

2024-01-24

§ 1 – 25

## TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

## PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2024-01-24

**Närvarande**

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

**Övriga deltagande:**

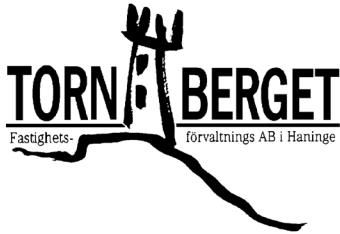
Marita Anheim, VD  
Daniel Arefalk, vice VD och ekonomichef  
Robin Lindberg, fastighetschef  
Michael Gungör, servicechef  
Stig-Erik Öström, projektchef  
Jessica Lindberg, driftchef  
Jenny Johansen, HR-ansvarig  
Liselott Norberg, sekreterare

**Underskrifter:**

.....  
Liselott Norberg, sekreterare

.....  
Sedat Dogru, ordförande

.....  
Jan Andersson, justerare



2024-01-24

§ 1 – 25

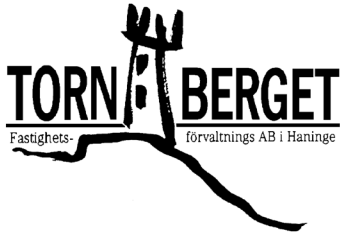
---

§ 1

**Sammanträdet öppnas**

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

---



2024-01-24

§ 1 – 25

---

§ 2

**Val av justerare**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

---

2024-01-24

§ 1 – 25

§ 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. Rapport intern styrning och kontroll (utsändes)
8. Intern styrning och kontroll - uppföljning internkontrollplan 2023 (utsändes)
9. Intern styrning och kontroll - utvärdering av kontrollsystemet (utsändes)
10. Information om verksamhetsplan 2024 – ledningsnivå (utsändes)
11. Utvärdering styrelsens och VDs arbete (utsändes)
12. Konsekvenser av nivå reinvesteringsbudget (utsändes)
13. Innehåll posten ”drift och underhåll” i hyresmodellen (utsändes)
14. Finanspolicy kommunfullmäktige (utsändes)
15. Rapport utredning hyresmodell (muntligt)
16. Rapport ägardirektiv (utsändes)
17. VD-rapport (muntligt)

**Beslutsärenden (utsändes)**

18. Budgetförutsättningar 2025
19. Intern styrning och kontroll – Internkontrollplan 2024
20. Intern styrning och kontroll – Verksamhetsplan 2024
21. Bolagets inriktning gällande fastighetsägande, förvaltning av fastigheter och ekonomi
22. Svar på revisionsrapport

**Övriga ärenden**

23. Ev övrigt
24. Nästa möte 2024-02-21
25. 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” menas de underlag som sänds ut till styrelsen inför eller efter möten.

*Styrelsen godkänner dagordningen.*

2024-01-24

§ 1 – 25

---

§ 4

**Pågående investeringar (bilaga)**

Projektchef Stig-Erik Öström redogör för utsänt ärende. Aktuell status gällande projektavdelningens pågående investeringar redovisas i projektrapporter som sänds ut via mejl sju gånger/år – i januari, februari, april, juni, augusti, oktober och december.

Dialog förs på mötet gällande det ökande antalet rivningsprojekt och hur stor yta som rivs.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner informationen.**

*Styrelsen godkänner informationen och ger ledningen i uppdrag att återkomma med rapport som innehåller sammanställning över hur stor yta som rivs.*

---

2024-01-24

§ 1 – 25

---

§ 5

**Upphandlingsärenden**

Projektchef Stig-Erik Öström redogör för utsänt ärende.

Upphandlingsärenden redovisas i bilagd upphandlingsrapport för år 2023 från Upphandling Södertörn (US).

Sedan rapporten skickades ut ett har överklagande gällande markskötselupphandling avslagits av Förvaltningsrätten. Ny upphandling inleds.

I upphandling, ny simhall Torvalla, inkom endast ett anbud. Upphandlingen har avbrutits och ny upphandling går ut inom kort.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---

2024-01-24

§ 1 – 25

---

## § 6

### **Ekonomisk rapport (bilaga)**

Ekonomichef Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende.

### **Resultat**

Revisorernas granskning pågår. Årets resultat är därmed inte helt klart ännu, men visar för närvarande på 13,7 mkr före skatt och knappt 8 mkr efter skatt. Den höga skattesatsen beror på att det finns en räntetaksbegränsning som innebär att alla räntor inte kan lyftas skattemässigt.

