

STYRELSEPROTOKOLL

§ 23 - 36

STYRELSESAMMANTRÄDE

Datum 2026-04-15

Närvarande

Sedat Dogru, ordförande
Jan Andersson, vice ordförande
Björn Hammar, ledamot
Marina Andersson, ledamot
Pehr-Johan Fager, ledamot
Olle Höglund, ledamot fr o m § 3
Susanne Ramström, suppleant
Björn Berg, suppleant fr o m del av § 30
Nina Wahlberg, suppleant
Bo Andersson, suppleant

Övriga deltagare

Fredrik Brehmer, VD
Daniel Arefalk, vice VD
Liselott Norberg, sekreterare

Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

Underskrifter

Protokollet justeras med digital underskrift. Justeringsdag: 2026-04-17

Liselott Norberg, styrelsesekreterare

Sedat Dogru, ordförande

Jan Andersson, justerare

§ 23 Styrelsemötet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

§ 24 Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

§ 25 Godkännande av dagordning

Förslag till dagordning

1. Styrelsemötet öppnas
2. Val av justerare
3. Godkännande av dagordning

Rapporter

4. VD-rapport (utsändes)
5. Pågående investeringar (utsändes)
6. Upphandlingsärenden (utsändes)
7. Ekonomisk rapport (utsändes)
8. Bolagets finansiering de kommande tre åren (utsändes)

Beslutsärenden (utsändes)

9. Försäljning av del 1 och del 2 av Söderbymalm 3:470

Övriga ärenden

10. Återkoppling från styrelsemötet 2026-02-18, Vikingaskolan (muntligt)
11. Tidplan för återkoppling från styrelsemötet 2026-02-18 avseende energiuppföljning och förslag till modell för vakansrapportering (muntligt)
12. Ev övrigt
13. Nästa möte och bolagsstämma 2026-06-17
14. 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.

§ 26 VD-rapport

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

- **Första kvartalet 2026** – status för nya och tillkommande uppdrag utifrån ny lokalförsörjningspolicy.
- **Projekten** – projektavdelningens stora projekt och stöttning i mindre projekt för att avlasta fastighetsavdelningen.
- **Civil beredskap** – information om styrgrupp med fokus på att öka Tornbergets civila beredskap och stärka bolagets förmåga att verka under höjd beredskap.
- **Budgetarbetet** – utifrån kommunens ändrade budgetprocess.

Dialog

Dialog förs på mötet kring externa hyreskontrakt som tagits över från Haninge kommun och hur detta påverkar Tornberget. Inga förändringar gjordes i kontrakten vid övertagandet.

Dialog förs också om Torvalla nya simhall, där Tornberget arbetar utifrån beställarens önskemål och projektgruppen bidrar med sakkunskap.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 27 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

Granskning av systemhandlingsprojektering och framtagande av kalkyl.

Campus Haninge

Projektering och kalkylering av bygghandling.

Vendelsömalms nya idrottshall

Prognosen är leverans i tid och inom budget, trots tidigare rapporterat bygglovsärende.

LSS-boende, Mullebo

Projektet är upphandlat för produktionsstart.

Dialog

Dialog förs på mötet kring möjligheter att konvertera befintliga fastigheter som tomställs till LSS-boenden. Tornberget har en grupp som tittar på detta.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 28 Upphandlingsärenden

Upphandlingsärenden redovisas upphandlingsrapport från Inköp och upphandling Haninge (bilaga).

Sammanfattning

Inköp och upphandling Haninge redovisar de avslutade och pågående upphandlingar som hanterats under perioden 2026-01-01 till och med 2026-04-07 på uppdrag av Tornberget Fastighetsförvaltnings AB.

Genomförda upphandlingar

Upphandlingar som genomförts redovisas. Under perioden har 3 upphandlingar slutförts. Det beräknade upphandlingsvärdet (innan upphandlingen genomförts) uppgår till 116,8 mkr.

Pågående upphandlingar

Andelen påbörjade upphandlingar är 11 stycken. Det beräknade värdet för de pågående upphandlingarna beräknas till 395,1 mkr.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 29 Ekonomisk rapport

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

Resultat

Prognos 1, visar på ett resultat om + 2,0 mkr efter finansiella poster (budget +5,3). Bilaga 4.

Låneportfölj

Nuvarande låneportfölj uppgår till 3 950 mkr. Bilaga 3.

