

2024-10-23

§ 91 – 104

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2024-10-23

Närvarande:

Sedat Dogru, ordförande
Jan Andersson, vice ordförande
Björn Hammar, ledamot
Marina Andersson, ledamot
Pehr-Johan Fager, ledamot
Olle Höglund, ledamot fr o m § 94
Peter Ternström, suppleant
Björn Berg, suppleant
Aksels Grinvalds, suppleant
Nina Wahlberg, suppleant
Bo Andersson, suppleant

Övriga deltagande:

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

Underskrifter:

.....
Liselott Norberg, sekreterare

.....
Sedat Dogru, ordförande

.....
Jan Andersson, justerare

2024-10-23

§ 91 – 104

§ 91

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

2024-10-23

§ 91 – 104

§ 92

Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

2024-10-23

§ 91 – 104

§ 93

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. VD-rapport (muntligt)

Beslutsärenden (utsändes)

8. Inriktning budget 2025
9. Mål, strategi och budget 2025 – 2026
10. Intern styrning- och kontroll – Risk- och möjlighetsanalys
11. Styrelsens mötestider 2025

Övriga ärenden

12. Ev övrigt
13. Nästa möte 2024-11-20
14. 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.

2024-10-23

§ 91 – 104

§ 94

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.

Projektavdelningen har idag 27 projekt i tidiga skeden, 5 st i projektering, 11 projekt i produktion och 41 st i Projektavslut/Garanti.

Torvalla nya simhall: Förstudie och yteffektiviseringar pågår för en fristående byggnad.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-10-23

§ 91 – 104

§ 95

Upphandlingsärenden (bilaga)

Upphandlingsärenden redovisas i bilagd upphandlingsrapport från Inköp och upphandling Haninge.

Sammanfattning

Inköp och upphandling Haninge (HA) redovisar avslutade och pågående upphandlingar som hanterats under perioden 2024-09-12 till och med 2024-10-11 på uppdrag av Tornbergets Fastighetsförvaltnings AB (TB).

Antalet uppgår till 27 upphandlingar till ett beräknat upphandlingsvärde (innan upphandlingen genomförts) som uppgår till 887 150 000 kr.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-10-23

§ 91 – 104

§ 96

Ekonomisk rapport (bilaga)

Ekonomichef Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende.

Resultat

Prognos 4 visar på ett resultat efter finansiella poster om 18 mkr. Orsakerna är främst en positiv effekt på finansnettot, beroende på att Tornberget har haft en lägre upplåningsvolym jämfört mot budget samt under hösten sjunkande räntenivåer och förändrad avskrivningsprocent på byggnadsinventarier jämfört med budget (bilaga).

Låneportfölj

Nuvarande låneportfölj uppgår till 4 050 mkr (bilaga).

Investeringar

Investeringsutgiften för perioden januari – september uppgår till 177 mkr. Större poster utgör Kvarnbäcksskolan – nytt kök, 47 mkr, Vendelsömalmskolan hus B – nyproduktion, 39 mkr, Lillgårdens gruppboende – nyproduktion, 17 mkr och Dalarö skola ombyggnad, 13 mkr. Sammanställning över pågående investeringsprojekt framgår av 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.

2024-10-23

§ 91 – 104

§ 97

VD-rapport

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

Rekryteringar

Rekrytering av en fastighetstekniker för att ersätta en person som har slutat är klar.

Förslag:

VD för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-10-23

§ 91 – 104

§ 98

Inriktning budget 2025 (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Styrelsen beslutade 2024-01-24 om Förutsättningar för Haninge kommuns Mål & budget 2025 – 2026. Tornberget såg att behovet av hyresökning för 2025 var 4,9 % från 2024. Kommunfullmäktige beslutade i juni om Mål och budget 2025 – 2028 där hyrorna 2025 skulle höjas med i snitt 4,9 %.

Sedan styrelsens beslut i januari har det skett förändrade förutsättningar i form av lägre räntor och elpriser än beräknat. Effekten blir att kostnadsminskningen för bolaget är väsentlig.

Sammanfattning

Styrelsen tolkar ägardirektivet utifrån principen att bolaget har möjlighet att under ett enskilt år budgetera för plus eller minusresultat för att kunna uppnå ägardirektivets intentioner om att bedriva verksamhet utifrån affärsmissiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer.

På grund av ändrade förutsättningar har en analys utförts av olika alternativ för hantering av väsentlig kostnadsminskning.

Styrelsens inriktning är att följa ägardirektivet och kommunfullmäktiges Mål och budget, vilket innebär att hyreshöjning med 4,9 % förordas. Eget kapital ökar vilket ökar bolagets förmåga att uppfylla principer vid tolkning av ägardirektivet.

I enlighet med ägardirektivet och med anledning av betydande förändring av budget 2025 inleder styrelsen en ägardialog.

Det tredje alternativet i bilagan kompletteras med tillägg som förtydligar riskerna med alternativet utifrån dialog på mötet.

