

Nr 473

Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för Fastighets AB Förvaltaren, org nr 556050-2683, den 14 april 2018, kl 14.15-15.40

Deltagande styrelseledamöter: Krisoffer Tamsons (ordf), Bengt Fasth, Nils-Ove Bohlin, Christer Rydh, Mikael Sundesten, Berit Berggren, Gunhild Manell, Christina Wilson samt Anna Clara Acevedo

Frånvarande styrelseledamöter: -

Närvarande suppleanter: Roya Asadzadeh, Gustaf Stetler samt Ina Djurestål per telefon

Deltagande arbetstagarrepresentanter: Fredrik Gustavsson, Patricia Persson samt Olof Ljungström, arbetstagarrepresentaterna deltog ej under punkt 6

Frånvarande arbetstagarrepresentanter: -

Därutöver deltar Petra K Ekström (VD), Marcus Göpel (Fastighetschef), Wendela Falkenström (Chef Hållbarhet och HR), Magnus Löfgren (Chef Verksamhetsutveckling) samt Marie Frykholm (tf Ekonomichef) som protokollförare. Endast styrelseledamöter och –suppleantear deltog under punkt nr 6.

§ 1 Sammanträdets öppnande

Kristoffer Tamsons öppnade sammanträdet och hälsade samtliga närvarande välkomna och särskilt hälsades Anna Clara Acevedo och Gustaf Stetler välkomna till deras första styrelsemöte som styrelserepresentanter på Förvaltaren.

§ 2 Fastställande av dagordning för sammanträdet

Christina Wilson anmäler två ärenden till övriga frågor kopplat till den information styrelsen fått via post och mail.

Punkt nummer 8 utgår.

Därefter fastställdes dagordning för sammanträdet.

§ 3 Val av protokollförare, justeringspersoner och tjänstgörande suppleanter

Beslutades att protokollet skulle föras av Marie Frykholm och justeras av ordförande och Bengt Fasth.

Samtliga ledamöter är närvarande vid dagens möte.

§ 4 Genomgång av föregående protokoll

Protokoll nr 471 från mötet den 9 mars samt protokoll nr 472 från den 14 mars 2018 gicks igenom. Noterades att formuleringen i protokoll 471 punkt 7, där Christer Rydh och Roya Asadzadeh "vill reservera sig mot beslutet" ändras till "reserverar sig mot beslutet".

Beslutades att efter justering lägga protokollen till handlingarna.

§ 5 VD informerar

- Styrelsen har via mail och post fått information från motpart angående den pågående tvisten med Ingate Systems AB. Medling skedde i höstas utan resultat. Processen pågår och styrelsen hålls informerad.
- Ärendet kopplat till hissbytet på Bergdalen 8 är hanterat. Kommunikationsinsatserna kring hissbyten/-renoveringar har utvecklats och man har tydliggjort Stadens respektive Förvaltarens roller och ansvar i samband med dessa arbeten. Tidplanen ser ut att hålla, trots initial störning.
- Arbetet med GDPR fortgår. Hela organisationen har fått information vid två olika tillfällen och inventering och bedömning av personuppgifter har gjorts. Nu pågår åtgärder för att skapa säker hantering av olika uppgifter.

Beslutades att styrelsen lägger informationen till handlingarna.

§ 6 Utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete under 2017

Av styrelsens arbetsordning framgår att utvärdering av styrelsens och VD:s arbete ska ske årligen. Fastighets AB Förvaltaren tillämpar samma underlag för utvärdering som moderbolaget Sundbybergs stadshus AB:s styrelseutvärdering för 2016.

Endast styrelsens ledamöter och suppleanter närvarar när styrelsen utvärderar sitt eget och VD:s arbete.

Beslutades att styrelsen antecknar att utvärderingen av styrelsens och verkställande direktörens arbete under 2017 är genomförd i enlighet med utsända checklistor.

§ 7 Arbetsordning styrelsen och VD-instruktion

Årligen ska styrelsen anta styrelsens arbetsordning och VD-instruktion. I VD-instruktionen föreslås VD:s beloppsgräns justeras från 5 mkr till 10 mkr.

Beslutades att godkänna styrelsens arbetsordning och VD-instruktion.



§ 8 Stadsutveckling Hallonbergen

Ärendet utgår.

§ 9 Ombyggnation av ventilationsanläggning i kv Bävern 2- tilläggsbeslut underhållsprojekt

Bävern 2 är en fastighet från 1958 på Friluftsvägen 29 - 31 och Vackra vägen 12 - 16 i Storskogen. Inga större renoveringar har utförts sedan huset byggdes 1958, vilket innebär att fastigheten har ett renoveringsbehov och finns med i underhållsplanen sedan 2016.

