

2019-10-23

§ 77 – 98

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2019-10-23


Närvarande

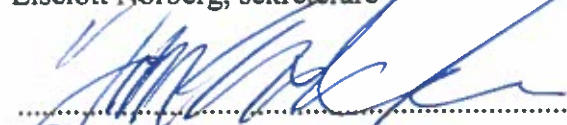
Jan Andersson, ordförande
Sedan Dogru, vice ordförande
Pehr-Johan Fager, ledamot
Olle Höglund, ledamot
Björn Hammar, suppleant
Sara Sixten Karlberg, suppleant
Inger Pripp Kaneblom, suppleant
Nina Wahlberg, suppleant

Övriga deltagande:

Marita Anheim, VD
Camilla Törnroos, vice VD och ekonomichef
Åsa Sandström, fastighetschef
Michael Gungör, servicechef
Stig-Erik Öström, projektchef
Jenny Johansen, HR-konsult
Liselott Norberg, sekreterare

Underskrifter:


Liselott Norberg, sekreterare


Jan Andersson, ordförande


Sedat Dogru, justerare

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 77

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 78

Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Sedat Dogru.

Justering



2019-10-23

§ 77 – 98

§ 79

Godkännande av dagordning

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Val av justerare
2. Godkännande av dagordning

Rapporter

3. Pågående investeringar (utsänd bilaga)
4. Ekonomisk rapport (utsänd bilaga)
5. Revisionsrapport (utsänd bilaga)
6. Aktualisering av fördelar med att kommunens fastigheter hanteras i bolagsform (utsänd bilaga)
7. Förebyggande av oegentligheter (muntligt)
8. VD-rapport (muntligt)

Beslutsärenden (utsända bilagor)

9. Mål, strategi och budget 2020-2021
10. Intern styrning- och kontroll – Riskanalys
11. Godkännande av tecknande av markanvisningsavtal gällande fastigheten Åby 1:1448, förskolan Igelkotten i Västerhaninge
12. Inriktning IT-stöd
13. Miljöpolicy
14. Arbetsmiljöpolicy
15. Upphävande av Tornbergets personalpolicy
16. Upphävande av Tornbergets rehabiliteringspolicy
17. Styrelsens mötestider
18. Fullmakt att teckna Tornbergets bank- och plusgirokonton

Övriga ärenden

19. Ev övrigt
20. Nästa möte 2019-11-20
21. 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 sänts ut inför mötet.

Styrelsen godkänner dagordningen.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 80

Pågående investeringar (bilaga)

Projektchef Stig-Erik Öström redogör för utsänt ärende. Status för samtliga projektavdelningens pågående investeringsprojekt finns tillgänglig för styrelsen i projektrapporter på intranätet. För närvarande pågår närmare 50 projekt i olika faser, varav ett 15-tal projekt är i produktionsfasen.

- **Samverkansprojekt Ribbyskolan** – Sju anbud inkom, varav en anbudsgivare har klivit av med anledning av att man inte uppfyllde kraven i förfrågan. Upphandlingsintervjuer har genomförts, där den sista intervjun var denna vecka. Samverkansprojektet omfattar inte idrottshallen. De upprustningsåtgärder som behöver göras i hallen hanteras inom den reinvesteringsbudget som hanteras av Tornbergets fastighetsavdelning.
- **Ornö skola** – Diskussion pågår med entreprenören bl a kring uttorkningstid för betong och lösningar för att dels färdigställa entreprenaden enligt tidplan och dels säkra en god framtida inomhusmiljö. Risk finns för försenad leverans. Om så blir fallet kan verksamheten fortsätta att bedrivas i de lokaler som man befinner sig i idag. Jurister har kopplats in som stöd i diskussionerna med entreprenören.
- **Paviljonger** – Tornberget tittar på ett nytt och mer kostnadseffektivt arbetssätt kring hantering av paviljongprojekt. Idag avropas paviljonger inom SKLs avtal och ofta görs kostsamma anpassningar i paviljongerna utifrån verksamheternas behov. Nu undersöks dels möjligheten att i stället handla upp paviljonger genom egna ramavtal och dels arbeta för att hitta en standardlösning för utformning tillsammans med lokalförsörjningsenheten och utbildningsförvaltningen. En annan problematik som orsakar merkostnader är ändrade prognoser som har lett till att projektering och i vissa fall upphandling av paviljonger har beställts och sedan avbeställts.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 81

Ekonomisk rapport (bilaga)

Ekonomichef Camilla Törnroos redogör för utsänt ärende.

