

STYRELSEPROTOKOLL

§ 62 - 77

STYRELSESAMMANTRÄDE

Datum 2025-09-26

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
Björn Berg, suppleant
Nina Wahlberg, suppleant
Bo Andersson, suppleant

Övriga deltagare

Fredrik Brehmer, VD
Daniel Arefalk, vice VD
Liselott Norberg, sekreterare

Elisabeth Kihlberg, miljö- och
kvalitetsansvarig §§ 72-73

Tommy Larsson, lekmannarevisor

Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

Underskrifter

Protokollet justeras med digital underskrift. Justeringsdag: 2025-09-30.

Liselott Norberg, styrelsesekreterare

Sedat Dogru, ordförande

Jan Andersson, justerare

§ 62 Styrelsemötet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

§ 63 Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

§ 64 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. VD-rapport (utsändes)
9. Utredning av bolagets kostnader för konferenser (muntligt)

Beslutsärenden

10. Förslag till arbetsordning för styrelsen jämte VD-instruktion och rapportering om bolagets ekonomiska situation
11. Förslag till ny Miljöpolicy
12. Förslag till ny Klimat- och energistrategi
13. Ändring av fullmakt för bank- och plusgirokonton

Övriga ärenden

14. Ny förenklad modell för Verksamhetsplan till 2026 (utsändes)
15. Nästa möte 2025-10-22
16. 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.

§ 65 Pågående investeringar

Fredrik Brehmer redogör 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 10 projekt i tidiga skeden, 3 i projektering, 10 projekt i produktion och 43 i projektavslut/garanti.

Torvalla nya simhall

Kalkylarbete pågår.

Campus Haninge

Förankring och bearbetning av programhandling med verksamhet inför systemhandlingsprojektering pågår. Upphandling av installatörer fortgår.

Utökat uppdrag att lösa säker gångväg till matsal och bibliotek i Fredrika Bremer samt tillgång till dessa på ett för alla elever säkert sätt enligt uppdrag på styrgruppsmöte den 27/8, inom befintlig budget.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 66 Upphandlingsärenden

VD, Fredrik Brehmer, redogör för utsänt ärende (bilaga). Upphandlingsärenden redovisas i bilagd upphandlingsrapport från Inköp och upphandling Haninge.

I upphandlingsrapporten fanns felaktiga siffror avseende antal och belopp, vilka har rättats i protokollet. Ledningen har fått rättelserna bekräftade av Inköp och upphandling Haninge.

Sammanfattning

Inköp och upphandling Haninge redovisar de avslutade och pågående upphandlingar som hanterats under perioden 2025-04-01 till och med 2025-09-12 på uppdrag av Tornbergets Fastighetsförvaltnings AB. Antalet uppgår till 40 upphandlingar till ett beräknat upphandlingsvärde (innan upphandlingen genomförts) som uppgår till 460.150.000 SEK.

Genomförda upphandlingar

Upphandlingar som genomförts redovisas. Under perioden har sjutton (17) upphandlingar slutförts, varav fem (5) är Tornberget unika medan tolv (12) har en möjlighet för Tornberget att nyttja som option. Det beräknade upphandlingsvärdet (innan upphandlingen genomförts) uppgår till 119 900 000 SEK.

Pågående upphandlingar

Andelen påbörjade upphandlingar ligger på 23 upphandlingar, lite under nivå som redovisades i upphandlingsrapport nr.2 2025 (24 st). Det beräknade värdet för de pågående upphandlingarna beräknas till 460.150 000 SEK.

Dialog på mötet

Dialog förs på mötet kring att eventuellt förändra upplägget för rapportering av upphandlingsärenden till styrelsen. Företagsledningen får i uppdrag att utreda en alternativ utformning,

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten efter rättelser och ger ledningen i uppdrag återkomma med förslag på upplägg för rapportering av upphandlingsärenden till styrelsen.

§ 67 Ekonomisk rapport

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

Resultat

Prognos 3 visar på ett resultat som efter skatt är 8 mkr bättre än budget.

Bilaga 4.

Låneportfölj

Nuvarande låneportfölj uppgår till 4 050 mkr. Volymen räntesäkring och fasträntelån uppgår till 3 410 mkr (dvs ca 84% av de totala lånen). Andelen är mindre än 100% av total låneportfölj och därmed i enlighet med finanspolicy.

Bilaga 3.

Investeringar

Investeringsutgiften för perioden januari-augusti uppgår till 95,9 mkr. Större poster utgör Vendelsömalmskolan, Hus J Nyproduktion, 28,5 mkr; Torvalla nya simhall, 11,9 mkr och Dalarö skola, ombyggnad, 9,9 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 och ger ledningen i uppdrag att förtydliga utformningen av bilaga 2 till kommande rapporter.

