



2024-02-21

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2024-02-21

Närvarande

Sedat Dogru, ordförande
Jan Andersson, vice ordförande
Björn Hammar, ledamot
Marina Andersson, ledamot
Pehr-Johan Fager, ledamot
Olle Höglund, ledamot t o m § 46
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
Liselott Norberg, sekreterare

Jeff Erics, revisor, Ernst & Young AB § 36
Johan Perols, revisor, Ernst & Young AB § 36 & 37

Underskrifter:

.....
Liselott Norberg, sekreterare

.....
Sedat Dogru, ordförande

.....
Jan Andersson, justerare

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 26

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 27

Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 28

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. Glaskross och klotter 2023 (utsändes)
8. Felanmälan 2023 (muntligt)
9. Måluppfyllelse 2023 (utsändes)
10. Verksamhetsåret 2023 (muntligt)
11. Revisorernas granskningsrapport (utsändes)
12. Lekmannarevisorernas granskningsrapport (utsändes)
13. Tillgång till Tornbergets intranät (muntligt)
14. Kommunens beställningar på rivning och försäljning av fastigheter (muntligt)
15. Tornbergets möjligheter att löpande redovisa ekonomiska analyser av fastighetsvärdet till styrelsen (utsändes)
16. Uppföljning arbetsmiljö byggarbetsplatser (muntligt)
17. VD-rapport (muntligt)

Beslutsärenden (utsändes)

18. Årsredovisning 2023
19. Transparensredovisning
20. Rapport egenkontroll GDPR
21. Administration finansiering

Övriga ärenden

22. Ev övrigt
23. Nästa möte 2024-04-10
24. 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.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 29

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.

Projektavdelningen har idag 14 projekt i tidiga skeden (+9 vilande), 8 i projektering, 14 projekt i produktion (+3 vilande) och 37 i projektavslut/garanti.

Väsentliga händelser i projekten just nu:

- Torvalla nya simhall – upphandling för att ta fram beslutsunderlag, tidsplanering och budgetarbete pågår.
- Lillgårdens gruppboende – slutbevis har erhållits och verksamheten kan ta lokalerna i bruk.
- Rivning Gamla Fredrik yrkesskola – rivningen är snart slutförd. Arbete med tillfälliga byggnader för skyddsrum kvarstår.
- Ornö skola, tvist – förhandling i hovrätten sker preliminärt i november 2024.

Noteras på mötet att:

- Eventuell simhall i Västerhaninge är relevant för projektet Torvalla nya simhall för att kunna se till hela kommunens behov.
- Ytterligare besked om Runstensskolan kan erhållas som tidigast efter kommunfullmäktiges sammanträde i mars.

Dialog förs på mötet kring upplupet arbete och hur rutinerna ser ut gällande fakturering av nedlagd tid.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

*Styrelsen godkänner rapporten.*_____

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 30

Upphandlingsärenden

Projektchef Stig-Erik Öström redogör för utsänt ärende.

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

Sammanfattning

Upphandling Södertörn (US) redovisar de avslutade och pågående upphandlingar som hanterats under perioden 2024-01-01 till och med 2024-02-11 på uppdrag av Tornberget Fastighetsförvaltnings AB. Antalet uppgår till 29 upphandlingar till ett beräknat upphandlingsvärde (innan upphandlingen genomförts) som uppgår till 854 450 000 kr.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 31

Ekonomisk rapport (bilaga)

Ekonomichef Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende.

Resultat

2023 års resultat uppgår till 7,9 mkr. I dagsläget har vi inte några indikationer på väsentliga avvikelser avseende budgeten för 2024. Just nu pågår prognos 1 (P1) för att bedöma om detta fortsatt är korrekt.

Låneportfölj

Nuvarande låneportfölj uppgår till 4 050 mkr. Bilaga 3.

Investeringar

Investeringsutgiften för januari uppgår till 12 mkr. Större poster utgör Kvarnbäcksskolan – nytt kök, 8 mkr, Ribby förskola, storköksmaskiner, 1 mkr. Sammanställning över pågående investeringsprojekt framgår av bilaga.