### **Låneportfölj**

Nuvarande låneportfölj uppgår till 4 100 mkr. Den 29 januari 2024 amorteras ett lån på 50 mkr. Låneportföljen uppgår därefter till 4 050 mkr. Bilaga 3.

### **Investeringar**

Investeringsutgiften för perioden jan-dec uppgår till 301 (512) mkr. Större poster utgör Vega skola och aktivitetshus, 67 mkr; Lillgårdens gruppboende 32 mkr; Kvarnbäcksskolan 29 mkr, Mårtensbergsskolan 21 mkr, Vega förskola, 13 mkr samt Musköskola – renovering 10 mkr. Sammanställning över pågående investeringsprojekt framgår av bilaga 2.

### **Skatter**

Bolagets skatter är betalda (bilaga).

### **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.*

---

2024-01-24

§ 1 – 25

---

## § 7

### **Rapport intern styrning och kontroll – status (bilagor)**

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende som är en årligen återkommande helhetsbeskrivning över hur Tornberget jobbar med intern styrning och kontroll.

Centralt för en effektiv styrning och god intern kontroll på Tornberget är att medarbetare, chefer och styrelse är involverade på sina olika nivåer samt att det finns en länk och en förståelse mellan de olika nivåerna. COSO-modellen används som arbetsmodell för att få en effektiv intern kontroll.

Tornbergets arbete med de fem kontrollkomponenterna beskrivs. De fem kontrollkomponenterna är:

- Kontrollmiljö
- Risk- och möjlighetsanalys
- Kontrollaktiviteter
- Information och kommunikation
- Uppföljning/tillsyn

Modellen kompletteras med TAIDA som är en metod för att strukturera upp intern styrning och kontroll genom att den knyter samman omvärldsanalysen med visionsarbete, strategiformulering och skapande av handlingsplaner i en integrerad process.

Tornbergets arbete med målstyrning och utveckling med verksamhetsplan beskrivs. Tornberget tar varje år fram ett antal övergripande mål som beslutas av styrelsen. Bolaget tar även fram mätbara mål på de olika nivåerna styrelse och ledning. Olika aktiviteter tas fram för att uppnå målen och för att utveckla verksamheten. Dessa samlas i verksamhetsplaner.

### **Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---



2024-01-24

§ 1 – 25

---

**§ 8**

**Intern styrning och kontroll – uppföljning internkontrollplan 2023 (bilaga)**

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende av den internkontrollplan för 2023 som styrelsen beslutade i januari 2023. Totalt beslutades om tio kontrollmoment. Utfallet framgår av bilaga där internkontrollplanen kompletterats med utfall och kommentarer.

Kontroll av informationssäkerhetklassade system är genomförd och flera system är nu klassade. Arbetet kommer att fortsätta 2024 med ytterligare system.

Personalomsättningen var 6,67 % exklusive pensionsavgångar och sjukfrånvaron var totalt 3,64 %, varav 1,84 % korttidsfrånvaro och 1,8 % långtidsfrånvaro.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---

2024-01-24

§ 1 – 25

## § 9

### **Intern styrning och kontroll – utvärdering av kontrollsystemet (bilaga)**

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

En fungerande intern styrning och kontroll är centralt för en effektiv verksamhetsledning. Den interna styrningen och kontrollen är en integrerad del i hela Tornbergets verksamhet. Arbetet med intern styrning och kontroll synliggörs dels genom årscykeln för intern styrning och kontroll, dels i processkartan för intern styrning och kontroll. De bolagsövergripande verksamhetsmålen förankras och bryts ner till avdelnings- och enhetsnivå. På Tornberget sker uppföljningen av verksamhetsplaner och internkontrollplaner på olika nivåer i bolaget fyra gånger per år.

Granskning och utvärdering av hur väl den interna styrningen och kontrollen fungerar sker flera gånger per år. Vid den interna revisionen av verksamhetsledningssystemet granskas hur väl den interna styrningen och kontrollen fungerar. Hela verksamhetsledningssystemets duglighet utvärderas vid ledningens genomgång. Därutöver sker årligen en granskning av Tornbergets interna styrning och kontroll av externa revisorer.