§ 68 Intern styrning och kontroll, delrapport – uppföljning mål, strategi & budget, verksamhetsplan och internkontrollplan

I enlighet med årshjulet för styrelsens arbete med intern styrning och kontroll följer här en deluppföljning av *internkontrollplan 2025* och *verksamhetsplan 2025* som styrelsen beslutade 2025-01-22.

Status framgår av bilaga 1 där internkontrollplanen kompletterats med kolumnen uppföljning respektive bilaga 2 där verksamhetsplanen kompletterats med kolumnen uppföljning.

Framdriften i verksamhetsplanen är god med några klarmarkerade aktiviteter. De aktiviteter som skulle ha påbörjats per 31 augusti är påbörjade med undantag av punkterna ”påbörja implementering av full range ledarskap samt implementerat medarbetarskap” som beräknas påbörjas under hösten när HR-chef är på plats.

För internkontrollplanen 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.

§ 69 VD-rapport

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

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 70 Utredning av bolagets kostnader för konferenser

VD Fredrik Brehmer och vice VD Daniel Arefalk presenterar resultatet av den utredning av rimligheten i bolagets kostnader för konferenser som styrelsen gett ledningen i uppdrag att rapportera (styrelsemötet 2025-04-10 § 59).

Utredningen visar att bolagets kostnader för konferenser är rimliga och att bolaget följer gällande policyer och riktlinjer.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

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

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.

Till följd av dels ändringen som innebär att Haninge kommun äger bolaget direkt sedan maj 2025, i stället för genom det numera likviderade bolaget Haninge kommun Holding AB och dels ändringen i tidsplanen för Haninge kommuns mål- och budgetarbete – så föreslås arbetsordningen för styrelsen jämte VD-instruktionen ändras i de härav berörda delarna.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar om bilagt förslag till arbetsordning för styrelsen jämte VD instruktion och rapportering om bolagets ekonomiska situation.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 72 Förslag till ny Miljöpolicy

Miljö- och kvalitetsansvarig Elisabeth Kihlberg redogör för utsänt ärende (bilaga).

Med anledning av att av att Haninge kommun antagit ett Klimat och miljöprogram gällande från 2025-01-01 behöver Tornbergets tidigare antagna Miljöpolicy revideras i ny version.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar om föreslagen revidering av Tornbergets miljöpolicy.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 73 Förslag till ny Klimat- och energistrategi

Miljö- och kvalitetsansvarig Elisabeth Kihlberg redogör för utsänt ärende (bilaga).

Med anledning av att av att Hälsinge kommun antagit ett Klimat och miljöprogram gällande från 2025-01-01 behöver Tornbergets tidigare antagna Klimat- och energistrategi 2018–2030 revideras i ny version Klimat och energistrategi 2025-2034.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar om föreslagen revidering av Tornbergets klimat- och energistrategi.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 74 Fullmakt att teckna Tornbergets bank- och plusgirokonton

Vice 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.

Begränsning av tillgång

Antalet behöriga inom avdelningen verksamhetsstöd bedöms som tillräckligt varför behörighet för medarbetare inom kundtjänst kan tas bort.

Förslag till beslut

Företagsledningen föreslår att styrelsen beslutar att följande behörigheter tas bort:

- Madelene Markusson, assistent kundtjänst
- Charlotte Lindström, assistent kundtjänst
- Erika Näslund, assistent kundtjänst
- Jessica Broman, assistent kundtjänst

Följande behörigheter kvarstår, ingen förändring:

- Fredrik Brehmer, VD
- Daniel Arefalk, vice VD, chef verksamhetsstöd
- Dan Rubinstein, ekonomichef
- Hanna Engström, redovisningsansvarig
- Marie Lindell, redovisningsekonom
- Linda Englund, redovisningsekonom
- Felicia Svanäng, ekonomi- och löneadministratör
- Liselott Norberg, bolagsadministratör

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 75 Övriga ärenden

Ny förenklad modell för Verksamhetsplan 2026

VD Fredrik Brehmer redogör för utsänt ärende (bilaga).

I den förenklade modellen kommer det endast att finnas ett dokument (utan bilagor) som heter verksamhetsplan inom bolaget samt att det är det dokumentet som styrelsen beslutar om och följer upp.

Styrelsen godkänner informationen.

§ 76 Nästa möte

Nästa möte hålls den 22 oktober. På agendan står utvärdering av styrelsens och VDs arbete och endast styrelsen deltar på mötet.

Ordförande Sedat Dogru informerar styrelsen om att han kommer att skicka ut resultatet av utvärderingen när han får det.

§ 77 Styrelsemötet avslutas

Ordföranden förklarar styrelsemötet för avslutat.