

STYRELSEPROTOKOLL

§ 1-22

STYRELSESAMMANTRÄDE

Datum 2026-02-18

Närvarande

Sedat Dogru, ordförande
Jan Andersson, vice ordförande
Björn Hammar, ledamot
Marina Andersson, ledamot
Pehr-Johan Fager, ledamot
Olle Höglund, ledamot fr o m § 4
Susanne Ramström, suppleant
Peter Ternström, suppleant
Björn Berg, suppleant
Aksels Grinvalds, suppleant
Nina Wahlberg, suppleant
Bo Andersson, suppleant

Övriga deltagare

Fredrik Brehmer, VD
Daniel Arefalk, vice VD
Dan Rubinstein, ekonomichef
Liselott Norberg, sekreterare

Jeff Erics, revisor, Ernst & Young AB § 10-11
Johan Perols, revisor Ernst & Young AB § 10-11

Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

Underskrifter

Protokollet justeras med digital underskrift. Justeringsdag: 2026-02-20

Liselott Norberg, styrelsesekreterare

Sedat Dogru, ordförande

Jan Andersson, justerare

§ 1 Styrelsemötet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

§ 2 Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

§ 3 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. Måluppfyllelse 2025 uppföljning (utsändes)
8. Intern styrning och kontroll 2025, utvärdering (utsändes)
9. Intern styrning och kontroll 2026 (utsändes)
10. Lekmannarevisorernas rapporter (utsändes)
11. Revisorernas årsbokslutsrapport (utsändes)
12. Glaskross och klotter 2025 (utsändes)
13. VD-rapport (utsändes)

Beslutsärenden (utsändes)

14. Beslut om administration av finansiering
15. Transparensredovisning 2025
16. Hållbarhetsredovisning 2025
17. Årsredovisning 2025
18. Internkontrollplan 2026
19. Svar på revisionsrapport

Övriga ärenden

20. Ev övrigt
21. Nästa möte och bolagsstämma 2026-04-15
22. 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/bilagor" menas de underlag som sänds ut till styrelsen inför eller efter möten.

Styrelsen godkänner dagordningen.

§ 4 Pågående investeringar

VD Fredrik Brehmer redogör för utsänt ärende (bilaga). Aktuell status gällande projektavdelningens pågående investeringar redovisas i projektrapporter. På mötet redogörs muntligen för ett urval av projekten.

Sammanfattning

Projektavdelningen har idag 15 projekt i tidiga skeden, 2 i projektering, 6 projekt i produktion och 46 i projektavslut/garanti.

Torvalla nya simhall

Slutförande av systemhandlingsprojektering och framtagande av kalkyl.

Campus Haninge

Granskning och kalkylering av systemhandling.

Ny idrottshall Vendelsömalm

Nytt bygglov beviljades i december 2025. Även detta bygglov har överklagats, men utan att ange någon grund för överklagan. Produktion pågår enligt tidplan och inom budget.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 5 Upphandlingsärenden

VD Fredrik Brehmer redogör för utsänt ärende (bilaga). Upphandlingsärenden redovisas i bilagd upphandlingsrapport från Inköp och upphandling Haninge.

Sammanfattning

Inköp och upphandling Haninge redovisar de avslutade och pågående upphandlingar som hanterats 2025 enbart på uppdrag av Tornberget (tidigare har även kommungemensam upphandling inkluderats).

Genomförda upphandlingar

Upphandlingar som genomförts redovisas. Under perioden har 36 upphandlingar slutförts. Det beräknade upphandlingsvärdet (innan upphandlingen genomförts) uppgår till 352 mkr.

Pågående upphandlingar

Andelen påbörjade upphandlingar ligger på 12 upphandlingar (2024 19 st). Det beräknade värdet för de pågående upphandlingarna beräknas till 269 mkr.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 6 Ekonomisk rapport

Ekonomichef Dan Rubinstein redogör för utsänt ärende (bilagor).

Resultat

2025 års resultat uppgår till 13,6 mkr (16,0). I dagsläget har vi inte några indikationer på väsentliga avvikelser avseende budgeten för 2026. Pågående prognos (P1) kommer ge underlag för att bedöma om detta fortsatt är korrekt.

Låneportfölj

Nuvarande låneportfölj uppgår till 4 000 mkr. Bilaga 3.

Investeringar

Investeringsutgiften 2025 uppgick till 187,2 mkr. Större poster utgör Vendelsöalmsskolan, Hus J Nyproduktion 33,3 mkr, Vendelsöalm, ny idrottshall 30,5 mkr och Torvalla ny simhall 15,0 mkr.

