

STYRELSEPROTOKOLL

§ 87 - 103

STYRELSESAMMANTRÄDE

Datum 2025-11-19

Närvarande

Sedat Dogru, ordförande
Jan Andersson, vice ordförande
Björn Hammar, ledamot
Marina Andersson, ledamot
Olle Höglund, ledamot fr o m § 90
Susanne Ramström, suppleant
Peter Ternström, suppleant
Nina Wahlberg, suppleant
Bo Andersson, suppleant

Övriga deltagare

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

Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

Underskrifter

Protokollet justeras med digital underskrift. Justeringsdag: 2025-11-21

Liselott Norberg, sekreterare

Sedat Dogru, ordförande

Jan Andersson, justerare

§ 87 Styrelsemötet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

§ 88 Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

§ 89 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. Arbetsgivarpolicy (utsändes)
8. CSRD-information (muntligt)
9. VD-rapport (utsändes)

Beslutsärenden (utsändes)

10. Strategisk plan
11. Verksamhetsplan 2026 inkl mål och budget samt plan 2027-2028
12. VDs förslag till förändringar (redovisat i samband med styrelsekonferens)
13. Styrelsens mötestider 2026
14. Modell för informationshanteringsplan

Övriga ärenden

15. Ev övrigt
16. Nästa möte 2026-02-18
17. 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.

§ 90 Pågående investeringar

VD 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, november och december. På mötet redogörs muntligen för ett urval av projekten.

Sammanfattning

Projektavdelningen har idag 8 projekt i tidiga skeden, 4 i projektering, 9 projekt i produktion och 44 i projektavslut/garanti.

Torvalla nya simhall

Slutförande av systemhandlingsprojektering, efter arbete med justeringar till rätt budget.

Campus Haninge

- Systemhandlingsprojektering påbörjad.
- Upphandling av installatörer fortgår.
- Utökad uppdrag att lösa säker gångväg till matsal och bibliotek i Fredrika Bremergymnasiet inarbetat
- Startworkshop med projekterande underentreprenörer har hållits.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 91 Upphandlingsärenden

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

Sammanfattning

Inköp och upphandling Haninge redovisar de avslutade och pågående upphandlingar som hanterats under perioden 2025-09-13 till och med 2025-11-07 enbart på uppdrag av Tornberget (tidigare har även kommungemensam upphandling inkluderats).

Genomförda upphandlingar

Upphandlingar som genomförts redovisas. Under perioden har fem upphandlingar slutförts. Det beräknade upphandlingsvärdet (innan upphandlingen genomförts) uppgår till 113 mkr.

Pågående upphandlingar

Andelen påbörjade upphandlingar ligger på 12 upphandlingar, lite under nivå som redovisades i upphandlingsrapport nr 3 2025 (19 st). Det beräknade värdet för de pågående upphandlingarna beräknas till 487 mkr.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 92 Ekonomisk rapport

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

Resultat

Prognos 4, en begränsad uppdatering av prognos 3, är genomförd och visar på ett resultat i linje med prognos 3, ca 9 mkr bättre än budget (efter skatt).

Låneportfölj

Nuvarande låneportfölj uppgår till 4 050 mkr. Volymen räntesäkring och fasträntelån uppgår till 3 810 mkr (dvs ca 94 % 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-oktober uppgår till 131,0 mkr. Större poster utgör Vendelsömalmskolan, Hus J Nyproduktion, 30,2 mkr; Vendelsö-malm, ny idrottshall, 14,0; Dalarö skola, ombyggnad, 13,6 mkr och Torvalla nya simhall, 12,7 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.

§ 93 Arbetsgivarpolicy

VD Fredrik Brehmer redogör för utsänt ärende.

Kommunens arbetsgivarpolicy

Kommunfullmäktige beslutade 2025-09-29 om en arbetsgivarpolicy som även ersätter kommunens tidigare arbetsmiljöpolicy.

Haninge kommuns arbetsgivarpolicy är ett styrdokument för kommunens arbetsgivararbete och är upprättad utifrån de lagar, förordningar, föreskrifter och andra regelverk som gäller inom arbetsgivarområdet. Syftet med policy är att lägga fast kommunens målbild och strategier inom arbetsgivarområdet samt att tydliggöra ansvarsfördelningen inom kommunen.

Arbetsgivarpolicyen omfattar områdena:

- Mål, uppdrag, delaktighet och inflytande
- Ledar- och medarbetarskap
- Arbetsmiljö
- Kompetensförsörjning och kompetensutveckling
- Lönebildning och lönesättning

Tornberget som arbetsgivare och bolagets styrdokument för området

Tornberget är en egen juridisk person med egna kollektivavtal som reglerar exempelvis lönebildning och lönesättning. Bolaget är därmed i formell mening en från kommunen fristående arbetsgivare.

