

2024-09-27

§ 78 – 90

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2024-09-27

Närvarande:

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

Övriga deltagande:

John Glas, lekmannarevisor

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

Underskrifter:

.....
Liselott Norberg, sekreterare

.....
Sedat Dogru, ordförande

.....
Jan Andersson, justerare

2024-09-27

§ 78 – 90

§ 78

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

2024-09-27

§ 78 – 90

§ 79

Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

2024-09-27

§ 78 – 90

§ 80

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. Intern styrning och kontroll – delrapport, uppföljning mål, strategi & budget, verksamhetsplan och internkontrollplan (utsändes)
8. Svar på lekmanrevisionens rapport – Granskning av rutiner för avtalsförvaltning (utsändes)
9. VD-rapport (muntligt)

Beslutsärenden (utsändes)

10. Förslag till arbetsordning för styrelsen jämte VD-instruktion och rapportering om bolagets ekonomiska situation

Övriga ärenden

11. Ev övrigt
12. Nästa möte 2024-10-23
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” menas de underlag som sänds ut till styrelsen inför eller efter möten.

2024-09-27

§ 78 – 90

§ 81

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 27 projekt i tidiga skeden, 5 i projektering, 11 projekt i produktion och 41 i Projektavslut/Garanti.

Torvalla nya simhall: Underlag för beslut om placering pågår.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-09-27

§ 78 – 90

§ 82

Upphandlingsärenden (bilaga)

Projektchef Stig-Erik Öström redogör för utsänt ärende.

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

Sammanfattning

Upphandling Södertörn (US) redovisar nedan de avslutade och pågående upphandlingar som hanterats under perioden 2024-03-29 till och med 2024-09-12 på uppdrag av Tornberget Fastighetsförvaltnings AB.

Antalet uppgår till 38 upphandlingar till ett beräknat upphandlingsvärde (innan upphandlingen genomförts) som uppgår till 1 685 750 000 kr.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-09-27

§ 78 – 90

§ 83

Ekonomisk rapport (bilaga)

Ekonomichef Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende.

Resultat

Prognos 3, visar på ett resultat om 18 mkr. Orsakerna är främst en positiv effekt på finansnettot beroende på att Tornberget har haft en lägre upplåningsvolym jämfört mot budget samt under hösten sjunkande räntenivåer, samt förändrad avskrivningsprocent på byggnadsinventarier jämfört med budget (bilaga).

Låneportfölj

Nuvarande låneportfölj uppgår till 4 050 mkr (bilaga).

Investeringar

Investeringsutgiften för perioden januari-augusti uppgår till 154 mkr. Större poster utgör Kvarnbäcksskolan – nytt kök, 45 mkr, Vendelsömalmskolan hus B – nyproduktion, 31 mkr och Lillgårdens gruppboende – nyproduktion, 16 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.

2024-09-27

§ 78 – 90

§ 84

Intern styrning och kontroll – delrapport, uppföljning mål, strategi & budget, verksamhetsplan och internkontrollplan (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

I enlighet med årshjulet för styrelsens arbete med intern styrning och kontroll rapporteras en deluppföljning av *internkontrollplan 2024* och *verksamhetsplan 2024* som styrelsen beslutade 2024-01-24, vilka bygger på av styrelsen beslutad *Mål, strategi och budget 2024 jämte ekonomisk plan till 2026*.

Status framgår av bilagor där internkontrollplanen och verksamhetsplanen har kompletterats med status och kommentarer.

Framdriften i verksamhetsplanen är god med några klarmarkerade aktiviteter. De aktiviteter som skulle ha påbörjats per 31 augusti är påbörjade med undantag av punkten ”implementering av tillsyn och skötselåtgärder” som beräknas påbörjas senare i år.

