

Tierps kommunfastigheter AB (TKAB)

Styrelseprotokoll

Dag	2022-12-09
Plats	Tierpsbyggens huvudkontor, Centralgatan 17 i Tierp
Närvarande	Pär Oscarsson Bengt-Olov Eriksson Daniel Ringefors, ersättare för Joakim Larsson Stig Lundqvist Viktoria Söderling
Icke tjänstgörande suppleanter	Eva Berglund Helen Jaktlund, Teams Pia Wårdsäter
Övriga	Roger Kjetselberg, VD Anders Norrström EC, sekreterare
Paragrafer	§§ 57-68

§ 57 **Öppnande**

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

§ 58 **Val av justeringsperson**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Bengt-Olov Eriksson.

§ 59 **Föregående protokoll**

Föregående protokoll, som var utsänt med kallelsen, lades med godkännande till handlingarna.

§ 60 **VD-brev**

VD-brevet, som var utsänt med kallelsen, lades med godkännande till handlingarna.

Informations- och diskussionsärenden1. Demonstration av navet

VD visade översiktligt hur Navet ser ut. Genomgången för styrelsen skjuts till ett senare tillfälle. Inloggningsuppgifter kommer att skickas ut så den som vill kan bekanta sig med Navet på egen hand så länge.

2. Information om fastighetsutredningen

VD informerade att han nu erhållit en offert från PwC, beträffande ett uppdrag ta fram en genomförandeplan av fastighetsaffären med tidplan och finansieringupplägg, kopplade till de ekonomiska konsekvenserna för kommunkoncernen.

Offerten har vidarebefordrats till kommundirektören och ett beslut inväntas om att gå vidare med uppdraget. Något svar har ännu inte kommit och styrelsen gav VD i uppdrag att följa upp med kommundirektören var frågan ligger, eftersom det är viktigt att arbetet med affären fortlöper.

3. Information om budgetarbetet för resultatbudgeten 2023, bilaga 1

VD informerade om budgetarbetet som ännu inte är färdigt. Med anledning av de mycket stora prisökningar som skett på många områden beräknas budgeten sluta med ett underskott 2023. Underskottet i budgeten är för närvarande ca – 11 Mkr. Möjligheterna är begränsade att förbättra budgetresultatet. Underhållet är begränsat till ett minimum. Bl. a. finns stora prisökningar beträffande taxebundna kostnader (värme, vatten, sopor och el) och räntekostnader. Utöver det påverkas övriga kostnader av en hög inflation.

4. Projektredovisning, bilaga 2

VD gick översiktligt igenom projektlistan.

För närvarande pågår fler stora projekt och fler finns planerade framåt. Framför allt avser det förskolor men även skolor och brandstationer.

Styrelsen diskuterade den stora volymen och ställde frågan om en så stor volym mäktas med. Styrelsen ansåg att det om möjligt är att föredra om projektvolymen fördelas över en längre tidshorisont. Detta både på grund av den ekonomiska belastning som både bolag och beställare får men även för att bibehålla en grundkompetens i bolaget.

5. Information från hyresförhandlingarna

VD informerade att man kommit överens med kommunen om att TKAB höjer hyrorna för 2023 i de kommunala lokalerna med 3,8 % fr o m 1 januari 2023. Hyrorna från kommunen till TKAB lämnas oförändrade. Hyresförändringar i externt hyrda lokaler följer som regel konsumentprisindex.

Bolag och kommun ansvarar för att i samarbete ta fram kostnadsbesparande åtgärder. Dessa medför, enligt uppgörelsen, ingen rätt för kommunen att erhålla sänkt hyra.

6. Energirådet, bilaga 3

VD informerade att energirådet arbetar med besparingsförslag. Delrapport 1 och 2 från energirådet var utsända med kallelsen.

7. Information från förhandlingen med TEMAB beträffande fjärrvärmestaxan 2023

VD informerade att det genomförts bra diskussioner med TEMAB angående fjärrvärmestaxan för 2023. Båda parter redogjorde för sina ekonomiska situationer. TEMAB skulle undersöka möjligheten att rabattera fjärrvärmen. Nytt möte kommer att ske före jul.

10. Ledningens genomgång

Hösten ledningens genomgång har ännu inte kunnat genomföras pga. sjukdom. Ny tid är utsatt i veckan före jul. Informationen till styrelsen skjuts därför fram till nästa styrelsemöte.

