



Handelsgillet i Helsingfors r.f.

PM över förvaltningen av förenings fastighetsprojekt

1. Bakgrund

Handelsgillet i Helsingfors r.f. (nedan Handelsgillet) genomför två stora byggprojekt. Det ena projektet gäller ombyggnad av tredje våningen i gårdsbyggnaden till hotell. Det andra projektet gäller restaurering och omdisponering av restaurantutrymmen och klubbutrymmen i gårdsbyggnaden samt byggande av glastak över innergården. Byggprojekten är omfattande och således även ekonomiskt tunga.

Ursprungligen har fastighetsprojektens totala utgifter beräknats till 5 700 000 – hotelldelen 1 550 000 och restaurant samt klubbutrymmen och glastak 3 000 000 + planering, ändringsarbeten mm 1 150 000. Den kalkyl godkändes den 21.5.2019 av ett extra föreningsmöte.

Under sensommaren strax efter inledande av byggarbeten stod det dock klart att bl.a. restaurangkökets golv bör helt ombyggas då konstruktionerna var i mycket dåligt skick. En ny kostnadsbudget gjordes upp som uppgick till totalt 7.200.000 , hotelldelen 1 550 000 och restaurang, klubbutrymmen och glastak 3 740 000 + planering, ändringsarbeten 1 910 000 mm. Denna kalkyl godkändes den 10.10.2019 av ett extra föreningsmöte.

Under senhösten blir det dock uppenbart att kostnadskalkylerna inte håller. Detta beror dels på större existens en beräknat av skadliga ämnen såsom asbest och kreosot, dels på bristfälliga eller felaktiga ritningar av husets VVS-teknik, behov av bättre ljudisolering inkl. akustik mellan festsal och hotell, fuktskadade år 2009 byggda sociala utrymmen under gården mm. samt på att styrelsen insett att vissa investeringar ännu bör göras för att uppnå en fungerande helhet. Dessa arbeten gäller bl.a. AV, fasadbelysning, asfaltering av bakgård, biljardsal, garderob med WC:n samt kabinett inkl. aula på vån 1 mm. Detta finns även ekonomiska argument för att göra dessa investeringar med medföljande högre hyresintäkter i samband med annars omfattande byggarbeten. Under senhösten inser styrelsen att kostnadskalkylen ligger på ca 8 M – en överskridning på 800.000, dvs 11 %.

Under vintern upptäcks läckage i taket, som grundrenoverats 2009. Förnyandet av taket inklusive övre bjälklag beräknas till 300.000 – 500.000.

Båda byggprojekten har inte hållit tidtabellen. Hotellet kan inte tas i bruk förrän vattentaket är ombyggt och övre bjälklaget undersökts och eventuellt åtgärdats gällande mikrober (mögelväxt). Förseningarna medför i princip uteblivna hyresintäkter vilka i corona-läget sannolikt även annars skulle ha uteblivit.

I skrivande stund uppskattas de totala utgifterna bli 8.110.000 – 8.310.000 – en överskridning från den ursprungliga kostnadskalkylen med ca 45 % och den i oktober gjorda kostnadsberäkningen på ca 15 %.

Under sommaren bolagiserades gårdsbyggnad. Detta godkändes den 5.6.2019 av ett extra föreningsmöte.

I mars 2019 drabbas Finland av corona-pandemi, vilket försvårar sammankallande av medlemsmöten.

2. Uppdrag

Styrelsen har ombett mig som Handelsgillets och Ömsesidiga Fastighets Ab Gillegårdens (nedan Ab Gillegården) revisor att utreda förvaltningen av fastighetsprojekten.

Mina observationer baserar sig på följande material och källor:

- Handelsgilletts bokföringsmaterial 2019
- Ab Gillegårdens bokföringsmaterial 2019
- Handelsgilletts och Ab Gillegårdens protokoll 2019 samt 2020 fram till 19.5.2020
- Diskussioner med Kaj-Erik Lindberg och Bo Söderholm
- Styrelsens projektuppföljning
- Offerter
- Besök på byggplatsen den 19.5.2020
- Avtal med entreprenörer och hyresgäster

3. *Beslutsfattande och styrelsens mandat*

Extra föreningsmöte har den 21.5.2019 godkänt förslagen till hyresavtal med hotell- och restaurangoperatörerna samt fastighetsprojekten för 5 700 000 samt dess finansiering och därtill hörande inteckningar och pantsättningar. Extra föreningsmöte har den 10.10.2019 godkänt fastighetsprojekten för 7.200.000 samt finansiering och pantsättning.

