

2018-10-24

§ 88 – 103

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2018-10-24

Närvarande

Göran Florén, tjug ordförande
Pehr-Johan Fager, ledamot
Inger Pripp Kaneblom, tjug ledamot
Krister Selling, tjug ledamot
Nina Wahlberg, suppleant
Sven Gustafsson, suppleant

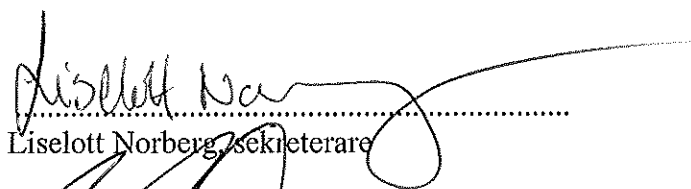
Fackliga repr

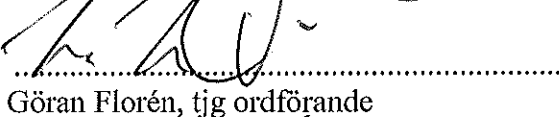
—

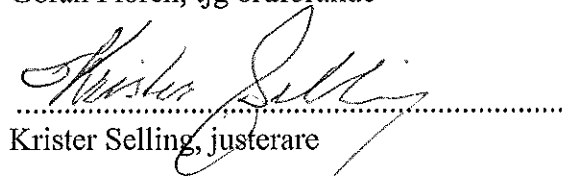
Övriga deltagande:

Marita Anheim, VD
Mats Tapper, vice VD och ekonomichef
Åsa Sandström, fastighetschef
Michael Gungör, servicechef
Jessica Lindberg, t f projektchef
Liselott Norberg, sekreterare

Underskrifter:


Liselott Norberg, sekreterare


Göran Florén, tjug ordförande


Krister Selling, justerare

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 88

Sammanträdet öppnas

Tjänstgörande ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat. Nina Wahlberg hälsas välkommen till styrelsen och en kort presentationsrunda hålls.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 89

Val av justerare

Att jämte tjänstgörande ordföranden justera dagens protokoll utses Krister Selling.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 90

Godkännande av dagordning

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Val av justerare
2. Godkännande av dagordning

Rapporter

3. Pågående investeringar (utsändes)
4. Upphandlingsärenden (utsändes)
5. Ekonomisk rapport (utsändes)
6. Revisionsrapport (utsändes)
7. Aktiva åtgärder ersätter mångfaldsplan (utsändes)
8. VD-rapport (muntligt)

Beslutsärenden (utsändes)

9. Mål, strategi och budget 2019-2020
10. Intern styrning- och kontroll – Riskanalys
11. Policy social hållbarhet
12. Styrelsens mötestider 2019

Övriga ärenden

13. Ev övrigt
14. Nästa möte 2018-11-21
15. Styrelsemötet avslutas

Styrelsens utvärdering

Styrelsen godkänner dagordningen.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 91

Pågående investeringar (bilaga)

T f projektchef Jessica Lindberg redogör för utsänt ärende.

Under rubriken "Våra fastigheter/Projekt" på intranätet Tornet finns projektrapporter innehållande samtliga av projektavdelningens pågående projekt.

- **Åbyhallen, Västerhaninge** – Produktion pågår för den fullstora idrottshallen i Västerhaninge. Hallen ska stå klar till hösten 2019.
- **Åbyskolan, Västerhaninge** – Ny grundskola för F-6-verksamhet som ska byggas invid Åbyhallen i Västerhaninge. Detaljprojektering och byggetablering pågår. Skolan ska stå klar till höstterminen 2020. Hela Parks förskola är nu riven.
- **Ornö skola** – Anbud för den nya skolan har inkommit och anbudsutvärdering pågår. Tilldelning sker senast i början av vecka 44.
- **Strategisk partnering på totalentreprenad** – Upphandling pågår för strategisk partnering på totalentreprenad för Vegaskolan & Aktivitetshus inklusive möjliggörande för tio konceptförskolor. Tilldelningsbeslut sänds ut denna vecka.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 92