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.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 32

Rapport glaskross och klotter 2023 (bilagor)

Fastighetschef Robin Lindberg redogör för utsänt ärende.

Redovisar enligt bilaga, totala kostnader för glaskross och klotter under 2023 uppdelat per objekt samt brev till våra hyresgäster.

Sammanfattning

Kostnaderna för skadegörelsen i form av glaskross och klotter uppgick under året till 1659 tkr, vilket bryter den tidigare positiva trend vi sett de senaste åren. Kostnadsökningen kan till stor del förklaras genom högre materialpriser även om antalet tillfällen också har ökat. Kostnaderna för 2022 hamnade på 805 tkr (755 tkr 2021, 1477 tkr 2020 och 919 tkr 2019). Vi ser nu att den positiva trend vi har haft de senaste åren är bruten och att vi nu är på en hög nivå kostnadsmässigt för skadegörelsen sett till de senaste 10 åren.

Sammanfattningsvis kan sägas att Tornberget arbetar på flera sätt med säkerhets- och skadeförebyggande frågor för att vara med och bidra till att kommunen uppfyller sitt mål med minskade skadegörelsekostnader och trygga kommuninvånare. Vi ser mycket positivt på det EST-arbete (Effektiv samordning av trygghetsarbetet) som nu pågår inom koncernen och att vi nu samordnat med systemstöd arbetar med dessa frågor vilket skapar ytterligare förutsättningar att arbeta aktivt, strategiskt och förebyggande tillsammans.

Dialog förs på mötet kring ytterligare möjligheter att arbeta förebyggande för att minska skadegörelsen.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 33

Felanmälan 2023

Fastighetschef Robin Lindberg redogör för hur Tornberget arbetar med felanmälan.

Under 2023 inkom 10 050 felanmälningar, vilket är en ökning jämfört med 2022 med drygt 1 000 ärenden. Ökningen beror på Tornbergets övertagande av markskötseluppdraget från 2023. Felanmälningar i kategorin "Övrig utemiljö" utgör ca 11 % av det totala antalet. Det gör kategorin till den näst största 2023 efter kategorin "VVS" som utgör drygt 12 % av inkomna felanmälningar. Efter dessa två kommer kategorierna "El" och "Köksutrustning" med knappa 10 % vardera.

Det är kundtjänst som tar emot och registrerar inkomna felanmälningar. Värt att nämna är att Tornbergets kundtjänst hamnade på 3:e plats av 88 organisationer i den senaste kundundersökningen 2022.

Ungefär hälften av felen åtgärdades i egen regi och den andra hälften av upphandlade entreprenörer.

Dialog förs på mötet kring vilka ärenden som hanteras med egen personal och vilka tjänster som köps in samt om eventuellt behov av att titta närmare på vilka kompetenser som kan vara lönsamma att ha inhouse.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 34

Måluppfyllelse 2023 (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Styrelsen beslutar varje år 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 2023–2024.

Mätbara mål

Med utgångspunkt från ovanstående styrande dokument beslutade styrelsen i oktober 2022 om mätbara mål för 2023.

Resultat

Det är glädjande att bolaget trots ytterligare ett år med stora påverkningar från omvärlden med ökade kostnader och en bygg- och fastighetsbransch i kris, har lyckats uppfylla de flesta målen. Extra glädjande är att energianvändningen minskat med 11,2 % (jämfört med 2020) och att korttidsfrånvaron är 1,84 % samt långtidsfrånvaron 1,8 %.

Ett målvärde har inte uppfyllts. Akuta underhållskostnader minskade med 7,8 % 2023 jämfört med 2021(målvärde 10 %). Detta beror på att skadegörelsen under samma period ökar med 850 tkr. Målvärdet digital mognad utgår då kommunen pausat mätningen.

Uppföljning av måluppfyllelse och uppfyllelse av aktiviteter i verksamhetsplan för 2023 redovisas i bilagor.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 35

Verksamhetsåret 2023

Ledningen presenterar verksamhetsåret 2023 utifrån ett urval av innehållet i årsredovisningen samt utifrån viktiga händelser och utvecklingsarbeten inom bolaget.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 36

Revisorernas granskningsrapport (bilaga)

Jeff Erics, EY, presenterar revisorernas granskningsrapport.