Investeringar

Investeringsutgiften för perioden januari-mars uppgår till 16,6 mkr. Större poster utgör Vendelsöalm, ny idrottshall, 7,4 mkr; Mullebo, LSS-boende, 2,5 mkr; Torvalla nya simhall, 1,5 mkr och Nytorpsskolan, skyddsrum, 1,3 mkr. Sammanställning över pågående investeringsprojekt 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.

Försäkring

Kostnad för Tornbergets försäkring har flyttats från Haninge kommun till Tornberget från och med 2026.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 30 Bolagets finansiering kommande tre år

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

Sammanfattning

Tornberget står inför kommande tre års period inför betydande kostnadsökningar beroende dels på stigande marknadsräntor, dels beroende på ett ökat upplåningsbehov härrörande från kommande investeringar. Till kommande strategidiskussion med styrelsen den 15 juni vill bolagets ledning ha dialog om för- och nackdelar med olika intervall för räntebindningen inom gällande finanspolicy.

Avstämning gentemot finanspolicy samt riktlinje för finanspolicy

Inom Tornberget sker månadsvis avstämning mot finanspolicyn. Inför styrelsemöte redovisas den senaste månadsavstämningen för styrelsen.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 31 Försäljning av del 1 och del 2 av Söderbymalm 3:470

VD Fredrik Brehmer redogör för utsänt ärende (bilagor).

Bakgrund

Tornberget äger fastigheten Söderbymalm 3:470 i Handen, Haninge.

Fastigheten består av tre delområden, där aktuellt ärende gäller delområde 1 (Gamla kommunalhuset) och delområde 2 (Runstenstomten). Kartor med markeringar av de aktuella delområdena framgår i bilagor.

Haninge kommun driver utvecklingen av den regionala stadskärnan i Haninge centrum som ett prioriterat område. En sammanhållen stadsmässig bebyggelse inom bland annat "Runstensområdet" anses viktig. Kommunen arbetar därför med en ändring av detaljplanen för området för att möjliggöra en bebyggelse med bostäder, underjordiskt garage samt förskola. Kommunen avser att markanvisa den byggrätt för kvarteret som kan tillskapas i den nya detaljplanen till företaget Obos Sverige AB, som därvid kommer att vara den aktör som bekostar arbetet med den nya detaljplanen och de utredningar som behövs. Eftersom delområdena 1 och 2 i Söderbymalm 3:470 ingår i det nya planområdet så önskar kommunen förvärva de delarna av fastigheten från Tornberget, inför den kommande markanvisningen.

Motivering för föreslaget beslut

Vare sig delområde 1 eller 2 av Söderbymalm 3:470 innehåller den typ av byggnader eller verksamhet som enligt Tornbergets bolagsordning och ägardirektiv direkt kan anses utgöra bolagets ändamål, d v s fastigheter för kommunalt ändamål. Visserligen så är det Gamla kommunalhuset (delområde 1) uthyrt till Haninge kommun idag, men som kontor för mindre delar av vissa kommunala förvaltningar. D v s det bedrivs inte kommunal *verksamhet* i byggnaden. Runstenstomten (delområde 2) är obebyggd förutom ett äldre skyddsrum under markplan, som behövs efter den tidigare rivningen. Den nu gällande detaljplanen för Runstenstomten anger skola som användningsområde. Tornberget har fått besked från Haninge kommun att det inte inom en överskådlig tidsperiod finns behov av någon ny skola i Haninge centrum, samt att det vid ett eventuellt framtida behov av skola finns fem olika andra platser i närområdet som skulle kunna bebyggas med en skola. Eftersom kommunen givit tydligt besked att den inte förväntas behöva en skola eller någon annan byggnad för kommunal verksamhet på

Runstenstomten, så finns det inget rimligt skäl för Tornberget att behålla den obebyggda tomten utifrån ändamålet med bolagets verksamhet.

Fastighetsvärdet på Gamla kommunalhuset kan förväntas bli lägre efter en genomförd planändring där den som ska förvärva byggnaden kommer tvingas bekosta en ombyggnad till förskola. Fastighetsvärdet på Runstenstomten kan förväntas bli högre efter genomförd planändring från skola till bostäder, även med beaktande av de kostnader för utredningar mm som är förenade med ändringen av detaljplanen. Sammantaget för båda delområdena kan fastighetsvärdet förväntas öka efter genomförd ändring av detaljplanen. Tornberget ska emellertid inte enligt ägardirektiven bedriva kommersiell fastighetsutveckling och har heller inte rådighet över planprocessen. Det är Haninge kommun som har planmonopol och rådighet över om, och i så fall till vad, som detaljplanen kan ändras.