Nödvändiga avtal om servitut med rågrannarna har bifallits av föreningsmöte 21.5.2019 samt sedermera verkställt av styrelsen.

För verkställande av hotell- och restaurangprojektet har styrelse låtit inhämta undantagstillstånd till gällande byggnadsförbud av Helsingfors stad vilket beviljats 21.3.2019 efter hörande av bl.a. Helsingfors Stadsmuseum. Byggnadslov har likaledes inhämtats och erhållits för hotellprojektet 28.5.2019 och för restaurangprojektet 9.7.2019.

I skrivande stund finns inte föreningsmötets godkännande av eller finansiering för beräknade överskridande utgifter om ca 1,1 M. Detta har försvarats av corona-pandemin.

4. *Styrelsens kompetens och uppföljning av byggprojekten*

För genomförande av stora byggprojektet är det viktigt att styrelsen besitter nödvändigt kunnande i avtalsjuridik och i byggande. Under projektets gång har i styrelsen funnits en advokat/ekonomie magister också med erfarenhet från byggbranschen (Johan Hjelt) och senare efter Johan Hjelts avgång en advokat (Olof Rehn) samt två experter inom byggbranschen (Kaj-Erik Lindberg och Bo Söderholm).

Styrelsen har kontinuerligt följt upp uppkomna byggutgifter samt uppgjort prognos för byggprojekten. Styrelsen har haft representanter i alla byggmöten. Johan Hjelt har framtill sin avgång burit huvudansvaret för projektet och kontakten/koordineringen med projektets samarbetspartner och deltagit i samtliga möten delvis tillsammans med Lindberg eller Söderholm. Därefter har Kaj-Erik Lindberg tillsammans med Bo Söderholm haft motsvarande ansvar och deltagit i mötena. Det är att rekommendera att alltid två personer deltar i dessa – särskilt person med erfarenhet från byggbranschen.

5. *Ekonomiska ramar och avtal*

För att säkerställa byggprojektets ekonomi har styrelsen i god tid och före byggstarten ingått avtal med hotellföretaget och restauranten. Avtalstiderna är långa och sträcker sig över den ursprungligen beräknade återbetalningstiden för saneringsarbetena. Vid bestämmande av hyresnivån för hotellverksamheten och restaurangverksamheten hördes bl.a. konsultföretaget Jones Lang LaSalle. Den nya totala hyresnivån överstiger den tidigare för motsvarande utrymmen med ungefär det dubbla. Detta lade grunden för finansieringen av saneringsarbetena. (Detta ser jag som särskilt bra.)

Låneavtal och därmed sammanhängande avtal har styrelsen med föreningsmötets mandat tecknat med Aktia Bank 11.7.2019 efter konkurrensutsättning av långgivare.

Det finns skriftliga kontrakt med alla byggtreprenörer och övervakare. Dock saknas skriftligt avtal med arkitektbyrån, men nog e-mail om debiteringsgrunder.

Avtal med Ekonrak för byggande av hotelldelen har tecknats 3.7.2019 och är i princip till fasta priser, med undantag för tillägsarbeten förorsakade av skadliga ämnen och senare påkomna ändringar och tillägsarbeten. Arbeten har påbörjats i juli 2019.

Avtal för ombyggnad av restaurant- och klubbtrymmen samt glastak fördes sommaren och hösten 2019 och ingicks 13.11.2019 – relativt sent. Avtalet för byggkonstruktionsarbeten är målpris-entreprenad och fastpris-entreprenader för VVSL- och el-arbeten.

Som grund för de ekonomiska kalkylerna har styrelsen inhämtat utlåtanden av konsultföretaget Jones Lang LaSalle. I skattefrågor i samband med bolagisering har revisionsföretaget KPMG bistått.

6. Kostnadsberäkning

Byggprojekten har fått sin upprinnelse redan 2016, då styrelsen kontaktar arkitekt Stefan Ahlman för idéer och skisser. Stefan Ahlman har då rekommenderat några konsultföretag för tekniskt kunnande varav Insinööritoimisto Projektikeskus (nedan Projektikeskus) Oy valdes. Utgifterna 2016 – 2018 har täckts av erhållna understöd och har således inte direkt belastat Handelsgillets ekonomi.

Styrelsen har bett Projektikeskus att uppgöra en projektplan och kostnadsberäkningar samt att undersöka byggnadens skick. Enligt uppgift har man inte särskilt undersökt taket eftersom det var ombyggt år 2009.