Ordförande Sedat Dogru meddelar att han inleder ägardialog och återkommer med resultatet av denna till styrelse och VD.

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar:

- **Styrelsens inriktning är att följa ägardirektiv och Mål och budget, vilket innebär att hyreshöjning på 4,9 % förordas.**
- **I enlighet med ägardirektivet och med anledning av betydande förändring av budget 2025 inleder styrelsen en ägardialog.**

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2024-10-23

§ 91 – 104

§ 99

Mål, strategi och budget 2025 – 2026 (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

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 bolagsstämma.

Mål, strategi och budget utgår ifrån den politiska plattformen samt Mål och budget 2025 – 2028, Haningealliansen, med ekonomisk plan för mandatperioden samt investeringsbudget 2025 – 2028.

Dokumentet Mål, strategier och budget för 2025 jämte ekonomisk plan till 2027 innehåller bl a en beskrivning av förutsättningar, styrelsens övergripande målsättningar nedbrutna till mätbara mål, strategiska vägval, gällande styrdokument, resultatbudget och investeringsbudget för 2025 samt en ekonomisk plan till 2027.

Finansiering

Av kassaflödesanalysen i Mål, strategier och budget för 2025 jämte ekonomisk plan till 2027 framgår att, för att kunna genomföra verksamhet och investeringar, så kommer Tornbergets låneskuld att behöva ökas med 130 mkr. Nyupplåningsramen för 2025 förslås därför att sättas till 300 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 beslutat en borgensram för Tornberget om ~~5 000~~ 5 490 mkr, vilket medger nyupplåning då bolagets låneskuld för närvarande uppgår till 4 050 mkr. Borgensramen föreslås därför lämnas oförändrad.

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar:

- att godkänna bifogat förslag till Mål, strategi och budget för 2025 jämte ekonomisk plan till 2027.
- att Tornberget, förutom omsättning av befintliga lån, även kan ta upp nya lån med 300 mkr under 2025.

Styrelsen beslutar enligt ovan efter att skrivfel i recit gällande borgensram korrigerats till rätt summa (5 000 mkr 5 490 mkr).

2024-10-23

§ 91 – 104

§ 100

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

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

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 i 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 bilagda förslag till risk- och möjlighetsanalys.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2024-10-23

§ 91 – 104

§ 101

Styrelsens mötestider 2025

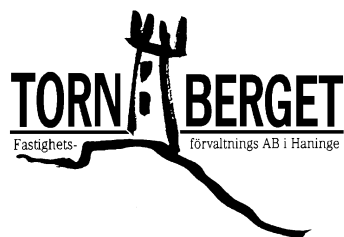
Ordförande Sedat Dogru redogör för utsänt ärende och förtydligar att mötestiden är kl 18:00.

Datum	Specifika ärenden
2025-01-22	<ul style="list-style-type: none"> • Intern styrning & kontroll <ul style="list-style-type: none"> ○ Uppföljning internkontrollplan 2024 ○ Utvärdering av kontrollsystem ○ Internkontrollplan 2025 ○ Verksamhetsplan 2025 • Budgetförutsättningar 2025
2025-02-19	<ul style="list-style-type: none"> • Årsredovisning 2024 • Måluppfyllelse 2024 • Glaskross och skadegörelse 2024
2025-04-XX (datum ej fastställt) Bolagsstämma & Styrelsemöte	
2025-05-07 Reservtid	
2025-09-25 – 2025-09-26 Konferens & Styrelsemöte	<ul style="list-style-type: none"> • Info: Haninge kommuns Mål & Budget för 2026 • Intern styrning & kontroll • Teman på konferens • Arbetsordning och VD-instruktion
2025-10-22	<ul style="list-style-type: none"> • Mål & Budget för 2026 samt plan för tre år • Sammanträdestider för 2026
2025-11-19	<ul style="list-style-type: none"> • Utvärdering av VD och styrelsens arbetssätt

Förslag:

Ledningen föreslår att styrelsen beslutar om föreslagna mötestider för 2025.

Styrelsen beslutar enligt ovan.



2024-10-23

§ 91 – 104

§ 102

Övrigt

Inga övriga frågor.

2024-10-23

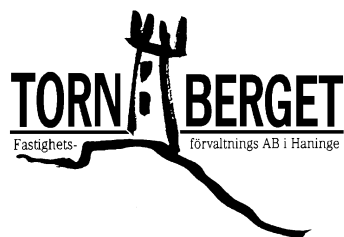
§ 91 – 104

§ 103

Nästa möte

Nästa möte äger rum onsdag den 20 november.

Vid det mötet deltar endast styrelsen. Ordförande Sedat Dogru informerar om att agendan kommer att innefatta dragning av Enkätfabriken från genomförd utvärdering gällande styrelsens och VDs arbete samt en dragning om styrelsens ansvar av Styrelseinstitutet.



2024-10-23

§ 91 – 104

§ 104

Avslutning

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.