Några kontrollmoment i internkontrollplanen är klarmarkerade, som ”Mätning NKI mark” samt ”Äskad hyresnivå hos kommunen erhållen vid behov”. I övrigt pågår utförande av de olika kontrollmomenten förutom för tre områden som mäts vid årets slut, som till exempel sjukfrånvaro och personalomsättning.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-09-27

§ 78 – 90

§ 85

Svar på lekmannarevisionens rapport – Granskning av rutiner för avtalsförvaltning (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

I lekmannarevision genomförd under 2023 med fokus på granskning av rutiner för avtalsförvaltning, framgår en del förbättringsområden. I bilaga svarar Tornberget på hur bolaget agerar för att säkerställa en god och funktionell avtalsförvaltning samt vilka åtgärder som har vidtagits eller planeras att genomföras för att möta upp identifierade förbättringsområden. Förutom att svara på hur bolaget arbetar för att följa de rekommendationer som lekmannarevisorerna lämnar, inkluderar detta dokument även bemötanden och svar på några av de noteringar som anges i revisionsrapporten.

Sammanfattning av svar

Utifrån granskningens iakttagelser lämnar lekmannarevisionen Tornbergets styrelse och VD tre rekommenderar enligt nedan:

1. Inkludera mer konkreta skrivningar om avtalsförvaltning i upphandlingsreglerna, alternativt upprätta och fastställa ett styrande dokument för avtalsförvaltning och implementera denna i bolaget.

Tornbergets svar: Ett arbete pågår med att tydliggöra avtalsförvaltningen inom Tornberget. I det arbetet ingår att kartlägga Inköpsprocessen och de olika delarna upphandling respektive avtalsförvaltning samt att säkerställa att tydliga styrdokument finns så som riktlinjer och rutiner.

2. Överväg samtidigt att inrätta en sammanhållande funktion med ansvar för avtalsförvaltning, ofta kallad avtalscontroller.

Tornbergets svar: Tornbergets ledning tog i mars 2024 beslut om att införa rollen avtalscontroller.

3. Säkerställ en tillräcklig intern kontroll i avtalsförvaltningen, inklusive riskanalys och klassificering, planering och utförande av uppföljning samt efteranalys.

Tornbergets svar: För att säkerställa en tillräcklig intern kontroll av avtalsförvaltningen har Tornberget flera interna styrdokument så som "Upphandlingsregler", "Avtal och avtalsansvar" samt "Beställnings- och attestinstruktion". Arbetet pågår att se över att Tornberget har en styrd riskanalys och klassificering av de olika upphandlingarna och det finns nu en klassificeringsmodell för våra upphandlingar uppdelad i en 4-gradig skala utifrån hur verksamhetskritiska de är.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-09-27

§ 78 – 90

§ 86

VD-rapport

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

Rekryteringar

Rekryteringarna av en enhetschef till fastighetsavdelningen och en marktekniker är klara. Enhetschefen börjar den 21 oktober och markteknikern den 1 oktober.

Rekrytering av en fastighetstekniker pågår för att ersätta en person som har slutat.

Förslag:

VD för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2024-09-27

§ 78 – 90

§ 87

Förslag till arbetsordning för styrelsen jämte VD-instruktion och rapportering om bolagets ekonomiska situation (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

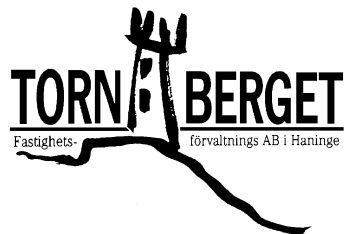
Styrelsen skall årligen besluta om arbetsordning för styrelsen jämte VD-instruktion och rapportering om bolagets ekonomiska situation, vilket enligt gällande arbetsordning för styrelsen skall ske på första styrelsemötet efter sommaren.

Ingen förändring föreslås.

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar om föreslagen arbetsordning för styrelsen jämte VD-instruktion och rapportering om bolagets ekonomiska situation.

Styrelsen beslutar enligt ovan.



2024-09-27

§ 78 – 90

§ 88

Övrigt

Inga övriga frågor.

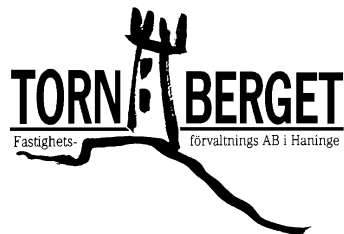
2024-09-27

§ 78 – 90

§ 89

Nästa möte

Nästa möte äger rum onsdag den 23 oktober.



2024-09-27

§ 78 – 90

§ 90

Avslutning

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.