I samband med projektering har vissa delar tillkommit för att få till en än bättre helhetslösning för fastighetens tekniska installationer. Detta medför en viss fördyrning i projektet men bidrar till en mer komplett och energieffektivare lösning. Projektbudget (enligt underhållsplanen) för 2018 är 5 miljoner kronor, vilket även är delegationsnivå för VD.

Budgeten behöver ökas till 8 mkr (från 5 mkr) för att kunna genomföra projektet i föreslagen omfattning.

För att klara anbudstiden i och med inställt styrelsemöte den 29 mars 2018 har presidiet godkänt ett kombinerat ordförande/VD-beslut som föreslås fastställas enligt nedan.

Beslutades att fastställa ordförande/VD-beslut och ge VD fortsatt uppdrag att genomföra projektet med en projektbudget om 8 miljoner kronor.

§ 10 Förlängning av köperbjudande för Brf Batteriet 3

Fastighets AB Förvaltarens styrelse beslutade den 14 december 2017 att erbjuda Brf Batteriet 3 möjligheten att förvärva fastigheten Batteriet 3 till en köpeskilling om 180 300 000 kr.

Föreningen skulle svara på köperbjudandet den 9 april 2018. Föreningen begär nu förlängning av köperbjudandet med ytterligare 3 månader.

Föreningens arbete pågår och enligt plan skulle köpstämman kunna hållas innan utgång av den första erbjudandetiden med svar senast den 9 april.

Föreningen har dock fått meddelande från Bolagsverket att bostadsrättsföreningen blivit avnoterad på grund av att en tidigare styrelseledamot (som inte bor kvar i fastigheten) meddelat Bolagsverket att det inte fanns någon verksamhet i föreningen. Detta kände inte den nuvarande styrelsen till. Handläggningstiden hos Bolagsverket för nyregistrering av en ny förening är det enda skälet till att förlängning begärs.

Föreslagen tillträdesdag är satt till månadsskiftet augusti/september. Föreningen skall senast den 13 augusti ge besked angående finansiering för att överlåtelse ska vara möjlig enligt tidplan ovan.

Beslutades att godkänna förlängning av köperbjudandet till Bostadsrättsföreningen Batteriet 3 till den 8 juli 2018.

Christer Rydh reserverade sig mot beslutet.

§ 11 Ombildning till bostadsrättsförening – nästa steg, 1

I koncernens ägardirektiv står att hyresgästers önskan att ombilda från hyresrätter till bostadsrätter ska prövas i positiv anda. Kommunfullmäktiges budget för perioden år 2018-2020 fastställdes i juni 2017. I och med beslut om budgeten beslutades att uppdra till Fastighets AB Förvaltaren att fortsätta bostadsrättsombildningar med inriktning på Rissne och Ör.

Utifrån tidigare presenterad prioriteringslista på styrelsemötet den 9 mars 2018 är Dragonen 1 i Rissne aktuell att ges erbjudande om ombildning till bostadsrättsförening.

Samtidigt har kommunfullmäktige, i och med beslut om stadsutvecklingen för Rissne i januari 2018, erbjudit fastighetsbolaget Balder Sundbyberg AB en option på köp av lokaldelen i fastigheten Dragonen 1. I fastigheten finns en bostadsrättsförening, dock är föreningen inte intresserad av att förvalta de kommersiella delarna i fastigheten.

Fastighetsfakta

Dragonen 1, Kavallerivägen 10-18

Byggår 1985

Bokfört värde inkl pågående projekt (2018-03-31): 28 638 tkr.

Uthyrningsbar bostadsyta: 4 583 kvm,

Uthyrningsbar lokalyta: 505 kvm

För att en eventuell framtida ombildning till bostadsrätter och en separat försäljning av lokalerna ska kunna ske så är det nödvändigt med en så kallad 3-dimensionell fastighetsinbildning.

I en 3-dimensionell fastighetsindelning måste ett godkännande från Lantmäteriet erhållas. Detta innebär en längre försäljningsprocess än traditionell ombildning, då fastighetsindelningen måste vara klar innan övriga försäljning kan påbörjas. Lantmäteriets process beräknas ta omkring 1,5 år.

Beslutades att initiera en 3-dimensionell fastighetsindelning av Dragonen 1.

Christer Rydh reserverar sig mot beslutet.

§ 12 Ombildning till bostadsrättsförening – nästa steg, 2

I koncernens ägardirektiv står att hyresgästers önskan att ombilda från hyresrätter till bostadsrätter ska prövas i positiv anda. Kommunfullmäktiges budget för perioden år 2018-2020 fastställdes i juni 2017. I och med beslut om budgeten beslutades att uppdra till Fastighets AB Förvaltaren att fortsätta bostadsrättsombildningar med inriktning på Rissne och Ör.