Tornbergets auktoriserade revisor har genomfört en granskning av 2023 års bokslut och årsredovisning. Tornberget har fått en årsbokslutsrapport från denna granskning.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 37

Lekmannarevisorernas granskningsrapport (bilaga)

Johan Perols, sakkunnigt biträde till lekmannarevisorerna, EY, presenterar lekmannarevisorernas granskningsrapport.

Tornbergets lekmannarevision har genomfört en granskning av Tornbergets verksamhet. Vi har fått en rapport från denna granskning, bifogas som bilaga Granskningsrapport Tornberget AB 2023.

Under året har en fördjupad granskning utförts rörande bolagets rutiner för avtalsförvaltning. Granskningen har visat att bolaget, i allt väsentligt, har strukturerat hållbarhetsarbete med tillräcklig intern kontroll rörande dessa rutiner, bifogas som bilaga Granskning av Tornbergets rutiner för avtalsförvaltning.

Lekmannarevisorernas sammantagna bedömning är att bolagets verksamhet 2023 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Lekmannarevisorerna bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 38

Tillgång till Tornbergets intranät

Styrelsen erbjuds tillgång till Tornbergets intranät. Bolagsadministratör Liselott Norberg visar intranätet och informerar om plattformen.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 39

Kommunens beställningar på rivning och försäljning av fastigheter

Fastighetschef Robin Lindberg redogör för beställningar som inkommit på rivningar och försäljningar av fastigheter sedan 2022.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 40

Tornbergets möjligheter att löpande redovisa ekonomiska analyser av fastighetsvärdet till styrelsen (bilaga)

Fastighetschef Robin Lindberg och ekonomichef Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende.

Vid styrelsens utvärdering 2023-11-15 diskuterade styrelsen frågan om erforderliga medel för fastighetsunderhåll, med koppling till den konsekvensanalys som företagsledningen presenterade på styrelsemötet 2023-10-18. Utifrån styrelsens diskussion har önskan inkommit till företagsledningen att Tornberget löpande ska redovisa ekonomiska analyser av det minskade fastighetsvärdet vid uteblivna underhålls- och reinvesteringsåtgärder.

Sammanfattning

Tornbergets hyresmodell baseras på självkostnadsprincipen och därmed arbetar inte Tornberget och Haninge kommun med faktiska marknadsvärden i fastighetsbeståndet. Marknadsvärdering kan bli aktuellt vid en eventuell försäljning av en fastighet. I och med att Tornberget inte använder sig av marknadsvärderingar påverkas inte fastighetsvärdet i den bemärkelsen av uteblivna underhåll - och reinvesteringsåtgärder.

Företagsledningen bedömer därav att effekten av att göra ekonomiska analyser av det minskade fastighetsvärdet vid en utebliven underhållsåtgärd på en fastighet inte kommer att nå önskat resultat enligt styrelsens förfrågan.

Företagsledningen föreslår att Tornberget inte löpande redovisar ekonomiska analyser av minskat fastighetsvärde på grund av uteblivna underhållsåtgärder.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen återremitterar ärendet för vidare beredning.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 41

Uppföljning arbetsmiljö byggarbetsplatser

Projektchef Stig-Erik Öström redogör för hur Tornberget arbetar med uppföljning av arbetsmiljö på byggarbetsplatser genom:

- Dialog inom avdelningen
- Kravställningar i upphandlingar
- Uppföljning under entreprenadtiden vid start- och byggmöten samt genom platsbesök och skyddsronder
- Rutiner för anmälan och uppföljning om något händer

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 42

VD-rapport

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

Rekryteringsläget

Rekrytering av löneadministratör är klar.

Hyresnivån 2025

Tornberget har bedömt att behovet av hyreshöjning 2025 är 4,9 %. Haninge kommun har aviserat att en hyreshöjning på 2,3 % kan godkännas.

Beräkningsunderlaget inför den kalkyl som Tornberget baserat bedömningen på samt konsekvenser om behovet inte tillgodoses presenteras för styrelsen.

