

STYRELSEPROTOKOLL

§ 23- 42

STYRELSESAMMANTRÄDE

Datum 2025-02-19

Närvarande

Sedat Dogru, ordförande
Jan Andersson, vice ordförande
Björn Hammar, ledamot
Marina Andersson, ledamot
Pehr-Johan Fager, ledamot
Olle Höglund, ledamot § 29-42
Susanne Ramström, suppleant
Peter Ternström, suppleant
Aksels Grinvalds, suppleant
Nina Wahlberg, suppleant
Bo Andersson, suppleant

Övriga deltagare

Daniel Arefalk, tf VD
Dan Rubinstein, tf ekonomichef
Robin Lindberg, fastighetschef
Jessica Lindberg, driftchef
Stig-Erik Öström, projektchef
Michael Gungör, servicechef
Katarina Carlsson, tf HR-ansvarig
Liselott Norberg, sekreterare

Jeff Erci, revisor, Ernst & Young AB § 32-33
Johan Perols, revisor Ernst & Young AB § 32-33

Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

Underskrifter

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. Pågående investeringar (utsändes)
5. Upphandlingsärenden (utsändes)
6. Ekonomisk rapport (utsändes)
7. Glaskross och klotter 2024 (utsändes)
8. Måluppfyllelse 2024 (utsändes)
9. Revisorernas årsbokslutsrapport (utsändes)
10. Lekmannarevisorernas granskningsrapport (utsändes)
11. Rapportering CSRD (muntligt)
12. VD-rapport (muntligt)

Beslutsärenden (utsändes)

13. Årsredovisning 2024
14. Transparensredovisning 2024
15. Rapport egenkontroll GDPR
16. Administration finansiering
17. Fullmakt att teckna Tornbergets bank- och plusgirokonton

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 Pågående investeringar

Projektchef Stig-Erik Öström för utsänt ärende (bilaga). 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. På mötet redogörs muntligen för ett urval av projekten.

Sammanfattning

Projektavdelningen har idag 11 projekt i tidiga skeden, 4 i projektering, 7 projekt i produktion och 51 i projektavslut/garanti.

Torvalla nya simhall

Projektrapport innehållande bland annat förslag på funktioner är inlämnad till grund för tjänsteutlåtande till beslut i idrotts- kultur- och fritidsnämnden. Beslut togs den 19/2. Upphandling av projekterande underentreprenörer samt konsulter för framtagning av systemhandling pågår tillsammans med NCC. Trafik- och parkeringsutredning samt utredning av säkerhetsavstånd till väg 73 har påbörjats. Samverkanskontakter är knutna med trafik och bygglov på kommunen.

Ornö skola

Dom i Hovrätten angående tvisten med entreprenör gällande Ornö skola har lämnats. Stor skillnad i utfall. Entreprenören döms att betala 2 162 755 kr plus ränta till Tornberget. Jämfört med dom i tingsrätten är skillnaden i pengar 4,6 mkr plus ränta.

Campus Haninge

Kontrakt har tecknats med Veidekke AB för en totalentreprenad i samverkan. Platsbesök har utförts, planering att ordna med platskontor i hus A (f d Söderbymalmskolan) pågår. Representanter från Tornberget och Veidekke har träffat rektorerna på Riksäpplet för att se lokalerna de har idag. Upphandling av arkitekt, konstruktör och landskapsarkitekt pågår. Start med workshop tillsammans med Haninge kommun planeras.

Projektrapportens utformning

Styrelsens önskemål från mötet 2025-01-22 om en mer beskrivande rubrik på bilagan med pausade projekt har framförts till systemleverantören.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 27 Upphandlingsärenden

Projektchef Stig-Erik Öström för utsänt ärende (bilaga). Upphandlingsärenden redovisas i bilagd upphandlingsrapport från Inköp och upphandling Haninge.

Sammanfattning

Inköp och upphandling Haninge redovisar de avslutade och pågående upphandlingar som hanterats under perioden 2025-01-01 till och med 2025-02-07 på uppdrag av Tornberget. Antalet uppgår till 24 upphandlingar till ett beräknat upphandlingsvärde (innan upphandlingen genomförts) som uppgår till 665 909 000 SEK.

Genomförda upphandlingar

Under perioden har tre upphandlingar slutförts, varav två är Tornbergetunika, medan den tredje ger en möjlighet för Tornberget att nyttja som option. Det beräknade upphandlingsvärdet (innan upphandlingen genomförts) uppgår till 187 000 000 SEK.

Pågående upphandlingar

Andelen påbörjade upphandlingar ligger på ungefär samma nivå som redovisades i årsrapporten för 2024. Det beräknade värdet för de pågående upphandlingarna beräknas till 478 909 000 SEK.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 28 Ekonomisk rapport

Tf ekonomichef Dan Rubinstein redogör för utsänt ärende (bilagor).

