12. Hyresmodell utredning
13. Presentation styrelseledamöter

Övriga ärenden

14. Ev övrigt
15. Nästa möte 2024-09-26 – 2024-09-27 (konferens och styrelsemöte)
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.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 65

Löpande redovisa ekonomiska analyser av fastighetsvärdet (bilaga)

Ekonomichef Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende.

Vid styrelsens utvärdering 2023-11-15 diskuterade styrelsen frågan om erforderliga medel för fastighetsunderhåll, med koppling till den konsekvensanalys som företagsledningen presenterade på styrelsemötet 2023-10-18. Utifrån styrelsens diskussion har önskan inkommit till företagsledningen att Tornberget löpande ska redovisa ekonomiska analyser av det minskade fastighetsvärdet vid uteblivna underhålls- och reinvesteringsåtgärder. Vid styrelsemötet 2024-02-21 återremitterade styrelsen företagsledningens svar för vidare beredning.

Sammanfattning

Tornbergets hyresmodell baseras historiskt på självkostnadsprincipen och Tornberget och Haninge kommun har inte arbetat med faktiska marknadsvärden i fastighetsbeståndet. Grunden för att beräkna marknadsvärdet på en fastighet är att beräkna fastighetens framtida kassaflöde. Marknadens direktavkastningskrav har historiskt skiftat över tid och under de senaste åren har avkastningskravet stigit vilket påverkar marknadsvärdet negativt. Tornbergets fastigheter har enligt Newsec ett direktavkastningskrav som är mellan 6,0–7,5 % beroende på läge och typ av fastighet.

Företagsledningen bedömer därav att effekten av att göra ekonomiska analyser av det minskade fastighetsvärdet vid en utebliven underhållsåtgärd på en fastighet är en nödvändig åtgärd för att kunna visa värdepåverkan på fastigheterna.

Företagsledningen har beslutat att Tornberget gör ett test med ett systemstöd som kan användas för att dels kunna göra egna marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet samt dels löpande användas för att redovisa ekonomiska analyser av minskat fastighetsvärde på grund av uteblivna underhållsåtgärder.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 66

Säkerhetsskyddsanalys (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Bakgrund

Den som till någon del bedriver säkerhetskänslig verksamhet är skyldig att utreda behovet av säkerhetsskydd i enlighet med 2 kap. 1 § säkerhetsskyddslagen (2018:585). Detta görs genom en säkerhetsskyddsanalys.

Om verksamheten kommer fram till att ingen säkerhetskänslig verksamhet bedrivs bör slutsatserna dokumenteras trots att kravet på att göra en säkerhetsskyddsanalys inte föreligger.

Sammanfattning

Tornberget bedöms inte ha nationell samhällsviktig verksamhet, d v s som påverkar rikets säkerhet. Tornbergets verksamhet är lokal. Med anledning av detta bedöms Tornberget inte behöva utföra en vidare säkerhetsskyddsanalys.

Haninge kommun har expertis inom civilt försvar och Tornberget har kontaktperson på kommunen för bevakning av lagar, regler och direktiv som kan komma att påverka Tornbergets bedömning om behov av säkerhetsskyddsanalys.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 67

VD-rapport

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

Avrop ramavtal

I samband med en inkommen begäran av allmän handling har ett fall upptäckts där avrop skulle kunna ha konkurrensutsatts utifrån gällande beloppsgränser och rangordning inom ett upphandlat ramavtalsområde. Utifrån detta har organisationen påmints om befintliga rutiner, nya rapporter har skapats i systemstödet och ytterligare systemstöd är under framtagande.

Förslag:

VD för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 68

Låneportfölj och internbank

Ekonomichef Daniel Arefalk informerar om Tornbergets låneportfölj samt om nuläget gällande Haninge kommuns finansråds arbete med det planerade införandet av en internbank inom kommunen.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 69

Fastighetsägande

Fastighetschef Robin Lindberg och VD Marita Anheim informerar om status gällande Haninge kommuns pågående utredning om fastighetsägande inklusive översyn av fastigheter som eventuellt kan vara lämpliga att avyttra utifrån ett ekonomiskt perspektiv.

Dialog förs på mötet kring utredningens påverkan på Tornbergets verksamhet.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 70

IT-säkerhet

Förvaltningsledare IT från Haninge kommun, Dan Sturk, informerar om arbetet med IT-säkerhet inom Haninge kommun och hur Tornberget kan bidra till IT-säkerheten.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 71

Fastighetsavdelningen

Fastighetschef Robin Lindberg och VD Marita Anheim informerar om att ytterligare en chefstjänst kommer att inrättas på fastighetsavdelningen. Tjänsten skapas genom en tidigare tjänst (fastighetssamordnare) som är vakant sedan en tid tillbaka.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 72

Belysningsstolpar

Driftchef Jessica Lindberg informerar om att Tornberget tar över ansvaret för hantering av belysningsstolpar på Tornbergets fastighetsmark från Haninge kommun.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 73

Hysesmodell utredning

Konsult från Nordic Real Estate Management André Eldh redogör för status gällande pågående utredning av hyresmodellen.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 74

Presentation styrelseledamöter

Föreslås på mötet att denna punkt flyttas till styrelsekonferensen i höst.

Styrelsen bordlägger punkten styrelsekonferensen den 26 – 27 september.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 75

Övriga frågor

Inga övriga frågor.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 76

Nästa möte

Nästa möte äger rum i samband med styrelsens konferens den 26 – 27 september.

Ordförande Sedat Dogru informerar styrelsen om att dialog inom styrelsen gällande upplägget för konferensen kommer att ske via mejl.

2024-05-08

§ 62 – 77

§ 77

Avslutning

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.