Resultat

Prognosen för det ekonomiska resultat för 2019 års verksamhet är att vi inom ramen för ett nollresultat kan stärka det planerade underhållet med ytterligare 0,5 mkr. Se bilaga 1.

Investeringar

Investeringsutgifterna för perioden jan – sep uppgick till 235 (226) mkr. Större poster utgör Nya Åbyskolan 87 mkr; Tungelsta skola hus A, 21 mkr; Hagaskolan ombyggnad hus E, 21 mkr; Åbyhallen, 16 mkr, evakueringspaviljong vid Vendelsöalmsskolan, 12 mkr och Hagagårdens hissar, 10 mkr. Sammanställning över pågående investeringsprojekt framgår av bilaga 2.

Finansiering

Inga nya lån har upptagits och inga lån har omsatts sedan föregående rapport. Likviditeten är god.

Skatter

Bolagets skatter är betalda. Bilaga 3.

Uthyrningsläget

Alla bostäder och samtliga lokaler som Tornberget äger och inte har för egen verksamhet är uthyrda.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten och ger ledningen i uppdrag att återkomma med information om anledningen till skillnaderna mellan ursprunglig budget och nuvarande prognos för posterna "Fastighetsskötsel" och "Årets kostnad för investering och andra utförda arbeten".

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 82

Revisionsrapport (bilaga)

Ekonomichef Camilla Törnroos redogör för utsänt ärende.

Tornbergets auktoriserade revisor har inkommit med en rapport efter höstens granskning av den interna kontrollen. Revisorerna har inte identifierat några allvarliga risker och de mindre risker som man identifierat bedöms kunna åtgärdas.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner informationen.


Justering



2019-10-23

§ 77 – 98

§ 83

Aktualisering av fördelar med att kommunens fastigheter hanteras i bolagsform (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende samt för förändringarna i korthet.

I enlighet med tidigare arbetsordning för styrelsen jämte VD-instruktion tar styrelsen varje år beslut om "Argument för och emot verksamhet och ägande i bolag". Detta för att inte skälen till att bedriva kommunens fastighetförvaltningsverksamhet i bolag eller som kommunal förvaltning ska glömmas bort samt för att vid behov aktualisera och revidera skälen.

Vid styrelsemötet 2019-09-27 beslutade styrelsen att i arbetsordning för styrelsen jämte VD-instruktion, ändra rubriken på "Argument för och emot verksamhet och ägande i bolag" till "Fördelar med att kommunens fastigheter hanteras i bolagsform".

Dokumentet har därmed arbetats om till att fokusera på fördelarna med bolagsformen. Inför omarbetningen har SKLs skrift Fastigheter i bolag (2011) studerats. I skriften analyseras drivkrafter och förutsättningar för en bolagisering av kommunala verksamhetslokaler.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 84

Förebyggande av oegentligheter

Projektchef Stig-Erik Öström redogör muntligen för Tornbergets arbete med att förebygga oegentligheter.

Tornberget lyder under Haninge kommuns policy mot oegentligheter och ledningen har utifrån den tagit fram en plan för hantering av mutor och oegentligheter på Tornberget. I planen ingår bl a förebyggande arbete, löpande granskning och handlingsplan och åtgärder om oegentligheter skulle uppstå.

Kommunikation gällande det Tornbergets medarbetare har att förhålla sig till är prioriterat. Ämnet tas upp årligen på arbetsplatsträffar. Budskapet är att man betalar för sig och man tar inte emot rabatter. Tornbergets kundtjänst har som rutin att sända åter eventuella gåvor som kommer per post direkt. Vid upphandlingar ges information om Tornbergets inställning både i förfrågningsunderlaget och vid uppstartsmöten. En gång om året, inför jul, sänds brev om vad som gäller på Tornberget till de entreprenörer och konsulter som för tillfället har uppdrag för Tornberget

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 85

VD-rapport

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

Rekryteringsläget

- **Projektledare bygg** – rekrytering klar. Christina Gustafsson börjar den 1 januari.
- **Driftingenjör VVS** – rekrytering klar. Peter Thomsson börjar den 4 december.
- **Servicesnickare** – intervjuer pågår.