Tornberget arbetar utifrån ett FR2000-certifierat verksamhetsledningssystem. Det säkerställer att bolaget arbetar strukturerat och målmedvetet för att förbättra och effektivisera verksamheten. Standarden är till stora delar likvärdig med ISO 9001, 14001 och 45001, men omfattar även ledningssystem för kompetens, brandskydd och socialt ansvarstagande.

Tornbergets verksamhetsledningssystem har till syfte att säkerställa att bolaget har en effektiv intern styrning och kontroll och följer interna och externa krav. Certifieringen ställer tydliga krav på att vi kontinuerligt arbetar med förbättringar av verksamheten och att användningen av bolagets resurser sker på ett bra sätt. Det ställs bland annat krav på riskanalys, relevanta och tydliga mål och uppföljning av målen. Detta för att säkerställa att vi har:

- Effektivitet och produktivitet i verksamheten,
- Tillförlitlig finansiell rapportering och
- Efterlevnad av tillämpliga lagar och regler

### **Ledningens genomgång**

Två gånger per år genomförs ledningens genomgång. Då gör ledningen tillsammans med miljö- och kvalitetsansvarig en strategisk uppföljning och utvärdering av hela verksamhetsledningssystemet. I samband med ledningens genomgång sker uppföljning av verksamhetsplanen och den interna kontrollplanen.

### **Revision av verksamhetsledningssystemet**

Årligen sker så väl en intern som en extern granskning av verksamhetsledningssystemet. Då kontrolleras att systemet uppfyller standardkraven, uppdateras löpande och att det är anpassat till verksamheten. Detta för att säkerställa att processer och rutiner utgör ett effektivt hjälpmedel för att nå uppsatta mål.

2024-01-24

§ 1 – 25

Vid den interna revisionen görs en omfattande genomlysning av verksamhetslednings-systemets alla delar. Bland annat granskas hur arbetet med intern styrning och kontroll fungerar. Revisorernas bedömning är att Tornberget med dess ledningssystem väl infriar och efterlever kraven angivna i FR2000 – Verksamhetsledning.

Den externa revisionen, som genomfördes under tre dagar utfördes av en auktoriserad revisor från certifieringsorganet Qualify. Den externa revisionen resulterade i två mindre allvarliga avvikelser, fyra förbättringsförslag och flera positiva iakttagelser.

Nedan är några citat från den externa revisorn om Tornbergets verksamhetsstyrning. Certifieringen behövs.

- ”Engagerad ledning. Det märks att ni arbetar tillsammans för organisationens bästa.”
- ”Tydligt fokus på intressentanalys och värderingsarbete. Arbete utförs på ett ansvarstagande vis och för att skapa nytta – föredömligt”
- ”Hög nivå av dokumentation genom hela organisationen. Det är enkelt att följa den röda tråden från vision till policy/mål och utförande.”

### **Pågående utvecklingsarbete**

Tornberget är inne i en intensiv utvecklingsperiod där en ökad digitalisering av verksamheten är central. Bland annat fortgår implementering och utveckling av fastighetssystemet, vilket ger bolaget en bättre överblick då alltmer information om fastigheterna blir samlad. Det möjliggör en mer precis styrning i driften och förvaltandet av våra fastigheter. Även ett projektledningssystem har implementerats under året.

Utveckling av bolagets processer pågår. Detta är en förutsättning för att de systemstöd som nu utvecklas ska möta de behov som finns. Det är ett omfattande arbete men vi ser att det kommer att innebära flera fördelar, bland annat att ledningssystemet blir mer användarvänligt och att ansvar, kritiska aktiviteter och kopplingar emellan processer tydliggörs. Ett enhetligt strukturerat arbetssätt för att ställa om till en mer digital verksamhet är framtagen. Det kommer att hjälpa oss att säkerställa att våra processer är effektiva och att vårt systemstöd är ändamålsenligt.

### **Sammanfattning av 2023-års utvärdering**

Sammantaget visar såväl den interna- som den externa revisionen att Tornberget har en väl fungerande intern styrning och kontroll. Det certifierade verksamhetsledningssystemet säkerställer på ett effektivt sätt att bolaget har en god intern styrning och kontroll.

### **Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---

2024-01-24

§ 1 – 25

---

**§ 10**

**Information om verksamhetsplan 2024 – ledningsnivå (bilaga)**

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

För att målstyra verksamheten tar Tornberget varje år fram ett antal mål på de olika nivåerna styrelse, ledning och avdelning. Tornberget tar också fram olika aktiviteter för att uppnå målen och för att utveckla verksamheten. Dessa samlas i verksamhetsplaner som tas fram på styrelsenivå, ledningsnivå och avdelningsnivå.