Dialog har inletts med kommunens ekonomidirektör. Tornbergets ledning och ekonomidirektören är eniga om att dialog med ägaren behövs. Ägardialogen kommer att initieras av ekonomidirektören.

Förslag:

VD för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 43

Årsredovisning 2023 (bilaga)

Ekonomichef Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende.

Företagsledningen har tagit fram ett förslag till årsredovisning för 2023. Enligt årsredovisningslagen skall bolaget även avge en hållbarhetsredovisning. Årsredovisningen är upplagd så att den inleds med en kort beskrivning av vilka åtgärder som utförts i de olika fastigheterna. Dessa redovisas objekt för objekt i bokstavsordning. Därefter följer sammanfattningar från olika verksamhetsområden, ett par översikter, måluppfyllelse och slutligen förvaltningsberättelse inklusive hållbarhetsredovisning, resultat- och balansräkning, förändring i eget kapital samt kassaflödesanalys. Nedan följer en sammanfattning av det ekonomiska resultatet.

Resultat för 2023

Hysesintäkterna ökade under 2023 med 91 mkr till 551 mkr (460 mkr). Resultatet före skatt blev 13,7 mkr men efter att årets resultat belastats skatt så hamnar årets resultat på 7,9 mkr

Balansräkningen 2023-12-31

Värdet på bolagets fastigheter per 2023-12-31 uppgår till 3 917 mkr (3 495 mkr).
Upplåningen minskade med 50 mkr.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet om 19 021 782 kronor jämte årets vinst om 7 852 529 kronor, tillsammans 26 874 311 kronor, balanseras i ny räkning.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar avge årsredovisning enligt förslaget.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 44

Transparensredovisning (bilaga)

Ekonomichef Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende.

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 förslaget.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 45

Rapport egenkontroll GDPR (bilaga)

Nämnd och bolagsstyrelse ska löpande varje år genomföra egenkontroll avseende arbetet med hantering av personuppgifter i syfte att säkerställa arbetet med GDPR.

Tornberget arbetar kontinuerligt med förbättringar och rutiner. Vi har i stort bra rutiner och dokument för att kunna behandla våra personuppgifter på ett riktigt och säkert sätt. Utbildning i GDPR har utförts under året för samtlig personal. Då vår IT-miljö fortfarande är under förändring m a a plattformbyte, kommer vi framledes arbeta med att säkerställa att våra personuppgiftsbehandlingar håller minst samma eller bättre mått av säkerhet.

Rapporten skall, efter godkännande, skickas till kommunens dataskyddsombud för granskning, som sedan återrapporterar till bolaget med eventuella rekommendationer om ytterligare åtgärder.

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar att godkänna rapporten.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 46

Administration finansiering

Enligt kommunfullmäktiges beslut ska Tornbergets finansiering administreras av kommunstyrelseförvaltningen. Ramen för upplåningsbehovet 2024 har beslutats av bolagets styrelse 2023-10-18.

Omsättning

Styrelsen uppdrar till kommunens ekonomidirektör, med kommunens redovisningschef 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 redovisningschef som ersättare, att från och med den 2024-02-29 till och med den 2025-02-28 för företagets räkning nyupplåna, dvs öka företagets skulder under nämnda period, med maximalt 550 mkr utifrån finanspolicy och efter dialog med Tornberget.

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar enligt förslaget.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 47

Övrigt

NIS2-direktivet

Peter Ternström lyfter NIS2-direktivet, den nya lagen om cybersäkerhet som träder i kraft i oktober, utifrån att styrelsen ansvarar för att bolaget följer lagen samt att det kan få stora konsekvenser om lagen inte efterföljs.

Ledningen meddelar att hantering av NIS2-direktivet inklusive implementering av nödvändiga åtgärder finns med som en punkt i Tornbergets verksamhetsplan på ledningsnivå för 2024. Arbetet inleds i mars med en dragning som Haninge kommun anordnar.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 48

Nästa möte

Nästa möte äger rum onsdag den 10 april i anslutning till bolagsstämman. Mötena kommer att hållas i Tornbergets lokaler. Tidpunkt för mötena är inte klart ännu.

2024-02-21

§ 26 – 49

§ 49

Avslutning

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.