APU-resultat

Tornbergets resultat för helheten blev i år 83,2 i HME (hållbart medarbetarindex) – 2018 var resultatet 82,2. Svarefrekvens 97,9 %.

Driftupphandling drift

Konkurrensverket har beslutat att göra en ansökan till Förvaltningsrätten om upphandlingskadeavgift på 100 tkr för Tornberget avseende en direktupphandling av en driftentreprenad som tecknades 2017. Ansökan avser den sista förlängningen av avtalet. Tornbergets ledning och de jurister som kopplats in av Tornberget bedömer att Konkurrensverket har tolkat den fakta de har fått in från bolaget helt rätt och kommer därför inte att svara Konkurrensverket. Tornberget kommer dock att lämna in ett yttrande till Förvaltningsrätten med en redogörelse för Tornbergets skäl för direktupphandlingen och varför den bedömdes som synnerligen brådskande.

Förslag:

VD för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 86

Mål, strategi och budget 2020-2021 (bilaga)

VD Marita Anheim och ekonomichef Camilla Törnroos redogör för utsänt ärende.

Mål strategi och budget

I enlighet med gällande ägardirektiv framläggs här förslag till budget för det kommande året och ekonomisk plan för de två följande åren för att efter beslut framläggas för ägaren, Haninge kommun Holding AB. Budgeten ska därefter fastställas på bolagsstämman.

Mål, strategi och budget utgår ifrån den politiska plattformen samt Budget 2020-2021, Mittensamarbete för Haninge, med ekonomisk plan för mandatperioden samt investeringsbudget 2020-2023. Då kommunen har en ny process för framtagande av mål och indikatorer kommer KFs beslut i december att kunna påverka kommunens formulering av mål och indikatorer. Om så är fallet tas detta upp vid styrelsens möte i januari.

Dokumentet "Mål, strategier och budget för 2020 jämte ekonomisk plan till 2022" innehåller bl a en beskrivning av förutsättningar, styrelsens övergripande målsättningar nedbrutna till mätbara mål, strategiska vägval, gällande styrdokument, resultatbudget och investeringsbudget för 2020 samt en ekonomisk plan till 2022. I år är dokumentet anpassat efter en ny mall framtagen av Haninge kommun.

Finansiering

Av kassaflödesanalysen framgår att för att kunna genomföra verksamhet och investeringar, kommer Tornbergets låneskuld att behöva ökas med 400 mkr. Flera projekt som beslutats i tidigare budgetar pågår eftersom genomförande av investeringar inte kunnat göras i den takt som de beslutats. Slutförande av dessa projekt kommer också att kräva en finansiering och därmed nyupplåning. Det finns en osäkerhet om vad kommunen kommer att beställa från Tornberget. Haninge kommun har 2019-06-10 beslutat en borgensram för Tornberget om 4 100 mkr, vilket motsvarar en nyupplåning på ca 1 100 mkr. Nyupplåningsramen förslås därför att sättas till 1 000 mkr.

Förslag:

Företagsledningen föreslår att styrelsen beslutar att

- godkänna förslag till mål, strategier och budget för 2020 jämte ekonomisk plan till 2022.
- Tornberget förutom omsättning av befintliga lån även kan ta upp nya lån med 1 000 mkr under 2020.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 87

Intern styrning- och kontroll – Riskanalys (bilaga)

I arbetet med intern styrning och kontroll ingår bland annat att göra regelbundna riskanalyser. Med dessa som grund tas sedan internkontrollplaner fram. En del av riskerna kräver utvecklingsinsatser och dessa läggs då in i nästa års verksamhetsplan. Styrelsens internkontrollplan och verksamhetsplan föreslås beslutas i januari i enlighet med årshjulet för intern styrning och kontroll.

Under augusti och september har avdelningarna och ledningsgruppen gjort riskanalyser som gavs som inspel till styrelsens konferens den 26-27 september. Utefter styrelsens synpunkter på konferensen samt beredning av riskanalysen på ordförandeberedningen den 14 oktober har bilagt förslag har förslag till styrelsens riskanalys sammanställts enligt bilaga.

Förslag:

Företagsledningen hemställer att styrelsen beslutar att fastställa föreslagen riskanalys.

Styrelsen beslutar enligt ovan.


