

2018-01-24

§ 1 – 24

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2018-01-24

Närvarande

Jan Andersson, ordförande
Pehr-Johan Fager, ledamot
Inger Pripp Kaneblom, tjug suppleant
Krister Selling, tjug suppleant

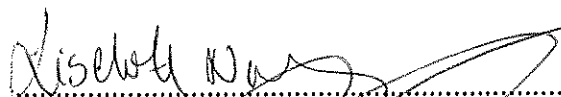
Fackliga repr

–


Övriga deltagande:

Marita Anheim, VD
Mats Tapper, vice VD och ekonomichef
Åsa Sandström, fastighetschef
Johan Ejbe, projektchef
Michael Gungör, servicechef
Jenny Johansen, HR-konsult
Urban Sundin, energistrateg
Liselott Norberg, sekreterare

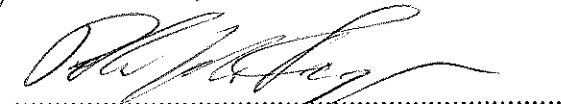
Underskrifter:



.....
Liselott Norberg, sekreterare



.....
Jan Andersson, ordförande



.....
Pehr-Johan Fager, justerare

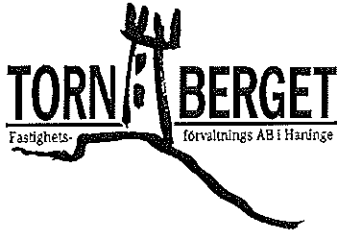
2018-01-24

§ 1 – 24

§ 1

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.



2018-01-24

§ 1 – 24

§ 2

Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Pehr-Johan Fager.

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 3

Godkännande av dagordning

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Godkännande av dagordning
2. Val av justerare

Rapporter

3. Pågående investeringar (utsändes)
4. Upphandlingsärenden (utsändes)
5. Solceller, inriktning (utsändes)
6. Rapport intern styrning och kontroll (utsändes)
7. Intern styrning och kontroll – uppföljning internkontrollplan 2017 (utsändes)
8. Intern styrning och kontroll – utvärdering av kontrollsystemet (utsändes)
9. Information om verksamhetsplan 2018 – ledningsnivå
10. Information och dialog strategisk plan
11. Utvärdering VD och styrelsens arbete och dialog för åtgärder
12. VD-rapport (muntligt)

Beslutsärenden (utsändes)

13. Remissvar – Budgetdirektiv inför Mål och budget 2019-2020
14. Budgetförutsättningar 2019
15. Intern styrning och kontroll – Internkontrollplan 2018
16. Intern styrning och kontroll – Verksamhetsplan 2018
17. Svar på revisionsrapport
18. Policy mot mutor
19. Klimat- och energistrategi
20. Finanspolicy

Övriga ärenden

21. Ev övrigt
22. Nästa möte 2018-02-21

Styrelsen godkänner dagordningen.

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 4

Pågående investeringar (bilaga)

Projektchef Johan Ejbe redogör för utsänt ärende.

- **Ornö skola** – förberedande arbeten såsom dräneringsarbeten och sanering utförs av ramavtalad byggtreprenör. Projektering pågår i sitt slutskede för renovering/återuppbyggnad. Kalkyl tas fram för att få en kostnadsuppfattning. Allt arbete sker i dialog med lokalförsörjningsenheten.
- **Lyckebyhallen** – den nya idrottshallen i Vendelsö är nu s k ”tätt hus” och installationsarbeten har påbörjats.
- **Skogslindens förskola** – stomresning pågår för den nya konceptförskolan med sex avdelningar som byggs vid Ribbyskolan i Västerhaninge.
- **Vargbergets förskola** – stomresning pågår för den nya konceptförskolan med åtta avdelningar som byggs i Västerhaninge.
- **Åbyhallen** – förvaltningsrätten meddelade 2018-01-12 dom avseende upphandlingsärende som överklagades i juni 2017. I domen bifaller rätten ansökan om överprövning och förordar att upphandlingen får avslutas först sedan rättelse skett på så sätt att anbudsutvärderingen görs om, varvid överklagat anbud inte ska beaktas. Nytt tilldelningsbeslut är nu utsänt. Förutsatt att den nya tilldelningen inte överprövas, är förhoppningen att kunna starta grundläggningsarbeten för den nya idrottshallen i Västerhaninge i vår.
- **Torvalla energilagring** – entreprenören upptäckte missfärgningar i schaktmassorna och kontaktade därför Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF). Provtagning har därefter utförts och schaktmassorna har deponerats. SMOHF begärde utökad provtagning av övriga schaktmassor inom entreprenadområdet innan återfyllnad fick ske. I dessa kunde inga föroreningar påvisas. Möte har genomförts med SMOHF som meddelat att man överväger att även kontakta fastighetsägaren för begäran om provtagning av områden utanför entreprenadområdet.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 5

Upphandlingsärenden (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för upphandling av nya ramavtal samt avslutat upphandlingsärende gällande Vendelsömalmskolan, hus A, solcellsanläggning. Vid anbudstidens utgång hade fyra anbud inkommit. Efter utvärdering av inkomna anbud har kontrakt för en totalentreprenad tecknats med Solkompaniet Sverige AB.