Med hänsyn till att Tornberget inte ser ett behov inom överskådlig tid, av vare sig delområde 1 eller 2, för bolagets verksamhet, så är det naturligt att avyttra dessa delar till bolagets ägare Haninge kommun som kan nyttja de delarna av fastigheten för stadsutvecklingen. Köpeskillingen måste bestämmas till ett belopp som tillgodoser kompensation för Tornbergets värde av fastigheterna i nuläget och som även är tillräckligt högt för att undvika att Tornberget drabbas av uttagsbeskattning.

Vid beräkning av köpeskillingen har följande fem förutsättningar beaktats:

- 1) Marknadsvärdering av delområde 1 och 2 vardera för sig, med förutsättning att de skulle säljas med nuvarande planbestämmelse och i nuvarande skick på en öppen marknad.
- 2) Hänsyn till att det är bolagets ägare som ska förvärva i en pakettlösning och att det endast är den affären som bolaget kan genomföra, dvs Tornberget kan inte sälja endast Runstenstomten till kommunen för en eventuell kommande planändring och sedan sälja Gamla kommunalhuset till t ex ett privat fastighetsbolag som ett förvaltningsobjekt med fortsatt nyttjande som kontor.
- 3) Köpeskillingen måste kompensera Tornbergets faktiska värde av delområdena idag, vilket i praktiken innebär kompensation för kommande framtida bortfall av driftsnett i Gamla kommunalhuset, med hänsyn till förväntade intäkter och drift- och underhållskostnader.
- 4) Köpeskillingen måste överstiga ett belopp som skulle kunna betraktas som underpris, för att inte Tornberget ska drabbas av uttagsbeskattning,
- 5) De bokförda värdena på delområde 1 och delområde 2.

Efter genomförda värderingar och en sammanvägning av de ovan angivna förutsättningarna har Tornbergets ledning lämnat ett pridförslag till kommunen uppgående till 18 825 000 kr för delområde 1 och 2. Kommunen har meddelat att de accepterar den beräknade köpeskillingen. Det bokförda värdet av delområde 1 och 2 uppgår 2026 till ca 4 454 000 kr vilket innebär att affären om den genomförs kommer att generera en vinst för Tornberget om ca 14 371 000 kr. Närmare redovisning av beräkningen av köpeskillingen finns i separat bilaga.

Samtliga kostnader som är förenade med avyttringen som exempelvis kostnad för fastighetsbildningen och lagfart (stämpelskatt) ska enligt förslaget till köpeavtal bäras av Haninge kommun. Kommunen ska enligt förslaget hålla Tornberget skadelöst om bolaget trots beräkningsgrunden skulle drabbas av uttagsbeskattning till följd av försäljningen.

Tornberget förutsätts medverka vid behov med viss ytterligare egen tid, i den mån det behövs vid framtagandet av den nya detaljplanen.

Dialog

Dialog förs på mötet kring behov av strategisk lokalförsörjningsplan på lång sikt samt Tornbergets roll i fastighetsfrågor.

Förslag till beslut

Ledningen föreslår att styrelsen beslutar att Tornberget ska avyttra delområde 1 och 2 av Söderbymalm 3:470 till Haninge kommun för 18 825 000 kr genom att teckna det föreslagna köpeavtalet som är bilagt till beslutsförslaget.

Ledningen föreslår vidare att Tornberget ska teckna principöverenskommelse enligt bifogat förslag, med Haninge kommun och Haninge Bostäder AB, för medverkan till genomförandet av den nya detaljplanen.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 32 Återkoppling från styrelsemötet 2026-02-18, Vikingaskolan

VD Fredrik Brehmer redogör muntligen för identifierade anledningar till att kostnaderna för skadegörelse minskade på Vikingaskolan under 2025 jämfört med tidigare år.

Förslag

Ledningen föreslår att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

§ 33 Tidplan för återkoppling från styrelsemötet 2026-02-18 avseende energiuppföljning och förslag till modell för vakansrapportering

VD Fredrik Brehmer presenterar förslag på tidplan för återkoppling:

- Energiuppföljning – rapport och tid för dialog på styrelsemötet den 17 juni. Tornbergets energistrateg närvarar.
- Modell för vakansrapportering – presentation av modell till styrelsekonferensen den 17 – 18 september.

Förslag

Ledningen föreslår att styrelsen godkänner föreslagen tidplan.

Styrelsen godkänner tidplanen.

§ 34 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§ 35 Nästa möte

Nästa möte hålls den 17 juni.

§ 36 Styrelsemötet avslutas

Ordföranden förklarar styrelsemötet för avslutat.