Justering



2019-10-23

§ 77 – 98

§ 88

Godkännande av tecknande av markanvisningsavtal gällande fastigheten Åby 1:148, förskolan Igelkotten i Västerhaninge (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Kommunstyrelsen beslutade i september 2018 om planuppdrag för detaljplan Åby 1:39 m fl. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av bostäder med verksamheter och förskola.

Det föreslagna detaljplanområdet innehåller fastigheter som ägs av Oiger Stockholm I AB och Haninge kommun samt Tornbergets fastighet Åby 1:148 där förskolan Igelkotten finns. Förskolan Igelkotten drivs i privat regi och har en BRA-yta om 442 m². Fastigheten Åby 1:148 har en total areal om 2147 m².

I syfte att en detaljplan ska kunna tas fram så har kommunen upprättat ett förslag till markanvisningsavtal som innebär att kommunen och Tornberget anvisar till Oiger Stockholm de angivna markområdena enligt markanvisningsavtalets bilaga. Enligt markanvisningsavtalet ansvarar Oiger Stockholm för att ersätta befintliga förskolelokaler och erbjuda lokalerna till befintlig verksamhetsutövare eller en annan förskoleverksamhetsutövare på samma villkor.

De delar av kommunens och Tornbergets fastigheter som enligt detaljplanen blir mark för bostäder och lokaler för förskoleverksamhet ska överlätas till Oiger Stockholm I AB med äganderätt genom att parterna framöver ska träffa ett marköverlåtelseavtal.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar om godkännande av markanvisningsavtalet gällande Tornbergets fastighet Åby 1:148 och att ge Tornbergets VD fullmakt att underteckna avtalet samt att fortsätta dialog med Haninge kommun om eventuell överlåtelse av fastigheten Åby 1:148.

Vid upprättande av marköverlåtelseavtal med Haninge kommun ska det först godkännas av Tornbergets styrelse innan kommunfullmäktige beslutar om marköverlåtelse.

Styrelsen beslutar enligt ovan med uppdrag till ledningen att se över och ändra formuleringen angående förskolelokaler i markanvisningsavtalets § 4.2 så att texten överensstämmer med den formulering som finns i ärendets recit.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 89

Inriktning IT-stöd (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

VD fick i mars 2019 i uppdrag av styrelsen att låta genomlys och analysera nuvarande IT-system för att kunna ta ställning till behov av nya system.

Styrelsen informerades om status i uppdraget på styrelsemötet den 27 september.

Bolaget har behov av att handla upp både fastighetssystem och ekonomisystem, vilket bedöms inrymmas inom bolagets budgetram 2019, 2020 respektive 2021.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att ge i uppdrag åt VD att fortsätta inriktningen att utveckla Tornbergets IT-system genom upphandling av fastighetssystem och ekonomisystem.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 90

Miljöpolicy (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

För att tydligare knyta an till Haninge kommuns Klimat- och miljöpolitiska program och Haninge kommuns kemikalieplan föreslås en revidering av Tornbergets miljöpolicy.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att revidera Tornbergets miljöpolicy.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 91

Arbetsmiljöpolicy (bilaga)

HR-konsult Jenny Johansen redogör för utsänt ärende.

I Tornbergets verksamhetsledningssystem FR2000 framgår formkrav på våra policyer. Där framgår att policyer ska innehålla ett tydligt åtagande att uppfylla alla tillämpliga krav och åtaganden samt att regelbundet förbättra verksamheten.

Vid översyn av policyer såg vi att arbetsmiljöpolicyn behöver formuleras om för att uppfylla kraven i FR2000. Den bör kortas ned och övergripande mål flyttas till vårt måldokument i arbetsmiljöhandboken.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att revidera Tornbergets arbetsmiljöpolicy.

Styrelsen beslutar enligt ovan med mindre korrigerings av första meningen.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 92

Upphävande av Tornbergets personalpolicy (bilaga)

HR-konsult Jenny Johansen redogör för utsänt ärende.

Beslut om mål och uppdrag fattas i kommunfullmäktige och av Tornbergets styrelse.

Tornbergets personalpolicy är en textanpassad version av Haninge kommuns personalpolitiska program. Förutom policyn finns information, stöd och vägledningssystem i Tornbergets verksamhetsledningssystem.