Nya ramavtal

Nytt ramavtal har tecknats med entreprenör Schneider Electric Sverige AB inom kategorin ”service och utbyte av styr- och regleranläggningar” med avtalstid 2017-11-27 – 2019-11-27.

Nya ramavtal har tecknats med konsulter inom kategorin ”el och hiss” med avtalstid 2017-12-13 – 2019-12-12 enligt nedan:

1. E60 Elkonsult AB
2. Installation & Kraftkonsulterna i Borås AB
3. Projektengagemang Elmiljö AB

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 6

Solceller – inriktning (bilaga)

Energistrateg, Urban Sundin, redogör för utsänt ärende innehållande information om hur arbetet med solceller fortlöper i befintligt fastighetsbestånd respektive vid nybyggnation samt för- och nackdelar med solcellsanläggningar.

Tornberget har två anläggningar med solceller med totalt ca 250 kW i installerad effekt. Effekt över gränsvärdet 255 kW är idag skattepliktig, men indikationer finns på att detta kan komma att bli skattebefriat på sikt.

Tornbergets inriktning är att avvakta med vidare utbyggnad av solcellsanläggningar i befintligt bestånd av fastigheter och i stället satsa på andra energibesparande åtgärder. Tornberget har dock för avsikt att förbereda för solceller i nyproduktion för att kunna uppfylla krav på nära nollenergihus (NNE-hus) som inträffar 2021.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2018-01-24