Upphandlingsärenden (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende

Projektavdelningen

- Hagaskolan, reinvestering hus E (bilaga 1)
- Tungelsta skola, ombyggnad hus A (bilaga 2)
- Åbyskolan, ny skola (bilaga 3)
- Fredrika Bremer, kallförråd yrkesdelen (gm ramavtalsavrop, bilaga 4)

Nya ramavtal & avropsavtal

Nya ramavtal har tecknats inom kategorin ”mark och anläggningsentreprenader” med avtalstid 2018-05-30 – 2020-05-29 med två förlängningsoptioner t o m 2022-05-29.

Entreprenörer och rangordning:

1. TWS Grund & Mark AB
2. R&R Markentreprenad AB

Nytt ramavtal har tecknats inom kategorin ”elenergi” med Elkraft Sverige AB, avtalstid 2019-01-01 – 2022-12-31.

Nytt avropsavtal har tecknats inom kategorin ”modulbyggnader för evakuering” med Expandia Moduler AB, avtalstid 2018-07-06 – 2020-06-05 med förlängningsoptioner till 2023-06-14.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 93

Ekonomisk rapport (bilaga)

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Resultat

Tornbergets ekonomi är fortsatt stark, bilaga 1. En justering har gjorts mellan olika kostnadslag.

Investeringar

Investeringsutgiften för perioden januari - september uppgår till 226 (267) mkr. De största utgifts-posterna för perioden avser Nya Vikingaskolan, 40 mkr; Lyckebyhallen, 16 mkr; Vargbergets förskola, 38 mkr och Skogslindens förskola, 28 mkr. Notera att för de nya objekten är utgiften lägre i september än i augusti. Det beror på att vi kunnat återvinna moms för investeringen sedan lokalerna tagits i bruk. Prognos och bokförd utgift för aktuella investeringsprojekt redovisas i bilaga 2.

Finansiering

Aktuell finansiell rapport framgår av bilaga 3. Tre lån om sammantaget 275 mkr kommer att omsättas i november. Avsikten är att ersätta dessa med ett lån om minst 300 mkr.

Skatter

Bolagets skatter är betalda. Bilaga 4.

Uthyrningsläget

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

Styrelsens inspel

Dialog förs kring stigande hyror samt om kapitalbindning och ökade räntekostnader vid en växande lånestock.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten och ger ledningen i uppdrag att återkomma med en analys kring konsekvenser som en växande lånestock kan komma att medföra.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 94

Revisionsrapport (bilaga)

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Tornbergets auktoriserade revisor har inkommit med en rapport efter höstens granskning av den interna kontrollen. I rapporten finns inga punkter där revisorerna bedömer att omedelbara åtgärder behöver vidtas. Inom fyra områden bedömer revisorerna att den interna kontrollen till vissa delar behöver förbättras.

Styrelsens inspel

Svar till revisorerna rekommenderas angående punkten om efterkontroll/ändringslogg av de uppgifter som läggs in i Accessdatabasen som ligger till grund för hyresfaktureringen till Haninge kommun.

Styrelsen poängterar att det inte är önskvärt att avtal förlängs utöver upphandlad avtalstid. Tornberget ska enligt ägardirektivet anlita Upphandling Södertörn (US) för upphandlingsärenden. Avtalet mellan Tornberget och US har under året utökats bl a med att US har avsatt en resurs specifikt för Tornbergets upphandlingsärenden. Löpande dialog och månatliga möten genomförs för att förbättra rutiner i syfte att undvika att hamna i situationen att avtal löper ut utan att ett nytt avtal finns klart.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten och ger ledningen i uppdrag att svara revisorerna på rapporten.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 95

Aktiva åtgärder ersätter mångfaldsplan (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende. Rapport i stället för tidigare beslut om mångfaldsplan.