Som fastighetsägare och byggherrar är arbetsmiljön helt central för hur vårt arbete ska bedrivas och det arbetet präglas därmed i hög grad av regler och överenskommelser inom de branscherna.

Tornbergets egna styrdokument inom arbetsgivar- och arbetsmiljöområdet går i linje med det som står i Haninge kommuns arbetsgivarpolicy. Eftersom Tornberget är en egen arbetsgivare och har ett eget arbetsgivarvarumärke, anser vi att det är nödvändigt att Tornberget fortsatt arbetar enligt de policyer, målbilder och strategier som tidigare är beslutade av styrelsen och som enligt ovan i allt väsentligt står i samklang med kommunens arbetsgivarpolicy.

För målstyrning enligt vårt uppdrag har Tornberget såväl en kvalitetspolicy som en väl fungerande process för intern styrning och kontroll.

Kvalitetspolicyen innefattar bland annat delaktighet och inflytande.

Sedan 2012 har Tornberget en egen arbetsmiljöpolicy som anger hur vi arbetar för en god arbetsmiljö.

Tornberget behöver både attrahera och behålla rätt kompetenser för vårt uppdrag. Vi konkurrerar om kompetenser med andra kommunala och privata aktörer och har utifrån det utformat arbetet inom arbetsgivarområdet; såsom kompetensförsörjning, kompetensutveckling och ledar- och medarbetarskap.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 94 CSRD-information

Vice VD Daniel Arefalk informerar muntligen om CSRD och bolagets hållbarhetsrapportering. Tornberget kommer inte att träffas av CSRD-lagstiftningen.

För 2025 ska en lagstadgad hållbarhetsrapport tas fram på samma sätt som tidigare. Hållbarhetsrapporten kommer från och med i år att separeras från årsredovisningen.

Efter 2025 blir hållbarhetsrapportering frivillig för bolag som Tornberget. Tornberget kommer att titta på standard för hållbarhetsrapporter enligt "best practice" att följa efter 2025.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 95 VD-rapport

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

På mötet rapporterar VD muntligen nedan förslag på utveckling utifrån styrelsens önskemål kopplat till utvärdering av VDs och styrelsens arbetssätt:

- VD-brev skickas ut till styrelsen via mejl de månader som det inte är något styrelsemöte.
- Utrymme för strategiska frågor planeras in i samband med styrelsemöten med förslaget att styrelsen arbetar med en av de fem strategiska inriktningarna i den strategiska planen per möte, samt att särskilt fokus läggs på strategi på styrelsemötet den 17 juni.
- Ny roll som inköps- och upphandlingsansvarig får i uppdrag att utveckla upphandlingsrapporten.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

§ 96 Strategisk plan

VD Fredrik Brehmer redogör för utsänt ärende (bilaga).

Tornberget har hittills haft en strategisk plan för de närmast kommande fyra åren, som omfattat tio strategiska vägval under tre fokusområden, med en transformationskarta som bilaga. I den strategiska planen har även olika aktiviteter av mer operativt slag angivits för de olika åren.

Bolaget har nu arbetat med strategiska frågor på ett annat vis än tidigare. Genom arbete med in- och omvärldsbevakning, sju separata längre intervjuutliffällen med förvaltningsledningarna på kommunen samt en analys och anpassning till kommunens nya Lokalförsörjningspolicy, så har den nu föreslagna strategiska planen tagit form.

Den föreslagna strategiska planen är inte tidsatt utan föreslås gälla till dess annat beslutas. Den består av fem strategiska inriktningar. Tre av dessa är direkt inriktade mot kunden (hyresgästen / kommunen) och kommunens strategi för lokaler och fastigheter så som det uttrycks i kommunens nya Lokalförsörjningspolicy. En inriktning tar sikte på hållbarhet och långsiktighet i fastighetsförvaltningen och en inriktning tar sikte på att bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare. Det finns inga operativa taktiska mål i den strategiska planen. Sådana är avsedda att antas av bolagets ledning och rapporteras till styrelsen på styrelsemötet i februari 2026.

Den föreslagna strategiska planen presenterades för styrelsen på styrelsekonferensen den 25 september i år.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar att anta den strategiska planen.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 97 Verksamhetsplan 2026 inkl mål och budget samt plan 2027-2028

VD Fredrik Brehmer redogör för utsänt ärende (bilaga).