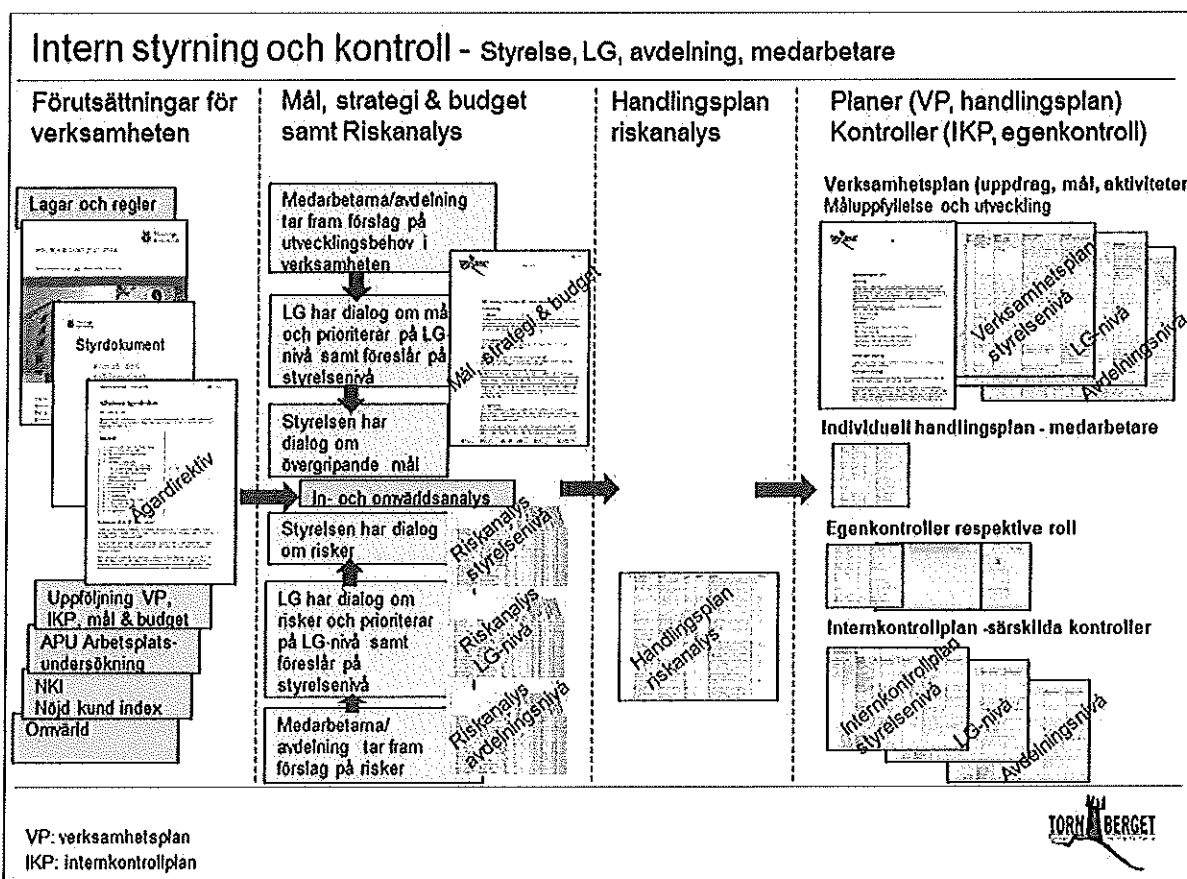
§ 1 – 24

§ 7

Rapport intern styrning och kontroll – status (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Syftet med processerna är att alla ska förstå bakgrund och innebörd när det gäller våra mål samt att involvera styrelsen. Styrelsen beslutar varje år om de för verksamheten styrande dokumenten mål, strategi & budget, verksamhetsplan samt internkontrollplan. Identifierade utvecklingsområden skrivs in i verksamhetsplaner på olika nivåer i företaget och de kontrollområden vi vill arbeta med skrivs in i internkontrollplaner på olika nivåer.



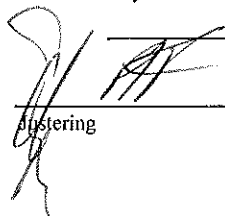
Ämne

2017-01-26 1

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.



Styrelse

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 8

Intern styrning och kontroll – uppföljning internkontrollplan 2017 (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Styrelsen beslutade 2017-01-25 om en internkontrollplan för 2017. Totalt beslutades om tio kontrollmoment. Utfallet framgår av bilaga, där internkontrollplanen kompletterats med utfall och kommentarer.

2017 har varit ett år av utveckling och förändring. Detta har påverkat några av kontrollpunkterna, dels genom omprioriteringar, dels genom behov av utveckling innan kontroll.

Under året har genomgång av några fastigheters återstående värden samt bokförda värden omprioriterats p g a tidbrist. Dessa färdigställs istället 2018.

Inventering av stammar på byggnader uppförda t o m 1975 är färdigställda. Den byggnadstekniska inventeringen pågår och färdigställs 2018.

Ett nytt avtal med Upphandling Södertörn har arbetats fram där två resurser kommer att arbeta med Tornbergets upphandlingar, vilket är positivt för bolagets verksamhet. Det återstår att komma överens om hur ekonomin ska regleras.

Ett bra utfall är att dialog har inletts med lokalförsörjningsenheten på kommunen om vikten av framförhållning för att minimera risken av försenade inflyttningar. Ett annat bra utfall är att 3-åriga underhållsplaner nu är upprättade.

Bra utfall inom riskområdet oegentligheter där information utförts både hos leverantörer och till medarbetare. Utveckling har skett genom att ett informationsbrev tagits fram för medskick till leverantörer vid varje upphandling.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 9

Intern styrning och kontroll – utvärdering av kontrollsystemet (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

I enlighet med COSO-modellen så skall kontrollsystemet utvärderas för att säkerställa att det fungerar som det är tänkt, d v s att den interna kontrollen är effektiv och genomförs av löpande utvärdering för att säkerställa att de fyra kontrollkomponenterna fungerar tillfredsställande. Då det första året med den nya processen för intern styrning och kontroll nu är genomgången så görs en intern utvärdering. Ambitionen är att under 2018 låta en extern aktör utvärdera kontrollsystemet. Uppföljning av systemet för intern styrning och kontroll uppdelas per kontrollområde enligt nedan.

Kontrollmiljö

En rad kontrollinstrument har identifierats. Exempelvis så finns en rad regler och policyer. Det pågår ett kontinuerligt arbete med att förankra dessa i olika forum såsom chefsgruppen, APT och verksamhetsledningssystemet.

