Ärendelista

		Sid
§ 96	Sammanträdets öppnande och justering	2
§ 97	Godkännande av dagordning	2
§ 98	Föregående protokoll	2
	Beslutsärenden	
§ 99	MRP 2021 med plan för 22-24	3
§ 99 a	Tillsättande av verkställande direktör	4
§ 100	Låneram 2021	5
§ 101	Nytt lån 50 Mkr	6
§ 102	Rapport Internkontrollplan 2020	7
§ 103	Förslag Interkontrollplan 2021	9
	Informationer och rapporter	
§ 104	Tf. VD informerar	10
§ 105	SVEFA presenterar förstudie möjlig samverkan SKIFU-Mitthem	11
§ 106	**Övriga frågor**	11
§ 107	**Nästa sammanträde**	11
§ 108	**Avslutning**	11

SKIFU

Sammanträdesprotokoll

Tid	Kl. 09:00 – 12:05
Plats	Skepparegatan 5

Närvarande

Styrelseledamöter	Johan Nikula	Ordförande
	Ulla Näsman (via Skype)	Vice ordförande
	Signe Weiss	Ledamot
	Anders Odmark (via Skype)	Ledamot
	Anders Larsson	Ledamot
	Hans Axelsson	Adjungerad ledamot
Personalrepresentant	Pernilla Nordström (via Skype)	
Tjänstemän	Anette Bergman	Tf. VD
	Lena Eriksson	Sekreterare

Frånvarande

Revisorer	Thomas Jäärf	Lekmannarevisor
	Elisabeth Bergström	Lekmannarevisor, ersättare
	Lars Skoglund	Revisor, KPMG AB

Protokollet omfattar §§ 96 – 108

Justeras

Johan Nikula
Ordförande

Lena Eriksson
Sekreterare

Signe Weiss
Justerare

§96 Sammanträdets öppnande och justering

Ordförande hälsar alla välkomna och förklarar dagens sammanträde öppnat.

Att jämte ordföranden Johan Nikula justera dagens protokoll utses Signe Weiss.

---

§97 Godkännande av dagordning

Beslut

Styrelsen beslutar

att godkänna utsänd dagordning med tillägg av ett extra ärende § 99 a "Tillsättande av verkställande direktör".

---

§ 98 Föregående protokoll

Beslut

Styrelsen beslutar

att med godkännande lägga föregående protokoll till handlingarna.

Beslutsunderlag

- SKIFU AB:s protokoll från sammanträden daterade 2020-09-08 samt 2020-10-06.

---

§ 99 MRP 2021 med plan för 22-24

Beslut

Styrelsen beslutar

att fastställa MRP 2021 med plan för 2022-2024 i enlighet med förslaget.

Bakgrund

I enlighet med Sundsvalls kommuns Industrifastighetsutveckling AB:s arbetsordning ska bolaget i november varje år rapportera in sin budget/mål- och resursplan för det kommande året till Stadsbacken. En plan för de därefter tre följande åren ska också biläggas.

Ärendet

Bolaget budgeterar 2021 ett resultat före bokslutsdispositioner och skatt på 34,4 Mkr. De tre efterföljande åren budgeteras ett årligt resultat före bokslutsdispositioner och skatt på ca 43 Mkr.

Avkastningskravet på 2,5 procent uppgår 2021 till 2,7 procent, och ca 3,1 procent de följande tre åren.

Beslutsunderlag

- PM-Beslut – MRP 2021 med plan för 2022-2024
- Textrapport, Rapport SKIFU till Stadsbacken MRP 2021-2024
- Sifferrapport övergripande MRP 2021-2024
- Sifferrapport detalj MRP 2021-2024
- Investeringsredovisning SKIFU MRP 2021-2024

§ 99 a Tillsättande av verkställande direktör

Beslut

Styrelsen beslutar

att erbjuda Anette Bergman tjänsten som bolagets verkställande direktör,

att uppdra åt ordföranden att upprätta anställningsavtal med Anette Bergman,

att uppdra åt ny VD att återkomma till styrelsen med förslag på organisation för att kunna förverkliga målen i MRP:n.