Bolaget presenterade på styrelsekonferensen den 25 september i år ett nytt sätt att utforma och arbeta med Verksamhetsplanen i bolaget. Bolaget har tidigare benämnt olika dokument som verksamhetsplan. Den övergripande verksamhetsplanen, en bilaga med aktivitetsplan för bolagets ledning samt ett större Excel-dokument av typen checklista har alla gemensamt och var för sig benämnts Verksamhetsplan ("VP") och innefattat det som styrelsen tagit beslut om som verksamhetsplan.

Bolaget föreslår nu att det bara ska finnas ett dokument som utgör Verksamhetsplan. Stommen till den är den övergripande verksamhetsplanen som styrelsen beslutat om tidigare och som har formen av en traditionell affärsplan. I den fångar nu bolaget upp den tidigare separata "Mål och budget" och de strategiska inriktningarna från den föreslagna strategiska planen. Genom att samla de väsentliga styrande målen och anvisningarna från styrelsen i ett och samma dokument som styrelsen fattar beslut om, så kan de åtta bilagorna från den tidigare verksamhetsplanen tas bort. Bolagets ledning menar att det blir tydligare för både styrelsen och för bolagets ledning vad som styrelsen faktiskt avser styra med och vad som är ledningens ansvar i form av aktiviteter och kontrollpunkter för att uppfylla Verksamhetsplanen.

Dialog på mötet

Dialog förs på mötet kring information från bolaget till kommunstyrelsen, där formerna för detta ska lyftas i styrelsen. Dialog förs också kring hyresmodellen och hur kommande avskrivningar och räntekostnader påverkar behovet av hyreshöjningar de närmaste åren.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar att anta verksamhetsplan 2026 inklusive mål och budget.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 98 VDs förslag till förändringar

VD Fredrik Brehmer redogör för tidigare distribuerat ärende.

På styrelsekonferensen den 25 september 2025 presenterade VD ett inriktningsförslag om förändringar i bolaget. Förslaget innebär i korthet att bolaget ska fokusera mer på kärnverksamheten och avsätta mindre tid och resurser till stödjande aktiviteter och till intern styrning och kontroll. Vidare att öka effektiviteten i bolagets verksamhet genom införande av tydliga nyckeltal och genom förväntat utökat förvaltningsuppdrag, utan att öka antalet medarbetare. Vidare innehåller förslaget namnändring på två avdelningar. Driftavdelningen föreslås ändra namn till teknikavdelningen. Serviceavdelningen föreslås ändra namn till lokalvårdsavdelningen.

Förslaget innefattar även ett utökat mandat i HR-funktionen i och med den nya befattningen HR-chef, samt en möjlighet för bolaget att om man så finner det bäst, inrymma funktionen kommunikation under HR. Det kommer i så fall innebära att företagets kommunikatör rapporterar till HR-chefen i stället för till chefen för verksamhetsstöd.

Den mest påtagliga och direkta förändringen för bolagets styrning som förslaget innebär, är att bolaget föreslås upphöra med att certifiera sig enligt verksamhetsledningssystemet FR2000.

Genom att begränsa styrningen och kontrollen till de delar bolaget bedömer behöver styras och/eller kontrolleras frigörs tid för så väl miljö- och kvalitetsansvarig som för hela organisationen.

Den årliga interna FR2000-revisionen, som har utgjort en omfattande intern granskning av bolaget utifrån standardkraven, föreslås ersättas av en riktad granskning som fokuserar på utvalda områden.

En god intern styrning och kontroll är en förutsättning för en väl fungerande verksamhet som fortsätter att utvecklas. Bolagets ledning och dess miljö- och kvalitetsansvariga bedömer att Tornberget kan upprätthålla en god intern styrning och kontroll utan att vara certifierade.

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen ger VD i mandat att genomföra de förändringar som denne presenterat i tidigare distribuerat inriktningsförslag samt att bolaget ska upphöra att vara certifierade enligt FR2000.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 99 Styrelsens mötestider

Ordförande Sedat Dogru redogör för utsänt ärende och informerar om att beslut om Mål och budget ligger i december utifrån att 2026 är ett valår.

Datum	Specifika ärenden
2026-02-18	• Intern styrning & kontroll ○ Uppföljning internkontrollplan 2025 ○ Uppföljning måluppfyllelse 2025 ○ Utvärdering av kontrollsystem ○ Internkontrollplan 2026 • Årsredovisning 2025 • Hållbarhetsrapport 2025 • Transparensredovisning 2025
2026-04-15 Bolagsstämma & Styrelsemöte	• Prognos 1 • Bolagets finansiering kommande tre år
2026-06-17	• Tertialbokslut och prognos 2 • Preliminär budget för 2027, inkl hyresprognos • Sammanträdestider för 2027 • Strategifrågor
2026-09-17 – 2026-09-18 Konferens & reservdatum Styrelsemöte	• Intern styrning & kontroll • Teman för konferensen fastställs senare
2026-11-04	• Utvärdering av VD och styrelsens arbetsätt • Sammanträdestider för 2027
2026-12-02	• Verksamhetsplan inkl. Mål & Budget för 2027 samt plan för tre år • Arbetsordning och VD-instruktion • Info: Haninge kommuns Mål & Budget för 2027

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar om föreslagna mötestider för 2026.