Sammanställning över investeringsprojekt 2025 framgår av bilaga 2.

Skatter

Bolagets skatter är betalda. Bilaga 1.

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.

§ 7 Måluppfyllelse 2025 uppföljning

Vice VD Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende (bilaga).

Styrelsen har tidigare beslutat om de för verksamheten styrande dokumenten mål, strategi & budget, verksamhetsplan samt internkontrollplan. Styrelsen följer upp verksamheten genom rapport om måluppfyllelse samt årsredovisning.

Tornbergets uppdrag och målsättningar

I enlighet med bolagsordning och allmänna ägardirektiv gäller huvudsakligen följande ramar för Tornbergets verksamhet.

- Verksamhetens inriktning
- Ekologiska utgångspunkter
- Sociala utgångspunkter
- Ekonomiska mål
- Finansiering

Förutom dessa ramar gäller även kommunfullmäktiges beslutade Mål & budget för 2025–2028.

Mätbara mål

Med utgångspunkt från ovanstående styrande dokument beslutade styrelsen i oktober 2024 om mätbara mål för 2025.

Resultat

Det är glädjande att bolaget har lyckats uppfylla de flesta målen (10 av 11). Extra glädjande är att energianvändningen minskat med 21,6 % jämfört med 2019 (målvärde -10 %).

Ett målvärde har inte uppfyllts. Akuta underhållskostnader minskade med 17 % 2025 jämfört med 2021 (målvärde -40 %).

Uppföljning av måluppfyllelse redovisas i bilaga ”mätbara mål 2025 resultat och måluppfyllelse”.

Dialog på mötet

Dialog förs kring energianvändning och energieffektiviseringsåtgärder.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten och ger ledningen i uppdrag att lyfta energifrågor som ett tema på ett kommande styrelsemöte.

§ 8 Intern styrning och kontroll 2025 – utvärdering

VD Fredrik Brehmer redogör för utsänt ärende (bilagor).

Genomförda aktiviteter i enlighet med bolagets årscykel för intern styrning och kontroll, inklusive strategisk uppföljning och utvärdering av verksamhetsledningssystemet samt intern- och extern revision, visar att bolaget har fungerande styrning för detta.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 9 Intern styrning och kontroll 2026

VD Fredrik Brehmer redogör för utsänt ärende (bilaga).

Tornbergets arbete med intern styrning och kontroll 2026 beskrivs i "Tornbergets interna styrning och kontroll 2026" (bilaga 1).

Det viktigaste styrdokumentet utgörs av "Internkontrollplan 2026". Förslag till internkontrollplan 2026 föreligger för beslut av styrelsen 2026-02-18 § 18.

En viktig grund för internkontrollplanen är "Tornbergets risk- och möjlighetsanalys inför 2026" (bilaga 2), som utarbetats av bolagets ledning och kvalitetsansvariga tjänsteperson. Det finns i internkontrollplanen även tre föreslagna fokusområden för intern kontroll 2026 samt några särskilt viktiga lagar, riktlinjer och föreskrifter för bolagets verksamhet, vars efterlevnad nog ska följas upp.

Ett viktigt dokument för bolagets ledning – avseende intern styrning och kontroll – är "Aktivitetsplan 2026" (bilaga 3). I aktivitetsplanen så anges de för 2026 mest prioriterade arbetsområdena eller projekten på bolagsövergripande nivå, sorterat på avdelningsnivå.

Sammanfattningsvis beskrivs och regleras Tornbergets interna styrning och kontroll således genom följande fyra dokument, med angivna dokumentansvariga.

- Internkontrollplan 2026 – styrelsen
- Tornbergets interna styrning och kontroll 2026 – vd
- Tornbergets risk- och möjlighetsanalys 2026 – ledningen
- Aktivitetsplan – ledningen

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 10 Lekmannarevisorernas rapporter

Tornbergets lekmannarevision har genomfört en granskning av Tornbergets verksamhet, Granskningsrapport Tornberget 2025 (bilaga). Under året har lekmannarevisorerna därutöver gett EY uppdraget att genomföra en Granskning av oegentligheter och korruption i Tornberget Fastighets AB (bilaga). Johan Perols, Ernst & Young AB, sakkunnigt biträde till lekmannarevisorerna, presenterar rapporterna.

Lekmannarevisorernas sammantagna bedömning är att bolagets verksamhet 2025 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Lekmannarevisorerna bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Deras slutsats visar också att bolaget, i allt väsentligt implementerat en god kontroll för att förebygga, upptäcka och utreda oegentligheter och korruption.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 11 Revisorernas årsbokslutsrapport

Tornbergets auktoriserade revisor har genomfört en granskning av 2025 års bokslut och årsredovisning (bilaga).