Kontrollmiljön handlar också om människorna – ett klimat som tillåter en öppen dialog och förståelse för intern styrning och kontroll. I det arbete som gjorts för att implementera COSO-modellen har vi fått ett ökat engagemang för arbetet med omvärldsbevakning och riskanalys på alla nivåer i bolaget. Under 2017 har styrelsen involverats på ett nytt sätt genom sina synpunkter på styrelsekonferensen. En så kallad ”Whistle blower”-funktion finns sedan många år. Verksamhetsledningssystemet har följts upp av ledningsgruppen vid ett par tillfällen under året. Då verksamhetsledningssystemet är certifierat enligt FR2000 har det gjorts en extern och intern revision av systemet. Vår bedömning är att kontrollmiljön är tillfredsställande – den kan och torde alltid behöva förbättras.

Riskanalys

Arbete med omvärldsbevakning och riskanalys på ledningsnivå har pågått i många år. Sedan 2016 görs det såväl på, avdelnings-, ledningsgrupps- som styrelsenivå. Under 2017 fördjupades arbetet på alla nivåer i enlighet med processen för intern styrning och kontroll. Arbetet kan och torde alltid behöva förbättras.

Kontrollaktiviteter

Många kontrollaktiviteter finns sedan länge. Det gäller t ex fastighetsinventeringar, budgetavstämningar, m m. Under 2017 har en internkontrollplan på styrelsenivå beslutats och följs upp i januari 2018.

Kontrollaktiviteterna bedöms som tillfredsställande. Den kan och torde alltid behöva förbättras.

Information / kommunikation

Det finns flera olika kommunikationskanaler inom organisationen såsom ledningsinformation, APT, Tornugglan, intranätet m m. De kan på grund av olika behov och förutsättningar behöva utvecklas ytterligare för att nå alla. Under 2017 har arbetet med att utveckla intranätet påbörjats.

Vår bedömning är att systemen för information och kommunikation är tillfredsställande.

2018-01-24

§ 1 – 24

Sammanfattande bedömning

Vi bedömer att systemet för den interna styrningen och kontrollen är tillfredsställande. Likväl finns förbättringsområden. Under 2017 har systemet utvecklats. Ytterligare utveckling sker under 2018 i enlighet med en separat rapport om intern styrning och kontroll som presenteras för styrelsen.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 10

Information om verksamhetsplan 2018 – ledningsnivå (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende samt för de temaområden som ingår i ledningens verksamhetsplan för 2018.

För att målstyra verksamheten tar Tornberget varje år fram ett antal mål på de olika nivåerna styrelse, ledning och avdelning. Tornberget tar också fram olika aktiviteter för att uppnå målen och för att utveckla verksamheten. Dessa samlas i verksamhetsplaner som tas fram på styrelsenivå, ledningsnivå och avdelningsnivå.

Styrelsen beslutar varje år om de för verksamheten styrande dokumenten mål, strategi & budget, verksamhetsplan samt internkontrollplan. Ledningsgruppen beslutar på ledningsgruppsnivå. För styrelsens information om bolagets verksamhetsplan på ledningsnivå visas denna (bilaga).

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 11

Information och dialog strategisk plan (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Styrelsen tog beslut om strategiska vägval i och med beslutet om Mål, strategi och budget 2018-2020 på styrelsemötet 25 oktober. Styrelsen gav ledningen i uppdrag att ta fram en strategisk plan.

Inför styrelsens beslut om den strategiska planen ges möjlighet till dialog med förslag på den strategiska planen som underlag.

Efter dialog och inspel från styrelsen tas den strategiska planen upp för beslut på nästkommande styrelsemöte.

Dialog

Styrelsen lyfter fråga om kompetens inom digitalisering. Företagsledningen svarar att arbete pågår med att ta fram både en kompetensförsörjningsplan och en digitaliseringsplan, vilka kommer att rapporteras till styrelsen när de är klara.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten och ger företagsledningen nedanstående inspel inför kommande beslut:

- *Bör arbetet med att förebygga skadegörelse tas med i den strategiska planen?*
- *Styrelsen föreslår att uttrycket "känd arbetsgivare" ändras till "känd och attraktiv arbetsgivare".*

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 12

Utvärdering VD och styrelsens arbete – förslag och dialog (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

I enlighet med styrelsens årshjul utfördes utvärdering av VD och styrelsens arbetssätt på styrelsemötet 2017-11-22. På mötet redogjordes för resultatet från den enkät som styrelse och i vissa delar VD svarat på. Styrelsen gav VD i uppdrag att ta upp ärendet på nästa styrelsemöte för ställningstagande och åtgärder.

Styrelseordförande och VD har tagit fram några förslag på åtgärder som underlag inför styrelsens ställningstagande, dessa redovisas nedan. Åtgärderna bereddes även på ordförandeberedningen.