Styrelsen beslutar varje år om de för verksamheten styrande dokumenten mål, strategi & budget, verksamhetsplan samt internkontrollplan. Ledningsgruppen beslutar på ledningsgruppsnivå. För styrelsens information om bolagets verksamhetsplan på ledningsnivå visas den i bilaga.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---

2024-01-24

§ 1 – 25

## § 11

### Utvärdering styrelsens och VDs arbete (bilaga

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Den 15 november 2023 genomförde styrelsen en utvärdering av VD och styrelsens arbetssätt med motsvarande frågor som vid tidigare års externa enkäter. Syftet med styrelseutvärderingarna är att fånga upp styrelseledamöternas synpunkter, tankar, upplevelser och förändringsförslag om styrelsearbetet i sin helhet för att utveckla styrelsens arbete.

Styrelsen gick igenom följande områden; styrelsens arbetsuppgifter och sammansättning, kompetens, förutsättningar för styrelsens arbete, styrelsearbetets omfattning, omdöme om styrelsens och VD:s arbete.

Ordföranden presenterade några idéer kring hur nästa års styrelsekonferens skulle kunna utvecklas ytterligare. Här framkom även att studiebesök är ett uppskattat inslag. Benchmarking och erfarenhetsutbyte med andra kommunala fastighetsbolag var även uppe som förslag.  
*Förslag till åtgärd: Ordförande och VD har dialog om utveckling av programmet inför styrelsekonferensen.*

Mängden dokument inför styrelsemötena kan i början kännas omfattande men här har ledningen varit behjälplig med läshänvisningar/sammanfattningar och när väl strukturerna sitter underlättas inläsningsarbetet. Ordföranden önskade mer omfattande sammanfattning av ärendet i syfte att bara behöva läsa bilagor vid önskemål om fördjupning.  
*Förslag till åtgärd: Ledningen utökar sammanfattningen i recit.*

Synpunkter framfördes om behov av att de nya styrelserepresentanterna mer utförligt skulle få möjlighet att presentera sig – för både ledning och övriga i styrelsen. Detta skulle kunna innebära att alla på ett bättre sätt skulle kunna ta vara på och efterfråga kunskaper, erfarenheter och kontaktnät.  
*Förslag till åtgärd: Reservmötet i maj nyttjas för mer utförliga presentationer.*

Önskemål fanns om tillgång till Tornbergets Intranät för att få bättre kunskap och överblick kring styrdokumentens praktiska tillämpning.  
*Förslag till åtgärd: Det finns möjlighet att få tillgång till Tornbergets intranät. Information om tillgång ges på styrelsemötet i februari efter att tester utförts.*

En fråga kom upp kring hur uppföljning sker av eventuella arbetsmiljöbrister på byggarbetsplatser och ordförande ska förbereda en fråga kring det inför kommande styrelsemöte.  
*Förslag på åtgärd: Ledningen informerar om bolagets uppföljning av arbetsmiljöbrister på byggarbetsplatser på ett styrelsemöte.*

2024-01-24

§ 1 – 25

---

En diskussion om erforderliga medel för fastighetsunderhåll fördes – med koppling till de underlag som presenterats från senaste styrelsemötet i oktober.

*Förslag på åtgärd: Ledningen presenterar på styrelsemöte under året analys av uteblivet underhåll och investeringar*

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---

2024-01-24

§ 1 – 25

---

**§ 12**

**Konsekvenser av nivå investeringsbudget (bilaga)**

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Vid Tornbergets styrelsemöte 2023-10-18 beslutades att ta fram en skrivelse till kommunen där uteblivna reinvesteringsmedel äskas på nytt. Till skrivelsen skulle rapporten ”Konsekvenser av nivå i reinvesteringsbudget” samt protokollsutdrag biläggas. Skrivelsen skickades till kommunen och revisorerna 2023-10-24. Tornberget har inte fått återkoppling på skrivelsen ännu.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---