Bakgrund

Vid konstituerande sammanträde i maj fattar styrelsen beslut om att rekrytera en ny verkställande direktör till SKIFU AB och att utse representanter från styrelsen som ska ingå i rekryteringsgruppen.

Ärendet

Rekryteringsarbetet är slutfört och styrelsen är överens om att erbjuda Anette Bergman tjänsten som bolagets verkställande direktör.

---

§ 100 Låneram 2021

Beslut

Styrelsen beslutar

att godkänna förslag till låneram för 2021 för Sundsvalls kommuns Industrifastighetsutveckling AB.

Bakgrund

Bolagen ansöker om låneram hos internbanken för beslut i kommunstyrelsen. Låneramen ska revideras regelbundet, dock minst årligen enligt "Finansiella riktlinjer för Sundsvalls kommunkoncern", fastställd av kommunstyrelsen 2017-12-04, § 261 samt "Finanspolicy för Sundsvalls kommunkoncern", fastställd av kommunfullmäktige 2017-09-25, § 181.

Kostnaden för låneramen är 0,25 procent vilket betalas på årsbasis och oavsett om utrymmet nyttjas.

Ärendet

Bolaget föreslår en låneram på 1 500 Mkr för 2021 vilket är i paritet med låneramen för 2020.

Beslutsunderlag

- PM-Beslut – Låneram 2021 ver 2
- Ansökan låneram 2021

§ 101 Nytt lån 50 Mkr

Beslut

Styrelsen beslutar

att godkänna förslaget att uppta ett nytt lån på 50 Mkr.

Bakgrund

Bolaget följer likviditeten löpande och nu har det, främst på grund av utbetalningar gällande investeringsprojekten på Resecentrum och Verkstaden 4, uppkommit ett behov av ytterligare belåning på 50 Mkr.

Ärendet

Bolaget använder idag checkkrediten och beräknas vid oktober månads slut ha ett negativt saldo på ca 42 Mkr. Räntan på checkkrediten är 0,84 procent vilket kan ställas mot en indikativ ränta på 0,68 procent om vi istället upptar ett nytt lån på 50 Mkr (bindningstid 6 år).

Överläggning

Anders Odmark ställer en fråga som rör på vilket sätt internbankens ränta sätts. Tf. VD redogör för internbankens upplägg och räntesättning.

Beslutsunderlag

- PM-Beslut - Nytt lån 50 Mkr

---

§ 102 Rapport Internkontrollplan 2020

Beslut

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten över uppföljningen av 2020 års internkontroll,

att för egen del uttala att styrelsen finner att 2020 års internkontroll inte har varit tillfredsställande, men att åtgärder vidtagits,

att överlämna rapporten till kommunstyrelsen samt kommunens revisorer.

Bakgrund

Styrelsen ska enligt internkontrollreglemente fastställt av kommunfullmäktige, varje år anta en särskild plan för uppföljning av den interna kontrollen. Planen för 2020 fastställdes på styrelsemötet 2019-11-04 och har följts upp under året.

Ärendet

Utifrån planen 2020 har följande områden kontrollerats:

- Utvärdering av styrelsens och VD:s arbete
- Att investeringar håller budget
- Följa hyreskontraktsrutinen från offert till inflyttning
- Analys av nyckeltal fastigheter
- Nödvändig handlingar, bilagor och ritningar till hyresavtalen

Resultatet från granskningen av punkterna i internkontrollplanen 2020 visar på några brister. Ett förbättringsarbete pågår för att följa upp de påvisade bristerna.

Överläggning

Signe Weiss föreslår att vi skriver in detaljerade åtgärdspunkter för de frågeställningar som besvarats med nej i utskickad självdeklaration och att det då blir enklare att följa upp åtgärderna.

Tf. VD föreslår att ha en stående punkt på dagordningen som handlar om återrapportering gällande internkontrollen.