Förslag på åtgärder

Beslutsfattande

- Information mellan möten av VD/ordförande via e-post.
- Vid behov av diskussionspunkter där sekretess föreligger eller där frågan är av känslig art föreslås ett diskussionsmöte för styrelsen där inga anteckningar förs.
- Där det är möjligt föreslås ordningen att information/diskussion utförs på ett styrelsemöte och att beslutet tas på efterföljande möte.

Utbildning

- Utbildningspaket tas fram för ny styrelse. Nästa föreslås ske våren 2019. Utbildningen består av två delar: styrelsearbete (konsult anlitas) respektive verksamheten (VD ansvarar).
- När ny styrelsemedlem börjar erbjuds utbildning i styrelsearbete av externt utbildningsföretag samt utbildning om verksamheten (VD ansvarar).
- Fortutbildning. Inslag av utbildning om verksamheten sker under styrelsemöten. Styrelsearbetet utvärderas regelbundet och i och med det sker dialog och utbildning om styrelsearbetet.

VD:s villkor

- Tas upp i styrelsen vid förändring.

Uppförandekod i offentlig verksamhet

Definition anges i SKL/IMM:s kod för ersättningar och förmåner i offentliga företag (bilaga).

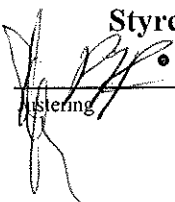
- Tornberget arbetar med att ta fram en plan för oegentligheter och mutor. I denna plan arbetas koden in.

Informationspolicy

- Informationspolicy tas upp i styrelsen för beslut.

Styrelsens kompetens

- Förslag att komplettera styrelsen med fastighetskompetens nu när ny medlem ska utses.



Marita Anheim

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 13

VD-rapport

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

Rekryteringar

- En ny förvaltare, Jessica Nenzén, började nu i januari.
- En RoT-samordnare, Niclas Fredriksson, har anställts på en tidsbegränsad anställning fr o m december 2017 t o m augusti 2018.
- En ny byggleddare, Henrik Åkerlund, börjar nästa vecka.
- Vi hade en pensionsavgång på kundtjänstenheten i december och ytterligare en person på enheten har nått pensionsåldern. För att få en bra övergångs- och inlärningsperiod har två personer anställts i samma rekrytering – Madelene Markusson, assistent och Marie-Louise Ahlstrand, registrator. Båda börjar i februari.
- Annonser har varit ute efter biträdande förvaltare. Vi fick in över 50 ansökningar med många bra kandidater.
- Annonser efter en driftcontroller och en biträdande driftcontroller läggs ut inom kort.
- Projektavdelningen planerar att hyra in en assistent/projektadministratör under en provperiod på sex månader för att se om detta kan underlätta arbetet för våra projekt- och byggleddare som har hög arbetsbelastning.

Värdegrund & Vision

Företagsledningen ser att det pågående värdegrundsarbetet och ett arbete med att ta fram en vision för Tornberget hänger samman. Värdegrundsarbetet har efter styrelsens och ledningens uppstart med konsulterna i höstas fortsatt med att en referensgrupp har tillsatts och därefter genomfört två möten i slutet av 2017. I referensgruppen ingår medarbetare och enhetschefer från alla bolagets avdelningar. Tillsammans med konsulterna har en process tagits fram för våren där alla medarbetare kommer att få delta i utforskande samtal i mindre grupper. Alla samtal för värdegrundsarbetet ska ske på redan inplanerade möten eftersom våra medarbetare redan har en hög arbetsbelastning som det är. Företagsledningen föreslår att styrelsens reservmöte i maj används till att rapportera hur långt vi har kommit med värdegrunds- och visionsarbetet. Till det mötet bjuder vi då även in konsulterna som får leda mötet. Efter mötet kan avgöras om vi börjar bli klara eller om vi vill/behöver arbeta vidare.

Lägesrapport efter omorganisationen hösten 2017

Marita lämnar över ordet till servicechef Michael Gungör och fastighetschef Åsa Sandström som informerar om nuläget efter den omorganisationen som genomfördes i höstas. Michael berättar att vi nu är redo att rekrytera en egen driftcontroller och en biträdande driftcontroller samt att vi till sommaren räknar med att kunna påbörja rekryteringen av en DHC-operatör. De entreprenörer och