2024-01-24

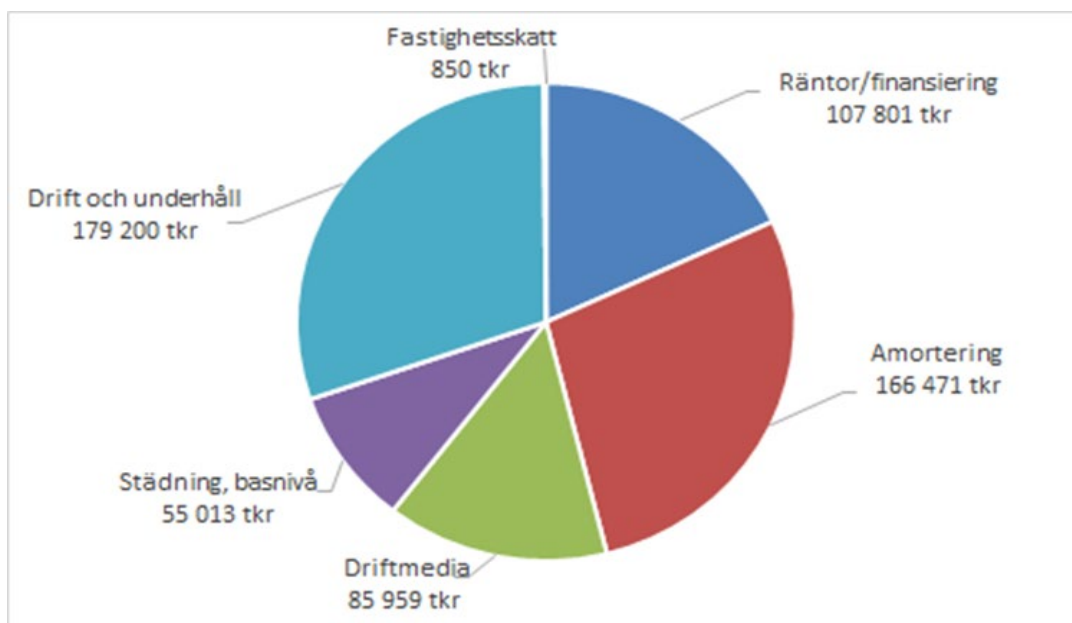
§ 1 – 25

## § 13

### Innehåll posten ”drift och underhåll” (bilaga)

Fastighetschef Robin Lindberg redogör för utsänt ärende.

I enlighet med önskemål från styrelsen den 2023-10-18 redovisas vilka kostnader som avser driftkostnader respektive underhållskostnader i hyresmodellens beståndsdel ”drift och underhåll”.



### Definition

I hyresmodellens beståndsdel ”drift och underhåll” ingår både underhålls-, driftkostnader och administrationskostnader (redovisat vid styrelsens möte 2023-10-18) Nedan följer Tornbergets definitionen av underhåll respektive driftkostnader samt hur stor kostnad som respektive del utgör.

### Underhåll

Underhållskostnader avser de kostnader som uppstår för att bevara och återställa en fastighets fysiska tillstånd och funktionalitet. Det inkluderar regelbundet underhåll av byggnadens struktur, installationer och system. Det kan omfatta reparationer, utbyte av slitna komponenter samt förebyggande åtgärder för att undvika större problem på lång sikt. Underhållskostnader fokuserar sammanfattningsvis på att bevara och förbättra fastighetens fysiska tillstånd.

Tornbergets budgeterade underhållskostnader för 2024 uppgår till 63 mkr (motsvarande 34 % av posten drift och underhåll)



2024-01-24

§ 1 – 25

---

**Driftkostnader**

Driftkostnader täcker de löpande kostnaderna för att driva och administrera en fastighet. Det inkluderar kostnader som tillsyn och skötsel, mark, övrig förvaltning och personalkostnader. Driftkostnader är nödvändiga för att säkerställa att fastigheten fungerar och att våra hyresgäster har tillgång till nödvändiga tjänster.

Tornbergets budgeterade drift och administrationskostnader för 2024 uppgår till 118 mkr (motsvarande 66 % av posten drift och underhåll).

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten och föreslår att drift- och underhållskostnader skulle kunna delas upp i diagrammet.*

---

2024-01-24

§ 1 – 25

## § 14

### **Finanspolicy kommunfullmäktige (bilaga)**

Ekonomichef Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende.

Ny finanspolicy för Haninge kommun och de helägda bolagen är beslutad av kommunfullmäktige 2023-11-27 och gäller från 2024-01-01. Riktlinje för finansverksamheten utger ramarna för handlingsutrymmet i en viss fråga. En riktlinje ger mer konkret stöd för ett visst handlande än en policy.