I enlighet med de förändringar som trädde i kraft i diskrimineringslagen per den 1 januari 2017, ska varje arbetsgivare ta fram aktiva åtgärder i syfte att förebygga och främja motverkandet av diskriminering och på annat sätt verka för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Det tidigare kravet på att ta fram en mångfaldsplan har ersatts med ett allmänt krav på att hela arbetet ska bedrivas aktivt och dokumenteras. Diskrimineringslagstiftningen beskriver ett sätt att arbeta och istället för att ta fram mål som ska uppnås ska man istället hitta åtgärder som ska dokumenteras och följas upp. Ändamålet med denna ändring är att man, precis som inom arbetsmiljöområdet, ska arbeta systematiskt med frågorna. Arbetet innebär att kartlägga och göra en analys av vårt nuläge för att se vilka risker/behov vi har och vilka åtgärder som behöver vidtas. De aktiva åtgärderna ska tas fram för samtliga diskrimineringsgrunder.

I "Aktiva åtgärder" 2018 beskrivs tillvägagångssätt och vilka aktiviteter som tagits fram för innevarande år.

Tornbergets styrelse antog Haninge kommuns mångfaldsplan för 2017-2018. I och med den ändrade lagstiftningen har kommunen beslutat att inte ta fram någon ny plan, utan istället arbeta fram aktiva åtgärder på varje förvaltning. Tornbergets systematiska arbetssätt har setts över utifrån Haninge kommuns process för att säkerställa de koncerngemensamma intressena.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 96

VD-rapport

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

Arbetsplatsundersökning (APU)

Resultatet från årets APU inkom idag. Tornberget har ökat från 80,7 förra året till 82,2 i år – det högsta resultatet någonsin på Tornberget har varit 82,8. Svarefrekvensen var 97,7 %.

Rekrytering

Anställningsavtal har tecknats med en driftingenjör inom ventilation efter en pensionsavgång. Den nya driftingenjören börjar i slutet av november.

Förslag:

VD för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 97

Mål, strategi och budget 2019-2020 (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende. Målen och de strategiska planerna är desamma som det som togs fram i samband med styrelsens konferens den 3-4 oktober – det som är nytt är budgeten samt bilaga med de policyer, strategier och program som Tornberget ska följa. Ekonomichef Mats Tapper redogör för föreslagen budget.

Mål strategi och budget

I enlighet med gällande ägardirektiv framläggs 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 bolagsstämma.

Dokumentet "Mål, strategier och budget för 2019 jämte ekonomisk plan till 2021" innehåller bl a en beskrivning av förutsättningar, styrelsens övergripande målsättningar nedbrutna till mätbara mål, strategiska vägval, gällande styrdokument, resultatbudget och investeringsbudget för 2019 samt en ekonomisk plan till 2021.

Finansiering

Av kassaflödesanalysen i "Mål, strategier och budget för 2019 jämte ekonomisk plan till 2021" framgår att för att kunna genomföra verksamhet och investeringar så kommer Tornbergets låneskuld att behöva ökas med 600 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. Nyupplåningsramen förslås därför att sättas till 1000 mkr.

Av den befintliga lånestocken förfaller 50 mkr i januari 2019, 200 mkr i mars samt 50 mkr i september. Totalt behöver 300 mkr omsättas till nya lån.

Förslag till beslut:

- att godkänna förslag till mål, strategier och budget för 2019 jämte ekonomisk plan till 2021.
- att Tornberget förutom omsättning av befintliga lån även kan ta upp nya lån med 1 000 mkr under 2019.

Styrelsen beslutar enligt ovan med nedan medskick till 2020:

- "Socialt ansvarstagande" hör hemma inom målområdet "Utveckling och växande näringsliv med fler i egen försörjning"
- "God folkhälsa" berör Tornberget i och med att inomhusmiljön i fastigheterna påverkar folkhälsan.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 98

Intern styrning och kontroll – riskanalys (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Minska risker på styrelsenivå – dessa ligger kvar på ledningsnivå.

