

STYRELSEPROTOKOLL

§ 37 – 49

STYRELSESAMMANTRÄDE

Datum 2026-06-17

Närvarande

Sedat Dogru, ordförande
Jan Andersson, vice ordförande
Marina Andersson, ledamot
Pehr-Johan Fager, ledamot
Susanne Ramström, suppleant
Peter Ternström, suppleant
Björn Berg, suppleant
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: 2026-06-23

Liselott Norberg, styrelsesekreterare

Sedat Dogru, ordförande

Jan Andersson, justerare

§ 37 Styrelsemötet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

§ 38 Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

§ 39 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)

Beslutsärenden (utsändes)

8. Fastighetsreglering vid idrottshallen Vendelsömalmskolan

Övriga ärenden

9. Strategidialog för räntesäkring av Tornbergets lån (muntligt)
10. Återkoppling från styrelsemötet 2026-02-18 avseende – energidialog med Tornbergets energistrateg (utsändes)
11. Ev övrigt
12. Nästa möte 2026-09-18 (reservtid)
13. 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.

§ 40 VD-rapport

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

- **Första halvåret 2026** – prognos 2 följer budget.
- **Arbetsplatsundersökning (APU)** – genomförd med goda resultat.
- **Nöjd Kund Index (NKI)** – mäts i bolaget vartannat år, där Tornberget jämförs med ett hundratal liknande organisationer. Tornberget hade högst NKI i Sverige för andra gången i rad i 2026 års undersökning. Denna gång med det högsta NKI (81) som uppmätts för denna kategori av organisationer.
- **Pågående i bolaget** – fortsatt arbete kopplat till utökade uppdrag.
- **Intern styrning och kontroll** – arbetssätt justeras och implementeras utifrån att certifiering enligt FR2000 har tagits bort.
- **Projekten** – aktuella beslut gällande projekt som rör Tornberget.
- **Civil beredskap** – fokusområde i bolaget, bland annat utifrån rådande omvärldsläge och ny Lag om skyddsrum och skyddade utrymmen som trädde i kraft den 1 juni 2026.
- **Budgetarbetet** – påbörjas i augusti. Hyresäskande ska levereras till Haninge kommun den sista augusti.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 41 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 19 projekt i tidiga skeden, 4 i projektering, 9 projekt i produktion och 38 i projektavslut/garanti.

Torvalla nya simhall

Beslutsunderlag översänt till Haninge kommun. Bereds.

Campus Haninge

Projektering är i slutskedet. Sanering och viss rivning (tidskritiska arbeten) har beställts.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 42 Upphandlingsärenden

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

Sammanfattning

Inköp och upphandling Haninge redovisar de avslutade och pågående upphandlingar som hanterats under perioden 2026-04-07 till och med 2026-06-09 på uppdrag av Tornberget Fastighetsförvaltnings AB.

Genomförda upphandlingar

Upphandlingar som genomförts redovisas. Under perioden har 5 upphandlingar slutförts. Det beräknade upphandlingsvärdet (innan upphandlingen genomförts) uppgår till 46,7 mkr.

Pågående upphandlingar

Andelen påbörjade upphandlingar är 11 stycken. Det beräknade värdet för de pågående upphandlingarna beräknas till 537,8 mkr.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 43 Ekonomisk rapport

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

Resultat

Prognos 2 visar på ett resultat som ligger i linje med budget.

Låneportfölj

Nuvarande låneportfölj uppgår till 3 950 mkr. Bilaga 3.

Investeringar

Investeringsutgiften för perioden januari-maj uppgår till 46,5 mkr. Större poster utgör Vendelsömalm, ny idrottshall, 14,4 mkr; Torvalla ny simhall, 8,4 mkr; Campus Haninge, 4,6 mkr och Mullebo, LSS-boende, 3,6 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.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 44 Fastighetsreglering vid idrottshallen Vendelsöalmsskolan

VD Fredrik Brehmer redogör för utsänt ärende (bilagor).

Tornberget uppför en ny idrottshall vid Vendelsöalmsskolan. Byggnaden är huvudsakligen placerad på fastigheten Söderby Huvudgård 4:314, men en mindre del ligger på den angränsande fastigheten Söderby Huvudgård 4:316.

Länsstyrelsen har i en tidigare prövning bedömt att en tomt inte kan omfatta flera fastigheter. Detta ledde till att det ursprungliga bygglovets upphävdes. Ett nytt bygglov beviljades i december 2025, där avvikelserna från kravet på avstånd till tomtgräns motiverades med särskilda skäl. Denna bedömning prövas fortfarande av Länsstyrelsen

Genom att genomföra en fastighetsreglering och överföra aktuellt markområde till Söderby Huvudgård 4:314 säkerställs att hela byggnaden ligger inom samma fastighet. Därmed uppfylls kraven på minsta avstånd till tomtgräns enligt gällande bestämmelser, oberoende av Länsstyrelsens beslut om särskilda skäl.

Fastighetsregleringen bedöms vara en enkel och långsiktigt hållbar lösning som minskar den rättsliga risken och skapar stabila förutsättningar för ett effektivt genomförande av projektet.

Förslag till beslut

Ledningen föreslår att styrelsen beslutar att genomföra en fastighetsreglering som innebär att cirka 500 kvadratmeter mark överförs från Haninge kommuns fastighet Söderby Huvudgård 4:316 till Tornbergets fastighet Söderby Huvudgård 4:314. Ersättningen uppgår till 1 000 kronor per kvadratmeter.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 45 Strategidialog för räntesäkring av Tornbergets lån

Vice VD Daniel Arefalk presenterar Tornbergets förutsättningar gällande Tornbergets finansiering utifrån finanspolicy och riktlinjer för finanspolicyn.

Ledningen rapporterar löpande status för Tornbergets finansiering till styrelsen.

Dialog

Muntlig dialog förs kring räntesäkring av Tornbergets lån utifrån att bolaget på ett ansvarsfullt och kostnadseffektivt sätt ska leverera fastigheter med hög kvalitet till självkostnadshyra. För att möta detta strävar bolaget i nuläget efter en mixad låneportfölj med en mix av låneportföljen som följer av styrelsen beslutad finanspolicy samt riktlinje för finans.

§ 46 Energidialog med Tornbergets energistrateg

Energistrateg, Rasmus Hasselrot, redogör för Tornbergets energiarbete utifrån utsänt ärende (bilaga).

Förslag

Ledningen föreslår att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

§ 47 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§ 48 Nästa möte

Ordförande Sedat Dogru informerar om att nästa möte den 18 september är en reservmötestid. Det hålls som avslutning på styrelsens och ledningens konferens den 17-18 september om det finns ärenden att avhandla.

Plats för konferensen är Almåsa havshotell.

§ 49 Styrelsemötet avslutas

Ordföranden förklarar styrelsemötet för avslutat.