Jeff Erics, Ernst & Young AB, presenterar rapporten.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 12 Glaskross och klotter 2025

VD Fredrik Brehmer redogör för utsänt ärende, totala kostnader för glaskross och klotter under 2025 uppdelat per objekt samt brev till hyresgäster (bilagor).

Sammanfattning

Kostnaderna för skadegörelsen i form av glaskross och klotter uppgick under året till 1 313 tkr, vilket innebär att kostnaderna för skadegörelse ökat med 197 tkr jämfört med föregående år (1 116 tkr 2024, 1 659 tkr 2023, 805 tkr 2022, 755 tkr 2021). Kostnaderna för skadegörelse har varierat över tid och kostnaderna för 2025 sticker inte ut som en hög eller en låg nivå sett till de senaste 10 åren. Kostnaderna för glaskross är betydligt högre än kostnaderna för klotter och så har det sett ut i många år.

Antal tillfällen då skadegörelse har rapporterats har under 2025 uppgått till 176 tillfällen gällande glaskross (182 tillfällen 2024 och 382 tillfällen 2023) och ökat till 139 tillfällen för klotter (108 tillfällen 2024 och 43 tillfällen 2023).

Under 2025 var Tungelsta skola återigen det mest drabbade objektet med kostnader på 375 tkr, vilket är höjning jämfört 2024 då kostnaden var 209 tkr. Tungelsta Syskonstuga som geografiskt ligger intill Tungelsta skola var det näst mest drabbade objektet under 2025. Kostnaderna för glaskross uppgick till 175 tkr och för klotter uppgick kostnaderna till 13 tkr.

Sammanfattningsvis kan sägas att Tornberget arbetar på flera sätt med säkerhets- och skadeförebyggande frågor för att vara med och bidra till att kommunen och koncernen uppfyller sitt mål med minskade skadegörelsekostnader och trygga kommuninvånare.

Vi ser att kostnaderna och registrerade tillfällen av glaskross har ökat något under 2025. En stor förklaring till ökningen är den skadegörelsen som skett i Tungelsta under 2025. I övriga fastighetsbeståndet har många av våra objekt minskade kostnader för skadegörelse. Vikingaskolan har som ett exempel gått från kostnader på 152 tkr 2024 till kostnader på 17 tkr 2025, vilket är en väldigt positiv utveckling. Vi ser mycket positivt på det EST-arbete (Effektiv samordning av trygghetsarbetet) som nu pågår inom koncernen och att vi nu samordnat med systemstöd fortsatt arbetar med dessa frågor vilket skapar ytterligare förutsättningar att arbeta aktivt, strategiskt och förebyggande tillsammans.

Dialog

Dialog förs på mötet kring möjliga orsaker till att objekt i Tungelsta är mer drabbade och har högre kostnader än andra objekt och områden samt

potentiella åtgärder. Analys gällande Vikingaskolan efterfrågas utifrån att skolan tidigare har varit drabbad, men nu har lägre kostnader.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten och ger ledningen i uppdrag att återkomma med analys gällande den positiva utvecklingen för Vikingaskolan avseende kostnader för glaskross och skadegörelse.

§ 13 VD-rapport

VD Fredrik Brehmer rapporterar status för pågående och aktuella arbets- och fokusområden inom bolaget (bilaga).

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 14 Beslut om administration av finansiering

Enligt kommunfullmäktiges beslut ska Tornbergets finansiering administreras av kommunstyrelseförvaltningen. Ramen för upplåningsbehovet 2026 har beslutats av bolagets styrelse 2025-11-19.

Omsättning

Styrelsen uppdrar till kommunens ekonomidirektör, med kommunens finanscontroller som ersättare, att tills vidare för företagets räkning omsätta lån, dvs låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning utifrån finanspolicy och efter dialog med Tornberget.

Nyupplåning

Styrelsen uppdrar till kommunens ekonomidirektör, med kommunens finanscontroller som ersättare, att från och med den 2026-03-01 till och med den 2027-02-28 för företagets räkning nyupplåna, dvs öka företagets skulder under nämnda period, dock maximalt upp till gällande borgensram om 4 400 mkr utifrån finanspolicy och efter dialog med Tornberget (aktuell låneskuld per 2026-02-05 uppgår till 3 950 mkr).

Förslag till beslut

Ledningen föreslår att styrelsen beslutar enligt förslaget.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 15 Transparensredovisning 2025

Ekonomichef Dan Rubinstein redogör för utsänt ärende (bilaga).