Utifrån tidigare presenterad prioriteringslista på styrelsemötet den 9 mars 2018 är Vikingen 4 och Vikingen 5 i Rissne aktuella att ges erbjudande om ombildning till bostadsrättsförening.

Efter beslut påbörjas värderingar med avsikt att hantera köperbjudanden på styrelsemöte före sommaren 2018.

Fastighetsfakta:

Vikingen 4, Mjölnerbacken 41-46

Byggnadsår 1986

Bokfört värde inkl pågående projekt (2018-03-31): 44 077 tkr

Antal lägenheter: 117 st

Uthyrningsbar yta: 8647kvm

Antal lokaler: 0

Vikingen 5, Mjölnerbacken 51-54

Byggnadsår 1986

Bokfört värde inkl pågående projekt (2018-03-31): 41 812 tkr

Antal lägenheter: 83 st

Uthyrningsbar bostadsyta: 5849kvm

Antal lokaler: 1 (kommunal förskola)

Uthyrningsbar lokalyta: 364 kvm

Beslutades att ta fram värderingar för Vikingen 4 och Vikingen 5.

Christer Rydh reserverade sig mot beslutet.

§ 13 Utökad spärrtid vid sent avhopp i uthyrningsprocessen

Fastighets AB Förvaltaren får outhyrda lägenheter och vakanshyror på grund av att sökanden som är klara för teckning för hyresavtal för en bostad i sent skede hoppar av.

Nuvarande köpspärr på 3 månader vid sent avhopp ger inte önskad effekt och anses inte tillräcklig för att sökanden noga ska överväga beslutet att tacka ja till lägenheten.

Beslutades att utöka spärrtiden till 6 månader samt att överlämna beslutet till Sundbybergs Stadshus AB för vidare hantering.

Beslutades vidare att en uppföljning ska göras i och med slutet av 2018 för att följa upp om åtgärden givit önskad effekt.

§ 14 Utse arkivansvarig och arkivredogörare

Bolaget ansvarar enligt arkivlagen för vården av sitt eget arkiv och ska säkerställa en ändamålsenlig organisation och ansvarsfördelning. Enligt Sundbybergs stads arkivreglemente, som omfattar hela kommunkoncernen, ska det finnas en arkivansvarig och minst en arkivredogörare. Dessa ska utses i ett särskilt beslut och beslutet ska delges kommunstyrelsen som är stadens arkivmyndighet.

Beslutades att till arkivansvarig utse Magnus Löfgren och att till arkivredogörare utse Robert Malmberg. Beslut om arkivansvarig och arkivredogörare delges kommunstyrelsen.

§ 15 Kultur och Fritidsförvaltningen – El Sistema

Kultur och Fritidsförvaltningen/El Sistema söker nu bidrag från Fastighets AB Förvaltaren för en extra satsning i form av en timmes lång vårkonsert den 26 maj 2018.

El Sistema är en världsomspännande rörelse som med musikens kraft hjälper människor att påverka sina liv till det bättre. Verksamheten grundades i Venezuela 1975 och finns idag i 65 länder.

El Sistema startade 2016 i Sundbyberg på Grönkullaskolan i Rissne. Det är ett samarbete mellan Kulturskolan, Grönkullaskolan, Fastighets AB Förvaltaren och Hyresgästföreningen. Idag sponsrar Fastighets AB Kultur Fritidsförvaltningen/El Sistema genom en 3-års överenskommelse för år 2016-2018, baserat på en engagemangsnivå.

Konserten ska bidra till att både lyfta nuvarande elever och vårdnadshavares engagemang i El Sistema och göra verksamheten ännu mer synlig i hela Sundbyberg.

Den totala kostnaden för konserten uppgår till 183 000kr. Utöver detta önskas ytterligare 30 000kr för dokumentation av konserten, som ska kunna användas över tid.

Totalt ansöker Kultur och Fritidsförvaltningen/El Sistema om ett bidrag om 213 000kr, vilket finansierar hela konserten inklusive dokumentationen. Den summan ska även inkludera att det tydligt framgår, både på plats under konserten och i dokumentationen, att det är Fastighets AB Förvaltaren som finansierar konserten och är en viktig samarbetspart för El Sistema. Dokumentationen från konserten ska presenteras för styrelse den 6 september.

Beslutades att godkänna ansökan om extra stöd om 213 000 kronor till Kultur och Fritidsförvaltningen/El Sistema för genomförandet av en vårkonsert den 26 maj 2018 enligt motivering ovan.