Finanspolicyns syften är:

- Fastställa finansverksamhetens syften, principer och ramar
- Fastställa hur finansverksamheten organiseras och hur ansvaret är fördelat mellan olika nivåer och funktioner
- Definiera finansiella risker inom finansverksamheten och fastställa ramar för begränsning av riskerna
- Fastställa ramar för uppföljning och rapportering av finansverksamheten
- Säkerställa att finansverksamheten bedrivs med en god intern kontroll

För Tornberget fastighetsförvaltning i Haninge AB innebär finanspolicyn följande ansvar:

- Besluta om finanspolicy enligt ägardirektiv
- Följa de ramar och riktlinje för finansverksamhetens som fastställts
- Följa upp, hantera och fortlöpande rapportera enligt finanspolicy, riktlinje för finansverksamheten och finansrådets verksamhet
- Informera om bolagets finansiella situation och verksamhet till internbanken
- Informera om specifika förhållanden som kan påverka utformningen av finanspolicyn
- Delta i finansrådet

Dialog förs på mötet kring hur finanspolicy, riktlinje för finansverksamheten och internbanken kommer att påverka bolaget.

### **Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten och ger ledningen i uppdrag att löpande rapportera till styrelsen hur arbetet i finansrådet och införandet av internbank fortskrider.*

2024-01-24

§ 1 – 25

---

## § 15

### **Rapport utredning hyresmodell**

Fastighetschef Robin Lindberg informerar om att Tornberget har fått i uppdrag att utreda hyresmodellen.

För närvarande pågår arbete av extern fastighetskonsult som ska ta fram ett antal förslag på möjliga hyresmodeller. Dessa blir klara till våren och därefter förs dialog med Haninge kommun kring förslagen. Ett medskick från kommunen i uppdraget var att hyresgästerna ska kunna påverka sina kostnader.

### **Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten och ger ledningen i uppdrag att rapportera om status i utredningen på styrelsens möte 2024-04-10.*

---

2024-01-24

§ 1 – 25

## § 16

### Rapport ägardirektiv (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Kommunfullmäktige beslutade 2023-12-13 om nytt ägardirektiv för Tornberget, se bilaga 1. Förslaget till nytt ägardirektiv skiljer sig primärt ifrån tidigare ägardirektiv avseende finansiering och ny finanspolicy men omfattar även mindre revideringar avseende exempelvis uppdaterade laghänvisningar. Tydliggörande har gjorts avseende ekonomiska mål med tillägg av en långsiktig hållbar lönsamhetsnivå. Kommentarer och ändringar visas i bilaga med kort sammanfattning nedan.

Direkt skillnad för bolaget:

- Text om att bolaget ska följa kommunens styrdokument är borttaget. *Kommentar: Bolaget ska fortsättningsvis tillämpa de övergripande styrdokument som fullmäktige årligen lägger fast och som finns angivna i Mål och budget, vilket står under avsnitt 10. Översyn behöver göras.*
- Självkostnadsprincipen tas bort. *Kommentar: Bolaget kan över tid bygga på det egna kapitalet och behöver inte längre sikta mot ett nollresultat.*
- Tillkommande text "Bolagets verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Detta innebär en långsiktig hållbar lönsamhetsnivå...". *Kommentar: Bolaget föreslås ta fram lönsamhetsmål för att kunna säkerställa bolagets tillväxt över tid. Här behöver frågan om finansiering under tillväxt analyseras mer och tas med i utredning av hyresmodellen.*
- Tillkommande text "Bolaget ska förhålla sig till rådande finanspolicy, tillhörande riktlinjer för finansverksamheten". *Kommentar: Bolaget ska finansiera sig via kommunkoncernen och följa dess policyer och riktlinjer. Möjligt att upplåna via kommunens internbank.*

Ändrad text, men i sak ingen större skillnad för bolaget:

- Ändamålet med bolaget står i bolagsordningen, så i sak ingen skillnad när texten tas bort i ägardirektivet
- Text om verksamhetens inriktning har kortats ner och där huvudbudskapet är att bolaget ska bidra till en långsiktig hållbar utveckling vilket innebär såväl resurseffektivitet samt kvalitetseffektivitet.
- Likställighetsprincipen gäller kommuner och behöver inte skrivas ner specifikt.
- Kommunfullmäktige kan besluta om utdelning eller koncernbidrag.
- Fortsatt information på Haninge Holding. Bolagsdialog initieras vid behov. Information ges även till kommunens verksamheter i olika forum liksom idag.
- Upphandlingsnämnden är borttagen, men bolaget ska även fortsättningsvis samordna upphandling med kommunkoncernen.