Resultat

2024 års resultat uppgår till 16,0 mkr (7,9). I dagsläget har vi inte några indikationer på väsentliga avvikelser avseende budgeten för 2025. Stort fokus kommer att läggas på kommande prognos (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 1,5 mkr. Större poster utgör Torvalla nya simhall 0,5 mkr och Ribbybergsskolan, ny lekställning 0,4 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.

§ 29 Skadegörelse, d v s glaskross och klotter 2024

Fastighetschef Robin Lindberg redogör för utsänt ärende gällande totala kostnader för glaskross och klotter under 2024 uppdelat per objekt samt brev till våra hyresgäster (bilagor).

Sammanfattning

Kostnaderna för skadegörelsen i form av glaskross och klotter uppgick under året till 1 116 tkr, vilket innebär att kostnaderna för skadegörelse minskar med 543 tkr jämfört med föregående år (1 659 tkr 2023, 805 tkr 2022, 755 tkr 2021, 1 477 tkr 2020). Kostnaderna för skadegörelse har varierat över tid och kostnaderna för 2024 sticker inte ut som en hög eller en låg nivå sett till de senaste 10 åren.

Kostnaderna för glaskross är betydligt högre än kostnaderna för klotter och så har det sett ut i många år. Antal tillfällen då skadegörelse har rapporterats har under 2024 minskat kraftigt gällande glaskross till 182 tillfällen (382 tillfällen 2023) och ökat till 108 tillfällen (43 tillfällen 2023) för klotter. Under 2024 var Tungelstaskolan, Vendelsöalmsskolan och Vikingaskolan de mest drabbade objekten.

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.

Kostnaderna och registrerade tillfällen av glaskross har minskat under 2024 vilket är väldigt positivt. Tornberget 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 på mötet

Dialog förs på mötet kring trender, kostnadsökningar, åtgärder, rapportering samt anledningar till att Tungelsta skola, Vendelsöalmsskolan och Vikingaskolan är mer drabbade än andra objekt.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 30 Måluppfyllelse 2024

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

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 2024–2025.

Mätbara mål

Med utgångspunkt från ovanstående styrande dokument beslutade styrelsen i oktober 2023 om mätbara mål för 2024.

Resultat

Det är glädjande att bolaget har lyckats uppfylla de flesta målen. Extra glädjande är att energianvändningen minskat med 14,9 % (jämfört med 2019) samt att Tornberget hamnade på första plats i NKI-mätningen.

Ett målvärde har inte uppfyllts. Akuta underhållskostnader ökade med 12,6 % 2024 jämfört med 2021 (målvärde -30 %). Detta beror bl a på att markskötseln har tillkommit, skadegörelsen är högre jämfört med 2021, utredningar/ inventeringar har ökat. Kostnaderna för akut byggunderhåll har däremot nästan halverats jämfört med 2021.

Målvärdet digital mognad utgår då kommunen pausat mätningen.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten och noterar att målet gällande akuta underhållskostnader bör ses över i samband med styrelsens årliga konferens.

§ 31 Revisorernas årsbokslutsrapport för 2024

Tornbergets auktoriserade revisor har genomfört en granskning av 2024 års bokslut och årsredovisning. Tornberget har fått en årsbokslutsrapport från denna granskning (bilaga).

Jeff Erci, Ernst & Young AB, presenterar rapporten.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 32 Lekmannarevisorernas granskningsrapport

Tornbergets lekmannarevision har genomfört en granskning av Tornbergets verksamhet. Tornberget har fått en rapport från denna granskning (bilaga).

Johan Perols, Ernst & Young AB, sakkunnigt biträde till lekmannarevisorerna, presenterar rapporten.

Under året har lekmannarevisorerna genomfört en övergripande granskning rörande bolagets rutiner för ärendeberedning i samband med att en liknande granskning genomfördes inom hela Haninge kommun.

Lekmannarevisorernas sammantagna bedömning är att bolagets verksamhet 2024 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.

§ 33 Rapportering CSRD

Tf VD Daniel Arefalk redogör muntligen för status i bolagets arbete med att införa hållbarhetsrapportering i enlighet med CSRD.

CSRD-rapportering likställer hållbarhetsinformation med finansiell information och hållbarhetsrevisionen ska valideras av den externa revisorn fr om nästa år.

Syftet med CSRD är transparens i företags prestation i klimatomställningen, där det tydligt ska framgå vilket miljöarbete som utförs. Kraven är omfattande, särskilt inom klimatförändringar. I rapporteringen ställs krav på miljöpolicy. Planen är att väva in de områden som Tornberget berörs av i befintlig miljöpolicy.

Arbete med dubbel väsentlighetsanalys pågår enligt tidsplan. Miljö- och kvalitetsansvarig, miljösamordnare, HR-ansvarig och ekonomichef arbetar med att ta fram Tornbergets rapportering enligt CSRD. Omvärldsbevakning och erfarenhetsutbyte med liknande företag genomförs och avstämningar sker löpande med revisor.