Beslutsärenden

§ 62 Fastställande av investeringsbudget för 2023, bilaga 4

Förslag till investeringsbudget för 2023 var utsänt med kallelsen. Budgeten omfattar investeringar på drygt 209 Mkr där huvuddelen avser förskolor, skolor och brandstationer. För att kunna genomföra investeringarna beräknas ett behov finnas av nyfinansiering på drygt 196 Mkr.

Styrelsen uttryckte oro över den stora volymen som skall genomföras på kort tid, i enlighet med diskussionerna vid § 61 p4.

Styrelsen gav VD i uppdrag att ta fram ett nytt förslag där investeringarna är mer utspridda över tid.

Styrelsen beslutade med anledning av diskussionerna ovan att avvakta med fastställandet av investeringsbudgeten för 2023 till kommande styrelsemöte.

§ 63 Fastställande av arbetsordning för styrelsen samt instruktion för verkställande direktören för 2023, bilaga 5

Förslag till arbetsordning för styrelsen samt instruktion för verkställande direktören för 2023 var utsänt med kallelsen. Förslaget innehöll ingen förändring jämför med föregående år.

Till arbetsordningen finns en bilaga med sammanträdestidpunkter. Den föreslagna mötestidpunkten 2023-12-14 föreslås ändrad till 2023-12-15.

Styrelsen beslutade att fastställa arbetsordning för styrelsen samt instruktion för verkställande direktören för 2023 i enlighet med förslaget samt bilagan med mötestidpunkter med den ändringen att mötet 2023-12-14 i förslaget ändras till 2023-12-15.

§ 64 Fastställande av finanspolicy för 2023, bilaga 6

Förslag till finanspolicy för 2023 var utsänt med kallelsen. Förslaget innehöll endast redaktionella ändringar jämfört med 2022.

Styrelsen beslutade att fastställa finanspolicyn för 2023 i enlighet med förslaget.

§ 65 Beslut om upplåning för 2023, bilaga 7

Förslag till nyupplåning för 2023 var utsänt med kallelsen.

VD föreslog att styrelsen beslutar att ge VD mandat att nyupplåna max 175 Mkr under 2023, utöver de 25 Mkr som finanspolicyn ger honom rätt att nyupplåna.

Styrelsen beslutade i enlighet med förslaget.

§ 66 Yrkande om utökad borgensram för TKAB, bilaga 8

Ett förslag till beslut om utökad borgensram för bolaget var utsänt med kallelsen.

Med anledning av det investeringsbehov som föreligger de närmaste två åren finns ett behov av att utöka kommunens borgensram för bolaget. Nuvarande borgensram uppgår till 700 Mkr för lån och 140 Mkr för derivat.

För närvarande finns lån på 635 Mkr och lånebehovet de närmaste två åren är ca 200 Mkr.

Beslut finns sedan tidigare att borgensramen för derivat skall uppgå till 20 % av lånestocken för att uppfylla bankernas krav på borgen för derivat.

VD föreslog, med anledning av detta, att styrelsen ger VD i uppdrag att lämna ett yrkande till kommunfullmäktige som innebär att borgensramen för lån utökas från 700 Mkr till 835 Mkr och för derivat från 140 Mkr till 167 Mkr.

Styrelsen beslutade i enlighet med förslaget.

§ 67 **Övriga intressanta frågor**

Byggpartner

VD informerade att förlikningen med Byggpartner, rörande Möbelns ombyggnad, slutförs. Ändringsarbeten för 6 Mkr kommer att belasta projektet.

Slutlig hyra kommer att sättas efter detta där även det förändrade kostnadsläget beaktas.

Styrelseutbildning

VD informerade att en styrelseutbildning kommer att genomföras den 14 mars 2023. Utbildningen omfattar kommunens bolagsstyrelser, kommunstyrelse- och kommunfullmäktigerepresentanter.

§ 68 **Avslutning**

Ordförande tackade samtliga för det gångna året och önskade styrelse och AB Tierpsbyggens personal en God Jul och ett Gott Nytt År.

Vid protokollet

Anders Norrström

Justeras

Pär Oscarsson
Ordförande

Bengt-Olov Eriksson