2024-01-24

§ 1 – 25

---

Förslag på vidare analyser:

- En djupare analys behöver utföras om lönsamhet och eget kapital.
- Finansiering under tillväxt analyseras och tas med i utredning av hyresmodellen.
- Analys utförs av hur bolagets finansieringskostnader kommer att påverkas vid införande av internbank.
- Översyn om kommunens styrdokument kan tas bort från bolagets ansvar och vad det betyder för bolaget.

Dialog förs på mötet kring de delar som föreslås att analyseras vidare, bl a hur lönsamhetsmål kopplar till hyresmodellen. För ett fastighetsbolag finns inga andra alternativ för att gå med vinst än att ha högre hyror än kostnader eller att sälja fastigheter med vinst.

Ledningen återkommer med ny rapport till styrelsen efter att vidare analyser har genomförts.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---

2024-01-24

§ 1 – 25

---

## § 17

### VD-rapport

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

### Rekryteringsläget

- **Löneadministratör** – rekrytering pågår i intervjustadiet för en ny tjänst. Tjänsten ersätter tidigare konsult inom lön, eftersom det finns behov av en permanent resurs och att hyra in konsult är kostsamt på lång sikt.
- **Fastighetssamordnare** – kommande vakans efter person som slutar. Rekrytering har inte påbörjats ännu, eftersom det görs en översyn av hur rollen ska utformas framöver.

### Medarbetarundersökning 2024

Tornberget väljer att fortsätta med mätning av medarbetarupplevelsen genom Great Place to Work 2024. Efter att ha undersökt och provat andra alternativ, ser ledningen att detta är det bästa alternativet, bland annat utifrån att det finns tidigare mätvärden att jämföra med.

### Förslag:

**VD för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---

2024-01-24

§ 1 – 25

## § 18

### **Budgetförutsättningar 2025 (bilaga)**

Ekonomichef Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende.

Företagsledningen har sammanställt hyresbehov och behov avseende reinvesteringar för åren 2025 och 2026. Av sammanställningen framgår att stora delar av byggnadsbeståndet har uppnått en kostsam ålder där det är dags för åtgärder antingen i form av genomgripande totalupprustningar eller ersättning av byggnader med nya mer ändamålsenliga och energieffektiva lokaler.

Kommunen bör avsätta medel för att påbörja upprustning eller att ersätta Tamburinen; Söderbymalmsskolan A, B, C; Lärkan; Trombonen; Trumman; Flygande mattan och Hagaskolan Hus F samt medel för icke objektspecifika reinvesteringar (inkl. energieffektivisering och reinvestering i Tornbergsägd fastighetsmark).

Tornberget har under flera år arbetat med att minimera overheadkostnader och att ha en effektiv personalstyrka, vi ser därför inte att det finns utrymme för omställning i bemanningen. Tornberget arbetar aktivt med att inte heller ha en högre overheadkostnad än vad som anses relevant för ett fastighetsbolag i Tornbergets storlek. Kvar att göra prioriteringar i blir då fastigheternas planerade underhåll. Bolaget arbetar aktivt med att inventera fastigheternas behov av underhåll för att kunna planera i god tid för kommande åtgärder. Om en åtgärd inte kan utföras kan det innebära att kostnaden i stället ökar i form av akut underhåll och det finns en risk att fastigheternas värde minskar. Tornberget ser att behovet av hyresökning för 2025 är 4,9% från 2024.

Till 2026 bedömer vi att hyran behöver höjas med 4,0% från 2025.

Dialog förs på mötet om att komplettera ärendet med förtydligande kopplat till redan framskrivna konsekvenser av att Tornberget tidigare äskat 116 mkr, men nu anpassar äskandet till 80 mkr utifrån det som beslutats i kommunens mål och budget. Äskande av medel för klimatanpassningsåtgärder på 5 mkr ligger utanför dessa 80 mkr (eftersom dessa inte har något att göra med underhållet av fastigheterna).

Dialog förs också kring risker kopplat till hyresnivån och bolagets möjligheter att generera vinst, tak för ränteavdrag samt eftersatt underhåll i olika fastigheter, inte minst kulturfastigheter. Styrelsens roll i hantering av eventuella beslut om försäljning av fastigheter lyfts också.