Michael Gungör

2018-01-24

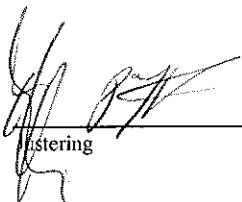
§ 1 – 24

konsulter som för närvarande anlitas för dessa funktioner fungerar mycket bra. Som exempel kan nämnas att fjärrvärmekostnaderna sänktes med 12 % i november jämfört med föregående år, daggradjusterat, och att driftlarmerna har minskats till ett 50-tal från att ha varit runt 370 när arbetet påbörjades. Inventeringar pågår för att få en planering på lång sikt och arbetsorderhanteringen kommer att digitaliseras. Åsa berättar att arbetet efter sammanslagningen av drift- och fastighetsavdelningarna till en enda större fastighetsavdelning till stor del utgår från den förändrade förvaltarrollen och det utökade ansvaret där. Mycket handlar om att hitta gemensamma arbetssätt, rutiner och mallar för att skapa enhetlighet. Avdelningen samverkar en hel del med drift- och fastighetsskötselenheten kring bl a energifrågor och ansvarsfrågor och med projektavdelningen när det gäller överlämningar av projekt till förvaltning och drift.

Förslag:

VD för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten och beslutar att använda reservdatumet för styrelsemöte den 16 maj till värdegrunds- och visionsarbetet.



Styrelse

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 14

Remissvar – Budgetdirektiv inför Mål och budget 2019-2020 (bilaga)

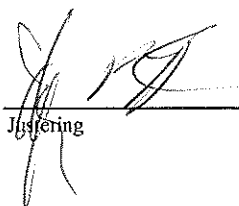
VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Haninge kommun har skickat ut "Budgetdirektiv Mål och Budget 2019-2020". Budgetdirektiven innehåller en beskrivning samt tidplan för budgetprocessen, det kommunalekonomiska läget enligt Sveriges kommuner och landsting (SKL), skatteprognos, en uppdaterad befolkningsprognos samt arbetslöshetsprognos. Vidare har ramar beräknats för respektive nämnd med utgångspunkt i skatteintäktsprogos, befolkning, volymer och övriga kända budgetpåverkande parametrar i det initiala budgetskeppet.

Vad gäller målstruktur och indikatorer är utgångspunkten de målområden och mål som finns i Mål och budget 2018-2019. Undantag är fullmäktige mål 7 "god livsmiljö för nuvarande och kommande generationer". Resultatindikatorer och informationsmått ska anpassas utifrån det klimat- och miljöpolitiska programmet som fastställdes av fullmäktige i oktober 2017. Kommunledningen är öppen för ändringar av mål, resultatindikatorer och informationsmått i Mål och budget 2019-2020.

I tabellen nedan följer förslag till justeringar avseende indikatorerna med hänvisning till sidnummer i "Mål och budget 2018-2019".

Sid	Indikator	Kommentar
11, 55	Kostnad för skadegörelse på kommunala byggnader (kronor per invånare)	Förtydliga med att det avser <i>yttre</i> skadegörelse i <i>Tornbergets byggnader</i> . Mätetalet blir över tiden inte jämförbart om andelen externa lokaler ökar. Överväg att mäta kronor per kvadratmeter. Förslag 3,50 kr/kvm
16, 69	Avtalstrohet (%)	Många upphandlingar görs utan att teckna ramavtal. Även dessa inköp bör läggas i den "positiva" vågskålen. Ramavtal kan i princip vara stridiga mot LOU. Förslag: ändra till LOU-trohet (%). Målvärdet bör kunna höjas.
16	Ny indikator	Kostnaden för tillfälligt inhyrda lokaler är betydligt högre än för ägda och långtidsinhyrda lokaler. Förslag till indikator: andel tillfälligt inhyrda lokaler (%) <1,0 % nu ca 1,2 %



J. Jönberg

2018-01-24

§ 1 – 24

Här följer andra kommentarer till "Mål och budget 2018-2019" som vi särskilt vill kommentera.