Dialog på mötet

Dialog förs på mötet kring kostnad och resurser för arbetet samt att det är viktigt att det blir värdefullt för verksamheten.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten och noterar att upplägget för arbetet är väl avvägt.

§ 34 VD-rapport

Tf VD Daniel Arefalk informerar styrelsen om aktuella händelser.

Tornbergets värdegrund

En grupp inom Tornberget har under 2024 haft i uppdrag att förenkla Tornbergets värdegrund. Resultatet av gruppens arbete presenteras.

Rekryteringsläget

En enhetschef inom drift slutar på egen begäran.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 35 Årsredovisning 2024

Tf ekonomichef Dan Rubinstein redogör för utsänt ärende.

Företagsledningen har tagit fram ett förslag till årsredovisning för 2024 (bilaga). 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 2024

Hyresintäkterna ökade under 2024 med 36 mkr till 587 mkr (551 mkr).

Resultatet före skatt blev 14,1 mkr men efter att årets resultat justerats för skatt så hamnar årets resultat på 16,0 mkr

Balansräkningen 2024-12-31

Det bokförda värdet på bolagets fastigheter per 2024-12-31 uppgår till 3 992 mkr (3 918 mkr).

Upplåningen minskade med 50 mkr.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet om 26 874 311 kronor jämte årets vinst om 16 012 426 kronor, tillsammans 42 886 737 kronor, balanseras i ny räkning.

Förslag till beslut

Ledningen föreslår att styrelsen beslutar avge årsredovisning enligt utsänt förslag.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 36 Transparensredovisning 2024

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

Lagen (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m m
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 utsänt förslag.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 37 Rapport egenkontroll GDPR

Tf VD Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende (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.

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

Förslag till beslut

Ledningen föreslår att styrelsen beslutar att godkänna rapporten,

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 38 Administration finansiering

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

Enligt kommunfullmäktiges beslut ska Tornbergets finansiering administreras av kommunstyrelseförvaltningen. Ramen för upplåningsbehovet 2025 har beslutats av bolagets styrelse 2025-01-22.

Omsättning

Styrelsen uppdrar till kommunens ekonomidirektör, med kommunens redovisningschef som ersättare, att tills vidare för företagets räkning omsätta lån, d v s 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 2025-03-01 till och med den 2026-02-28 för företagets räkning nyupplåna, d v s öka företagets skulder under nämnda period, med maximalt 300 mkr utifrån finanspolicy och efter dialog med Tornberget.

Förslag till beslut

Ledningen föreslår att styrelsen beslutar enligt förslaget.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 39 Fullmakt att teckna Tornbergets bank- och plusgirokonton

Tf VD Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende.

Bakgrund

För att genomföra utbetalningar samt skicka utbetalningsfiler till banken avseende löner och leverantörsbetalningar krävs behörighet i banken. För att lägga till eller avsluta en behörighet behöver information skickas till Haninge kommuns administratörer.

Nyanställda och avslutad personal

I och med att ny VD tillträder den 3 mars 2025 behöver ny information skickas till Haninge kommuns administratörer för uppdatering av fullmakter.

Förslag till beslut

Företagsledningen föreslår att styrelsen beslutar att till två i förening teckna Tornbergets bank- och plusgirokonton bemyndigas:

Ny behörighet:

- Fredrik Brehmer, VD, fr o m 2025-03-03

Följande behörigheter kvarstår, ingen förändring:

- Daniel Arefalk, vice VD, chef verksamhetsstöd
- Dan Rubinstein, tf ekonomichef
- Hanna Engström, redovisningsansvarig
- Marie Lindell, redovisningsekonom
- Linda Englund, redovisningsekonom
- Felicia Svanäng, ekonomi- och löneadministratör
- Liselott Norberg, bolagsadministratör
- Madelene Markusson, assistent kundtjänst
- Charlotte Lindström, assistent kundtjänst
- Erika Näslund, assistent kundtjänst

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 40 Övriga frågor

Ordförande Sedat Dogru informerar om beslut som berör bolaget.

Omstrukturering av bolagskoncern

Den 20 maj tar Haninge kommun över ägarskapet av Tornberget i stället för Haninge Holding AB.

Styrdokument

Beslut om nytt ägardirektiv och ny bolagsordning för Tornberget tas i kommunfullmäktige i april. Uppfattningen i nuläget är att förändringarna är utifrån ändring i ägarförhållandet. Dokumenten skickas till styrelsen efter att besluten har tagits.

§ 41 Nästa möte

Nästa möte äger rum onsdag den 9 april kl 17:00 i anslutning till bolagsstämman. Inbjudan till middag efteråt skickas ut från Haninge kommun.

§ 42 Styrelsemötet avslutas

Ordföranden förklarar styrelsemötet för avslutat.