### **Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar överlämna föreslagen skrivelse till Haninge kommun.**

*Styrelsen beslutar att ge presidiet i uppdrag att justera skrivelsen med förtydligande kopplat till konsekvenser av att äskandet anpassas utifrån de medel som beslutats i kommunen mål och budget samt göra ett par mindre redaktionella justeringar och därefter överlämna skrivelsen till Haninge kommun.*

2024-01-24

§ 1 – 25

---

**§ 19**

**Intern styrning och kontroll – Internkontrollplan 2024 (bilaga)**

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Styrelsen beslutar varje år om det för verksamheten styrande dokumentet internkontrollplan på styrelsenivå (bilaga). Om- och invärlds faktorer samt riskaspekter kommer från styrelsens beslut om risk- och möjlighetsanalys 2023-10-18.

**Förslag till beslut:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar om antagande av förslaget till internkontrollplan för 2024.**

*Styrelsen beslutar enligt ovan.*

---



2024-01-24

§ 1 – 25

---

**§ 20**

**Intern styrning och kontroll – Verksamhetsplan 2024 (bilaga)**

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

För att målstyra verksamheten tar Tornberget varje år fram ett antal mål och indikatorer på de olika nivåerna styrelse, ledning och avdelning. Tornberget tar också fram olika aktiviteter för att uppnå målen och för att utveckla verksamheten. Dessa samlas i verksamhetsplaner som tas fram på styrelsenivå, ledningsnivå och avdelningsnivå.

**Förslag till beslut:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar om antagande av förslaget till verksamhetsplan för 2024.**

*Styrelsen beslutar enligt ovan.*

---

2024-01-24

§ 1 – 25

---

§ 21

**Bolagets inriktning gällande fastighetsägande, förvaltning av fastigheter och ekonomi**

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Styrelsen önskade vid styrelsekonferensen 2023-09-28 att styrelsens ståndpunkt formaliserades och skulle tas upp på styrelsemötet 2023-10-18 i form av beslut om bolagets inriktning gällande fastighetsägande, förvaltning av fastigheter och ekonomi.

Vid styrelsens möte 2023-10-18 bordlades ärendet till styrelsens möte 2024-01-24. Inför beslutet skulle föreslagen inriktning kompletteras med ytterligare analyser och beskrivning av roller, effektivitet och självkostnadsprincipen. Ärendet har bearbetats i dialog med ordförande och vice ordförande (bilaga).

**Förslag till beslut:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar om föreslagen inriktning.**

*Styrelsen beslutar enligt ovan.*

---

2024-01-24

§ 1 – 25

---

§ 22

**Svar på revisionsrapport (bilaga)**

Ekonomichef Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende och informerar om att nytt för i år är att även en transparensredovisning ska tas fram och signeras av styrelsen. Denna ingår inte i årsredovisningen.

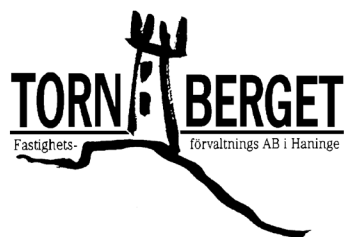
Efter revisorernas genomförda granskning hösten 2023 så inkom en rapport med ett par rekommendationer. Företagsledningen har tagit fram ett förslag till svar och åtgärder för dessa punkter (bilaga).

**Förslag till beslut:**

**Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar att avge svar till revisorerna enligt bilaga.**

*Styrelsen beslutar enligt ovan.*

---



2024-01-24

§ 1 – 25

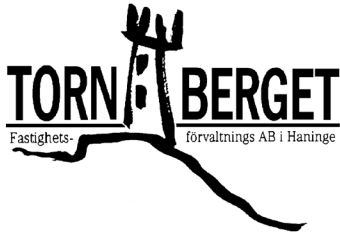
---

§ 23

Övrigt

Inga övriga frågor.

---



2024-01-24

§ 1 – 25

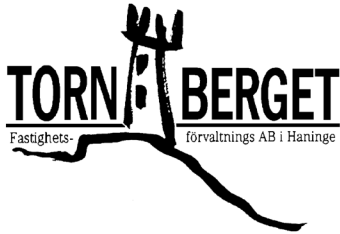
---

**§ 24**

**Nästa möte**

Nästa möte äger rum onsdag den 21 februari.

---



2024-01-24

§ 1 – 25

---

§ 25

**Avslutning**

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.

---