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 3-4 oktober. Utefter styrelsens synpunkter på konferensen samt beredning av riskanalysen på ordförandeberedningen den 15 oktober har utsänt förslag till styrelsens riskanalys sammanställts.

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att fastställa föreslagen riskanalys

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 99

Policy social hållbarhet (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende som återremitterades på styrelsemötet den 4 oktober. Förtydligat policyn att det är inom TBs verksamhet samt kompletterat med PM vad vi gör inom området. Policy övergripande och berätta i dokument hur vi arbetar.

I Haninge kommuns personalpolitiska program står att verksamheter ska präglas av social långsiktig hållbar utveckling. I Tornbergets övergripande målsättningar finns målet att verka för ett långsiktigt hållbart samhälle. Målsättning avser såväl inre miljö i byggnaderna som yttre miljöfaktorer samt socialt och ekonomiskt ansvarstagande.

Hösten 2016 beslutade riksdagen om en ändring i årsredovisningslagen som innebär att företag av en viss storlek ska upprätta en hållbarhetsrapport. Rapporteringskravet bygger på ett EU-direktiv från 2014 som syftar till att göra information om hur företag arbetar med hållbarhetsfrågor mer öppen och jämförbar. Lagen anger specifika upplysningar som bör lämnas, däribland rörande miljö (exempelvis användning av energi och vatten, samt växthusgasutsläpp och andra föroreningar), sociala och personalrelaterade frågor (exempelvis jämställdhet, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, samt dialog med lokala grupper), respekt för mänskliga rättigheter, samt motverkande av korruption.

I Tornbergets verksamhetsledningssystem FR 2000 finns ett krav på att verksamheten har en policy som omfattar socialt ansvarstagande. Föreslagen policy beskriver Tornbergets avsikt med sitt sociala hållbarhetsarbete.

I "PM bakgrund och exempel på arbete som bedrivs för social hållbarhet" ges exempel på arbete som bedrivs på Tornberget som kan kopplas till social hållbarhet samt bakgrunden till varför det arbetet bedrivs.

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att godkänna och anta föreslagen policy för social hållbarhet.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 100

Styrelsens mötestider

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Datum	Specifika ärenden
Onsdag den 23 januari	Intern styrning & kontroll: <ul style="list-style-type: none"> • Uppföljning internkontrollplan 2018 • Utvärdering av kontrollsystemet • Internkontrollplan 2019 Budgetförutsättningar 2020
Onsdag den 20 februari	Årsredovisning 2018 Måluppfyllelse 2018 Glaskross och skadegörelse 2018
<i>Datum ej fastställt</i>	Årsstämma Styrelsemöte
Onsdag den 15 maj	Reserv
Konferens torsdag & fredag den 26-27 september	Info: Haninge kommuns Mål & budget för 2020 Övergripande målsättningar för 2020 Intern styrning & kontroll: Riskanalys Arbetsordning och VD-instruktion
Onsdag den 23 oktober	Mål & Budget för 2020 samt plan för tre år Argument för och emot verksamhet och ägande i bolag Nästa års mötestider
Onsdag den 20 november	Utvärdering VD och styrelsens arbetssätt

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att godkänna föreslagna sammanträdestider för 2019.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 101

Övrigt

Inga övriga frågor.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 102

Nästa möte

Nästa möte äger rum den 21 november kl 18.00. Mötet handlar om utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingen utförs av konsult som kommer att närvara vid mötet och föredra resultatet. Länk till utvärderingsenkät har sänts ut till styrelsen idag. Troligen blir utvärderingen den enda punkten på dagordningen för mötet.

2018-10-24

§ 88 – 103

§ 103

Avslutning

Tjänstgörande ordförande Göran Florén förklarar mötet för avslutat.

Justering

[Handwritten signatures]