Vad jag förstår har inte undersökningarna av gårdsbyggnadens skick varit särskilt omfattande, vilket givetvis även är en kostnadsfråga. Gårdsbyggnaden är uppförd på 1920-talet. Tidigare ritningar av gårdshuset har inte funnits att tillgå. Det byggtkniska tillståndet har kunnat fastställas i huvudsak i samband med rivning av konstruktioner. Att reparera äldre byggnader är ju alltid utmanande ur kostnadssynpunkt.

I kostnadsberäkningen fanns reserver för oväntade problem. Reserverna var otillräckliga. Det förefaller som om kostnadsberäkningarna varit något optimistiska, men här finns risk för att efterklokhet spelar in.

7. Offertprocessen och val av samarbetsparter

Arkitektarbete har inte konkurrensutsatts eftersom arkitekten sedan tidigare varit involverad och kände till fastigheten och tidigare gjorda förändringar. Styrelsen har ansett att det billigaste och naturligaste var att fortsätta med samma arkitekt. Projektikeskus valdes som byggtknisk konsult och projektledare efter en jämförelse av potentiella konsulter utgående från Arkitektbyråns förslag. Sweco PM Oy valdes som en erkänd operatör för uppdraget som övervakare på basen av tidigare erfarenheter. Alla dessa tre parter debiterar enligt gjorda timmar och uppkomna kostnader.

För hotellbyggande har infåtts tre offerter/avtal. Styrelsen har valt det förmånligaste av Ekonrak.

För ombyggnad av restaurant- och klubbtrymmen samt glastak har inte begärts separata offerter utan styrelsen har ansett att det är ändamålsenligt att samma entreprenörer som för hotellet fortsätter då det redan är bekanta med byggnaderna och de olika delarna är tekniskt mycket inkopplade med varandra.



Avtalen för del 2 baserar sig på offerter och förhandlingar med vederbörande huvudentreprenör Ekonrak och underentreprenörer och målpris-entreprenadens budget omfattar hundratals kostnadsställen, som uppföljs regelbundet medels överenskommen open book princip av HG:s konsulter och ansvarspersoner.

Observerats bör att denna del är den dyrare av de båda byggprojekten.

8. Intern kontroll

Den interna kontrollen har uppbyggts så att den tekniska sakgranskningen sker av övervakare Sweco samt den totala helhetsgranskningen av Projektikeskus. Under sommaren och hösten har i princip då varande ordförande attesterat fakturorna och sedan hans avgång Kaj-Erik Lindberg och Bo Söderholm. Lindberg och Söderholm har även i februari eftergranskat alla fakturor från 2019. I bokföringen framgår att Projektikeskus sakgranskat fakturorna. Vid granskningen har inte framkommit brister.

Styrelsen har även först beslutat att överskridningar över 12 k skall behandlas på styrelsemöte och hösten 2019 då målpris-entreprenaden för del 2 undertecknades gavs Lindberg/Söderholm p.g.a entreprenadens natur rätt att godkänna ändringar inom ramen för helhetsbudgeten. Det finns spår att större ändringar i planerna har behandlats. Övriga byggnadstekniska tilläggsarbeten och överskridningar har närmast behandlats i prognoserna på varje styrelsemöte.

9. Slutsats

Enligt den vetskap som i skrivande stund finns uppskattas byggprojekten utgifter bli 8,1-8,3 M – en överskridning om ca 0,9 – 1,1 M jämfört med den budget som medlemsmötet godkände 10.10.2019. Av dessa utgör taket 0,3 – 0,5 M och resten 0,4 - 0,6 M beror dels på ändrade planer och dels på miss i uppskattade kostnader. I nuläget finns inte säkra uppgifter om storleken på utgifterna för ändrade planer och effekten av överskridning av kostnadskalkylerna. Kostnadsöverskridningen är dock inte osedvanligt stor med beaktande av gårdsbyggnadens ålder och skick. I vilket fall som helst bör gårdsbyggnaden saneras – bl.a. kökets golv och skick motsvarar inte dagens myndighetskrav.

Styrelsen har dock inga andra val än att slutföra byggprojekten. Det är även klart att byggnaden har haft en stor reparationsskuld som nu åtgärdas.

Styrelsen har arbetat för Handelsgilletts bästa och jag ser inga betydande brister i administrationen av byggprojekten.

I skrivande stund är inte tilläggsfinansieringen klar. Detta bör givetvis föras till medlemsmöte för godkännande så fort som bara möjligt.

Helsingfors den 4 juni 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rabbe Nevalainen".

Rabbe Nevalainen, CGR