Sid	Kommentar
30ff	Det är positivt att det i mål och budget anges vilka objekt kommunen önskar låta externa aktörer investera i. Föreslås att KSF får i uppdrag att ta fram en plan för hantering av dessa objekt med tider för när beslut måste tas om extern aktör ska bygga och driva verksamhet eller inte, för att Tornberget och den kommunala verksamheten ska ha möjlighet att på ett bra sätt ta sig an uppdraget om utgången blir att Tornberget ska låta bygga och kommunen bedriva verksamhet.
31	Tydliggör uppdrag om flexibel byggnad i standardutförande. Tornberget har bäst kunskap om byggnadstekniska frågor, medan KSF och verksamhetsförvaltningarna har bäst kunskap om framtida volymer och hur verksamheterna ska utformas. Föreslås därför att uppdra till KSF och Tornberget att ta fram koncept för flexibel förskola.
31	I Mål och budget förs ett resonemang kring ansvar för en långsiktig flexibel användning av byggnaderna. Därtill kan energieffektivitet och andra mål enligt KMPP läggas. Det finns ingen tydligt bild av till vilka verksamheter som ska kunna utföras i samma byggnad och om flexibilitet innebär att dessa verksamheter ska kunna utföras i samtid eller först efter att en verksamhet upphört. Därför bör ett tydligt uppdrag ges till KSF att utreda frågan. I detta bör även ligga en kvantifiering av behovet av flexibla byggnader då dessa torde bli dyrare att producera än traditionella byggnader.
39	Behovet av reinvesteringar är fortsatt stort i det åldrande fastighetsbeståndet. Detta i synnerhet som nya tuffa energikrav ställs. Det kommer att driva ett behov av att digitalisera mer och införande av mer behovsanpassad värme, ventilation och belysning. Reinvesteringsmedlen bör ligga lägst på den nivå som framgår av planen i MoB 2018-2019.
39	Det är positivt att utrymmet för reinvesteringar i mark utökats till 10 mkr. Det vore bra om det tydliggörs att de 10 mkr avser reinvesteringar medan skötsel och underhåll bekostas i SBNs driftsbudget. Det finns ibland ett behov av samordning av reinvesteringåtgärder i mark och i byggnaden. Föreslås att SBNs prioritering görs efter samråd med Tornberget.
47	Det övergripande ansvaret för lokalförsörjning ligger på kommunstyrelsen. Vi tror att en större involvering av Tornberget kan göra funktionen ännu bättre. Därför föreslås att KS ges i uppdrag att tillsammans med TB ta fram en strategisk (flerårig) plan för lokalförsörjning.
48	Tornberget besitter en värdefull kompetens i investeringsprocessen. En större delaktig redan i programskedet verkar för att höja kvaliteten såväl i programskedet som i följande skeden. Det vore därför bra att förtydliga att TB ska delta i programskedet för att bidra med kunskap inom detaljplanarbetet

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att inlämna ovanstående remissvar till kommunledningen.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 15

Budgetförutsättningar 2018 (bilaga)

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Företagsledningen har sammanställt hyresbehov och behov avseende reinvesteringar för åren 2019 och 2020. Av sammanställningen framgår att stora delar av byggnadsbeståndet nu blivit så gammalt att det krävs kraftfulla åtgärder för att byggnaderna ska kunna fungera på ett ändamålsenligt sätt och att krav på minskad energianvändning ska kunna uppfyllas.

Från tidigare års äskande återstår Runstensskolan, Söderbymalmsskolan, Torvalla sim- & sporthall och f d Jordbromalmsskolan som ännu inte beslutats av kommunfullmäktige. Från tidigare äskandend kvarstår också Kvarnbäcksskolans kök, förskolan Blåsippan, Ekens förskola och Nytorps förskola som ingår i kommunens investeringsplan för 2019-2020. Vi lyfter nu fram att det är dags at trenovera eller ersätta förskolorna Långbäling, Mårengsbergs förskola, Dalarö förskola samt ribybskolan och Västerhaninge bibliotek.

Till 2019 bedömer vi nu att hyran behöver höjas med 1 procent.

Till 2020 bedömer vi nu att hyran behöver höjas 3,6 procent p g a att räntorna förväntas stiga.

Förslag till beslut

Förtagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen föreslår inlämna föreslagen skrivelse till Haninge kommun.

Styrelsen beslutar enligt ovan med nedan tillägg:

Noteringar läggs till avseende bl a Runstensskolan och Jordbromalmsskolan så att det framgår att Tornberget känner till att det finns planer för dessa objekt. Tornberget ska även informera om att det finns risker för haverier i fastigheterna samt risk för kostnader i form av "förgävesinvesteringar" under väntetider.

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 16

Intern styrning och kontroll – Internkontrollplan 2018 (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende. Ursprunget till internkontrollplanen är riskanalysen.

Kontrollaktiviteter syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och brister. De är både sådana som är inbyggda i det löpande arbetet som särskilda uppföljande kontrollinsatser vid särskilda tidpunkter.

De särskilda uppföljande kontrollinsatserna samlar Tornberget i internkontrollplanerna. Internkontrollplaner upprättas på olika nivåer med utgångspunkt från mål och riskanalyserna på de olika nivåerna.

Styrelsen beslutar varje år om de för verksamheten styrande dokumenten mål, strategi & budget, verksamhetsplan samt internkontrollplan.

Styrelsen lyfter fråga angående Tornbergets arbete med GDPR. Företagsledningen informerar om att Tornberget arbetar tillsammans med kommunen inom detta område och att vi ligger i fas. Kopplat till detta arbete ingår även informationssäkerhet.