Personalpolitiken syftar till att skapa optimala förutsättningar dels för att rekrytera och behålla rätt kompetens, dels för medarbetares och chefers möjlighet att bedriva och utveckla verksamheterna. Härigenom stödjer personalpolitiken arbetet med att uppfylla Tornbergets och kommunens behov. Beslut om värdegrund, vision och strategier för personalpolitiken fattas i kommunfullmäktige och ska hålla över en längre period.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att upphäva Tornbergets personalpolicy och att Haninge kommuns personalpolitik blir styrande för Tornberget.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 93

Upphävande av Tornbergets rehabiliteringspolicy (bilaga)

HR-konsult Jenny Johansen redogör för utsänt ärende.

En arbetsgivare ska ha en väl fungerande rehabiliteringsprocess som uppfyller kraven i arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter samt socialförsäkringsbalken. I arbetsgivarens ansvar ingår att det ska finnas riktlinjer och rutiner för hur rehabiliteringsärenden ska hanteras.

I Tornbergets verksamhetsledningssystem FR2000 finns inga krav på en rehabiliteringspolicy.

Styrelsens inspel

Björn Hammar (L) rekommenderar att Tornberget i rehabiliteringsrutinen klargör bolagets inriktning när det gäller eventuell finansiering av rehabilitering vid missbruksproblematik.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att upphäva Tornbergets rehabiliteringspolicy för att i stället omvandlas till en rehabiliteringsrutin.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 94

Styrelsens mötestider

Ordförande Jan Andersson redogör för utsänt ärende.

Datum	Specifika ärenden
Onsdag den 22 januari	Intern styrning & kontroll: <ul style="list-style-type: none"> • Uppföljning internkontrollplan 2019 • Utvärdering av kontrollsystemet • Internkontrollplan 2020 • VP 2020 Budgetförutsättningar 2021
Onsdag den 19 februari	Årsredovisning 2019 Måluppfyllelse 2019 Glaskross och skadegörelse 2019
<i>Datum ej fastställt</i>	Årsstämma Styrelsemöte
Onsdag den 13 maj	Reserv
Konferens torsdag & fredag den 1-2 oktober	Info: Haninge kommuns Mål & budget för 2021 Övergripande målsättningar för 2021 Intern styrning & kontroll: Riskanalys Arbetsordning och VD-instruktion
Onsdag den 21 oktober	Mål & Budget för 2021 samt plan för tre år Aktualisering av fördelar med att kommunens fastigheter hanteras i bolagsform. Nästa års mötestider
Onsdag den 18 november	Utvärdering VD och styrelsens arbetssätt

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att godkänna föreslagna sammanträdestider för 2020.

Styrelsen beslutar enligt ovan.



Justering

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 95

Fullmakt att teckna Tornbergets bank- och plusgirokonton (bilaga)

VD Marita Anheim 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 ett antal personer nyanställts samt att personer avslutat/avslutar sin anställning behöver ny information skickas till Haninge kommuns administratörer för uppdatering av fullmakter.

Förslag:

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att:
till att två i förening teckna Tornbergets bank- och plusgirokonton bemyndigas:**

- **VD, Marita Anheim – kvarstår, ingen förändring**
- **Ekonomichef, Camilla Törnroos - Ny**
- **Controller, Hanna Engström - Ny**
- **Kamrer, Marie Lindell – kvarstår, ingen förändring**
- **Ekonomiadministratör, Pia Eklund – kvarstår, ingen förändring**
- **Mats Tapper, Seniorkonsult – kvarstår tom 2020-05-31**
- **Bolagsadministratör, Liselott Norberg – kvarstår, ingen förändring**
- **Enhetschef kundtjänst, Eija Wretemo – kvarstår, ingen förändring**
- **Registrator, Marie-Louise Ahlstrand – kvarstår, ingen förändring**
- **Assistent, Madelene Markusson – kvarstår, ingen förändring**
- **Assistent, Charlotte Lindström – Ny**

Företagsledningen föreslår att styrelsen beslutar att avsluta nedan behörighet

- **Assistent, Eva Grell-Hamrén**

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 96

Övriga frågor

Inga övriga frågor.

2019-10-23

§ 77 – 98

§ 97

Nästa möte

Nästa möte äger rum den 20 november. Mötet handlar om utvärdering av styrelsens arbete och enbart styrelsen närvarar vid detta möte.



2019-10-23

§ 77 – 98

§ 98

Avslutning

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.



Justering