§ 16 Avvikelse från finanspolicyn

Förvaltaren har idag en låneportfölj på 2 900 mkr och en swapportfölj på 2 595 mkr. 2 650 mkr av lånen löper med rörlig ränta och 2 345 mkr av swapportföljen används för att räntesäkra dessa, man byter ett rörligt ränteflöde till ett fast. Ett lån på 250 mkr löper med fast ränta men swapas till rörlig.

Förvaltaren har i mars återköpt och nyemitterat en del av ett obligationslån (200 mkr) som löpt med fast ränta, även den nya obligationen löper med fast ränta.

Enligt Finanspolicyn för Fastighets AB Förvaltaren skall VD rapportera ev avvikelser i förhållande till beslutade bilagor till styrelsen i samband med styrelsemöten och däremellan till styrelsens presidium för godkännande.”

På grund ut av nyemissionen kommer Förvaltaren att överskrida mandatet för tillåten räntebindning i kategorin 4-6 år med 1 procentenhet. Finanspolicyn tillåter att vi placerar 15 procent av vår räntebindning i intervallet 4-6 år och nu hamnar vi på 16 procent. Avvikelsen är tillfällig och kommer att reglera sig själv innan årsskiftet, eller tidigare, på grund av den naturliga tidsförflyttningen i räntebindningen.

Rekommendationen är att inga ytterligare åtgärder vidtas för att korrigera avvikelsen.

Beslutades att styrelsen lägger informationen till handlingarna.

§ 17 Pågående Bostadsrättsombildning i Hallonbergen, Vandraren 9

Bostadsrättsföreningens ombildningsprocess är i sin slutfas. Hyresgästerna i Vandraren 9 (fd Vandraren 8) röstade "JA" under sin köpstämman den 27 mars till erbjudandet att genom ombildning till bostadsrätt förvärva fastigheten. Ett utkast till aktieöverlåtelseavtal överlämnades till föreningens ombud den 25 februari 2018.

Föreningen har ett önskemål om tillträdesdag månadsskiftet augusti/september 2018. För att möjliggöra önskat tillträde ska bostadsrättsföreningen senast den 13 augusti 2018 ge besked om att finansieringen är klar för att möjliggöra överlåtelsen.

Beslutades att styrelsen lägger informationen till handlingarna.

§ 18 Fyllnadsval av en ledamot och en suppleant

Kommunfullmäktige beslutade den 19 februari 2018 att entlediga en styrelseledamot samt en suppleant från sina uppdrag i styrelsen för Fastighets AB Förvaltaren.

Kommunfullmäktige har den 26 mars 2018 valt ny ledamot samt suppleant enligt nedan:

1. Anna Clara Acevedo har valts som ledamot i styrelsen för Fastighets AB Förvaltaren (publ).
2. Gustaf Stetler har valts som suppleant i styrelsen för Fastighets AB Förvaltaren (publ).

Ordförande hälsade Anna Clara Acevedo och Gustaf Stetler välkomna.

Beslutades att styrelsen lägger informationen till handlingarna.

§ 19 Övriga frågor

Övriga frågor från Christina Wilson besvarades under punkt 5 "VD informerar".

Olof Ljungberg meddelade att detta blir hans sista styrelsemöte på Fastighets AB Förvaltaren då han kommer att sluta på bolaget. Olof tackade för den här tiden. Aif kommer inte att utse någon ersättare som arbetstagarrepresentant, då den lokala klubben pausas.

Ett extra styrelsemöte behövs för att hantera ärende 8 som utgick från dagens möte.

Beslutades att ett extra styrelsemöte preliminärt äger rum onsdagen den 25 april kl 14.15, på Förvaltarens kontor i Hallonbergen. Ev frånvaro eller deltagande per telefon anmäls till Maud Johansson som även hanterar kallelse och utskick.

§ 20 Mötets avslutande

Ordföranden tackade de närvarande och förklarade sammanträdet avslutat.

Mötesplan för 2018 (prel hålls mötena kl 14, där ej annat anges)

- Onsdagen 25 april kl 14.15 (extra styrelsemöte)
- Torsdag 24 maj kl 9-12
- Måndag 14 juni
- Torsdag 6 september
- Onsdag 26 september
- Torsdag – fredag 25-26 oktober (styrelsekonferens)
- Onsdag 28 november
- Torsdag 13 december

Vid protokollet

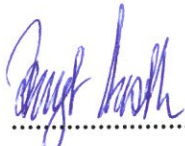


Marie Frykholm

Justeras



Kristoffer Tamsons



Bengt Fasth