Styrelsen beslutar enligt ovan med justeringen att beslut om styrelsens mötestider för 2027 flyttas från mötet i juni till mötet i november.

§ 100 Modell för informationshanteringsplan

Vice VD Daniel Arefalk redogör för utsänt ärende.

Tornberget är som helägt kommunalt bolag skyldigt att ordna sin information på sådant sätt att man kan fullgöra utlämnande av handlingar i enlighet med bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen. Av ägardirektiven punkt 13 stycke 7 så framgår att bolagets styrelse ska fatta beslut om hur bolaget skall låta organisera tillämpningen av föreskrifterna i offentlighets- och sekretesslagen.

Tornberget har sedan tidigare, med senast revidering i oktober 2018, en informationshanteringsplan.

Register, förteckningar och sökhjälpmedel till bolagets allmänna handlingar

De huvudsakliga sökingångarna till bolagets allmänna handlingar är diariet samt de verksamhetssystem som används, främst fastighetssystem och projektsystem. För information om handlingar och hanteringsanvisningar är informationshanteringsplanen den huvudsakliga ingången.

Allmänheten har inte möjlighet att själv söka efter bolagets handlingar. Något webbdiarium finns inte tillgänglig. Handlingar lämnas ut av ansvarig medarbetare på begäran.

Upplysningar om de allmänna handlingarna

Tornbergets registrator lämnar närmare upplysningar om bolagets allmänna handlingar.

Sekretess

Sekretess förekommer främst i upphandlingsärenden, OSL 19 kap 3§, samt i personalärenden, OSL 39 kap 1–3§§.

Rätt till försäljning av personuppgifter

Ingen försäljning av personuppgifter förekommer.

Arkivansvar

Verkställande Direktör, VD, är arkivansvarig inför styrelsen.

Tidigare versioner av informationshanteringsplanen

Antagen 2016-09-18, reviderad 2017-08-14, samt 2018-10-03.

Nu aktuell version av informationshanteringsplan

Tornbergets registrator har tillsammans med chefen för verksamhetsstöd / vice vd under 2025 arbetat med att uppdatera och revidera bolagets informationshanteringsplan. Det finns nu ett förslag till Tornbergets ledningsgrupp för ny informationshanteringsplan som omfattar 68 sidor. Den är uppbyggd på sådant vis att det i olika avsnitt listas alla de dokument och all den information som bolaget har att hantera, enligt följande modell.

Exempel:

1 Ledande verksamhet								
1.2 Ledning								
Process	Handlingstyp	Bevaras /gallras	Regist- ering	Sekre- tess	Sorterings- ordning	Förvarings-plats	Till Haninge- arkivet	Anmärkningar
1.2.1 Hantera styrelse och bolagsstämma								
	Arvodesunderlag, styrelsen	10 år	Ja	Nej	Kronologiskt	Hogia	Nej	
	Avsagelser av uppdrag	Bevaras	Ja	Nej	Diarienummer	Cicéron	6 år	
	Bolagsordning	Bevaras	Ja	Nej	Diarienummer	Cicéron	6 år	
	Delegationsbeslut, styrelsen	Bevaras	Ja	Nej	Diarienummer	Cicéron	6 år	
	Delegationsförteckningar/ originallistor över anmälda delegationsbeslut	Bevaras	Ja	Nej	Diarienummer	Cicéron	6 år	
	Föredragningslistor, dag- ordningar och kallelser	2 år	Ja	Nej	Diarienummer	Cicéron	Nej	
	Inkallelseordning för ersättare	Bevaras	Ja	Nej	Diarienummer	Cicéron	6 år	Ingår i protokollsbilagan.
	Närvarolistor	Bevaras	Ja	Nej	Diarienummer	Cicéron	6år	Ingår i protokollet.
	Protokoll eller mötesanteckningar från styrgrupper	Bevaras	Ja	Nej	Diarienummer	Cicéron	6år	

Förslag

Företagsledningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar att ge VD i mandat att fatta beslut om informationshanteringsplanen.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

§ 101 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden.

§ 102 Nästa möte

Nästa möte hålls den 18 februari.

§ 103 Styrelsemötet avslutas

Ordföranden förklarar styrelsemötet för avslutat.