Lagen (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m m ("Transparenslagen") syftar till att ge EU-kommissionen insyn i de finansiella förbindelserna mellan det allmänna och offentliga företag samt i vissa företags ekonomiska verksamhet (1§).

Tolkning av lagens krav på redovisning

Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge bedömer att bolaget är underkastat lagens bestämmelser om öppen redovisning. Krav på separat redovisning föreligger ej eftersom bolaget varken beviljats särskilda rättigheter eller anförtrotts att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

Förslag till beslut

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar avge transparensredovisning enligt förslag.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 16 Hållbarhetsredovisning 2025

Vice VD Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende (bilaga).

Företagsledningen har tagit fram ett förslag till hållbarhetsredovisning för 2025. Enligt årsredovisningslagen skall bolaget avge en hållbarhetsredovisning samtidigt med årsredovisningen.

Förslag till beslut

Ledningen föreslår att styrelsen beslutar avge hållbarhetsredovisning enligt förslag.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 17 Årsredovisning 2025

Ekonomichef Dan Rubinstein redogör för utsänt ärende (bilaga).

Företagsledningen har tagit fram ett förslag till årsredovisning för 2025. Årets årsredovisning är förkortad jämfört med tidigare år och kommer inte att tryckas på papper för vidare distribution. Den hållbarhetsredovisning som bolaget enligt årsredovisningslagen ska avge har upprättats som ett separat dokument. Hållbarhetsredovisningen kommer göras tillgänglig på bolagets hemsida. Årsredovisningen innehåller förvaltningsberättelse med hänvisning till separat hållbarhetsredovisning, resultat- och balansräkning, förändring i eget kapital samt kassaflödesanalys. Nedan följer en sammanfattning av det ekonomiska resultatet.

Resultat för 2025

Hysesintäkterna minskade under 2025 med 11 mkr till 576 mkr (587 mkr). Resultatet före skatt blev 14,3 mkr (14,1 mkr) och efter skatt 13,6 mkr (16,0 mkr).

Balansräkningen 2025-12-31

Det bokförda värdet på bolagets fastigheter per 2024-12-31 uppgår till 3 984 mkr (3 992 mkr).

Upplåningen minskade med 50 mkr.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet om 42 886 736 kronor jämte årets vinst om 13 593 579 kronor, tillsammans 56 480 315 kronor, balanseras i ny räkning.

Förslag till beslut

Ledningen föreslår att styrelsen beslutar att avge årsredovisning enligt förslag.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 18 Internkontrollplan 2026

VD Fredrik Brehmer redogör för utsänt ärende (bilaga).

Det viktigaste styrdokumentet inom Tornbergets arbete med intern styrning och kontroll utgörs av "Internkontrollplan 2026".

En viktig grund för internkontrollplanen är "Tornbergets risk- och möjlighetsanalys inför 2026" som utarbetats av bolagets ledning och kvalitetsansvariga tjänsteperson. I analysen har de risker som uppnått riskklass hög på kort sikt, identifierats som väsentliga risker.

Det finns i internkontrollplanen även tre föreslagna fokusområden för intern kontroll 2026.

Slutligen anges i internkontrollplanen vissa särskilt viktiga lagar, riktlinjer och föreskrifter för bolagets verksamhet, vars efterlevnad noga ska följas upp.

Dialog på mötet

Dialog förs på mötet kring behov av modell för hantering av vakanser samt att det blir angeläget att följa vakansutvecklingen utifrån nuvarande lokalförsörjningspolicy.

Förslag till beslut

Ledningen föreslår att styrelsen beslutar att anta föreslagen internkontrollplan 2026.

Styrelsen beslutar enligt ovan och ger ledningen i uppdrag att återkomma med förslag gällande vakansrapportering till styrelsen.

§ 19 Svar på revisionsrapport

Efter revisorernas genomförda granskning av 2025 inkom en rapport med ett par rekommendationer. Företagsledningen har tagit fram ett förslag till svar och åtgärder för dessa punkter (bilaga).

Förslag till beslut

Företagsledningen föreslår att styrelsen beslutar att avge svar till revisorerna enligt bifogat förslag.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 20 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§ 21 Nästa möte

Nästa möte äger rum onsdag den 15 april i anslutning till bolagsstämma.

Styrelsemötet startar kl 17:00 och preliminär tid för bolagsstämman är kl 18:00. Därefter fortsätter styrelsemötet vid behov.

Ordförande Sedat Dogru informerar om att det blir middag efter stämman.

Inbjudan kommer via styrelsesekreterare.

§ 22 Styrelsemötet avslutas

Ordföranden förklarar styrelsemötet för avslutat.