Beslutsunderlag

- PM-Beslut - Rapport Internkontrollplan 2020
- Rapport Internkontrollplan 2020
- Självdeklaration beträffande internkontroll 2020

____

§ 103 Förslag Internkontrollplan 2021

Beslut

Styrelsen beslutar

att godkänna förslag till internkontrollplan för 2021 avseende Sundsvalls kommuns Industrifastighetsutveckling AB.

Bakgrund

Styrelsen ska enligt internkontrollreglemente fastställt av kommunfullmäktige, varje år anta en särskild plan för uppföljning av den interna kontrollen.

Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet, en tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt bolagets efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter och riktlinjer.

Ärendet

Utifrån en bruttolista har Tf. VD tillsammans med en grupp av medarbetare klassificerat risker genom att skatta graden av påverkan och hur sannolikt det är att riskerna kan uppkomma. Denna skattning har genererat tre riskområden:

- Investeringsprocessen
- Efterlevnad LoU
- Efterlevnad K3

Överläggning

Tf. VD går igenom bruttolistan över de risker som kan uppstå och som ligger till grund för förslaget till internkontrollplan 2021.

Med hänvisning till ett av de mål som finns upptagna i internkontrollplanen för 2021, Efterlevnad K3, föreslår Johan Nikula att till nästa möte återkomma om fastighetsvärden.

Beslutsunderlag

- PM-Beslut – Förslag internkontrollplan 2021
- Förslag internkontrollplan 2021

§ 104 Tf. VD informerar

Slutförhandling med Contractor Bygg i Sundsvall AB
Slutförhandling med Contractor Bygg i Sundsvall AB om Kv. Stuvaren 2 är genomförd.

Träff med Stadsbyggnadskontoret, Näringslivsbolaget och Drakfastigheter
Som ett led i att följa den fastighetsstrategi som kommunfullmäktige beslutat om har Tf. VD varit i kontakt med stadsbyggnadskontoret, Näringslivsbolaget och Drakfastigheter. Parterna har tillsammans kommit överens om att ha regelbundna träffar.

Sjukhuset 11, Lagret 3
Lagret 3 (tomträtten) är på väg att lösas in av stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsvärden/nedskrivningar
SKIFU AB har en medarbetare som tittar på det som läses in i VD-Pro.

Förfrågan från Statens haverikommission
SKIFU AB har fått en förfrågan från Statens haverikommission gällande möjliga risker med en viss typ av takkonstruktion. Förfrågan är besvarad med att den typ av takkonstruktion som efterfrågas inte finns i SKIFU AB:s bestånd.

Resecentrum
Projektet följer tidplanen. Beslutat belopp för projektet är 200 Mkr. I dagsläget är det för tidigt att komma med någon ny prognos. Den 24 november ska status för projektet presenteras i Service- och förvaltnings-utskottet. Ett besök på Resecentrum ska planeras in med styrelsen.

Cobra Biologics AB
Både 50-liters- och 500-literstanken är nu färdigställda hos Cobra. Företaget växer från 80 – 120 anställda och har fått mycket medial uppmärksamhet.

Projektrutin och uppföljningsverktyg
För uppföljningar använder SKIFU AB Vitec verksamhetsanalys samt har månatliga uppföljningsmöten för projekt.

Rapport från KPMG
Styrelsen får en föredragning av KPMG från arbetet om att säkerställa den interna kontrollen i projekt.

---

§ 105 SVEFA presenterar förstudie möjlig samverkan SKIFU-Mitthem

Vid dagens sammanträde presenterar SVEFA resultatet från sin rapport om möjlig samverkan mellan SKIFU AB och Mitthem AB för båda bolagens styrelser.

Efter föredragning och diskussion enas styrelsen om att uppdra till Tf. VD att gå vidare med förslag B i SVEFA:s rapport.

---

§ 106 Övriga frågor

Inga övriga frågor noterades.

---

§ 107 Nästa sammanträde

Nästa sammanträde 2020-12-01, kl. 09:30 - 12:45.

---

§ 108 Avslutning

Ordföranden förklarar sammanträdet avslutat.