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar om antagande av förslaget till internkontrollplan för 2018.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 17

Intern styrning och kontroll – Verksamhetsplan 2018 (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende. Ursprunget till verksamhetsplanen är de mätbara mål som styrelsen tog beslut om i oktober.

För att målstyra verksamheten tar Tornberget varje år fram ett antal mål på de olika nivåerna styrelse, ledning och avdelning. Tornberget tar också fram olika aktiviteter för att uppnå målen och för att utveckla verksamheten. Dessa samlas i verksamhetsplaner som tas fram på styrelsenivå, ledningsnivå och avdelningsnivå.

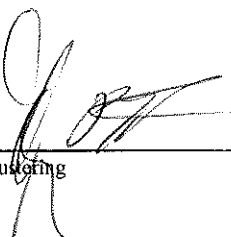
Styrelsen beslutar varje år om de för verksamheten styrande dokumenten mål, strategi & budget, verksamhetsplan samt internkontrollplan.

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar om antagande av förslaget till verksamhetsplan för 2018.

Styrelsen beslutar enligt ovan, liksom tidigare år med tillägget:

Ledningen har rätt att ändra aktiviteter, arbetssätt, tider och ansvarig vid behov.



Justering

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 18

Svar på revisionsrapport (bilaga)

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Revisorerna lämnade i oktober en rapport efter den löpande granskningen. Rapporten delgavs styrelsen vid styrelsemöte i oktober 2017. I rapporten finns ett antal förbättringsförslag. Företagsledningen har nu tagit fram förslag till svar på revisorernas rapport.

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att överlämna föreslaget svar till revisorerna.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 19

Policy mot mutor (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Tidigare har beslut om att följa Haninge kommuns policy mot mutor och riktlinjer vid interna oegentligheter fattats av ledningen. Ledningen ser att beslut om policy bör lyftas till styrelsenivå.

Som komplement till policyn och riktlinjerna pågår för närvarande ett arbete med att ta fram en handlingsplan för hur vi ska agera om mutor och/eller interna oegentligheter skulle uppdagas. När handlingsplanen är klar kommer den att rapporteras till styrelsen.

Lekmannarevisorerna utför en granskning inom detta område. Även denna granskning kommer att rapporteras till styrelsen när den har inkommit till Tornberget.

Förslag till beslut:

Styrelsen beslutar att anta Haninge kommuns policy mot mutor.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 20

Klimat- och energistrategi (bilaga)

Energistrategi Urban Sundin redogör för utsänt ärende samt bakgrund och nuläge gällande målen. Arbetet är gemensamt med kommunen och anpassat till nationella mål.

Haninge kommun har hösten 2017 antagit ett Klimat- och miljöpolitiskt program som Tornberget omfattas av. Det Klimat- och miljöpolitiska programmet är mycket ambitiöst i sin utformning vad gäller de mål som sätts upp. Flera av de mål som direkt berör Tornbergets verksamhet har koppling till klimat- och energifrågor. Det är även frågor som står högt upp både på den nationella och internationella agendan.

För att tydligare kunna påvisa det strategiska och målmedvetna arbete som Tornberget kommer att genomföra inom klimat- och energiområdet, föreslås att detta lyfts fram genom en Klimat- och energistrategi för Tornberget. Strategin skulle även visa att Tornberget som ett kommunalt fastighetsbolag inser sin roll som en viktig aktör och därför tar ett särskilt ansvar i arbetet mot ett klimatneutralt samhälle.

De mål som är formulerade i förslaget till Tornbergets klimat- och energistrategi är hämtade från det antagna Klimat och miljöpolitiska programmet. Till klimat- och energistrategin skall handlingsplaner med konkreta åtgärder kopplas.

Förslag till beslut:

Företagsledningen föreslår att styrelsen beslutar att godkänna föreslagen klimat- och energistrategi för Tornberget 2018-2030.

Styrelsen beslutar enligt ovan.



Jupering

2018-01-24

§ 1 – 24

§ 21

Finanspolicy (bilaga)

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Kommunfullmäktige har i december 2017 beslutat om en ny finanspolicy för Haninge kommun. Med anledning av detta så finns det anledning att uppdatera Tornberget finanspolicy för att harmonisera med kommunens finanspolicy. Gränsvärdena för räntespridning och framför allt för kapitalspridning har förändrats.

Tornbergets förslag till ny finanspolicy avviker från kommunens nya finanspolicy genom att VD föreslås få besluta om tillfälliga avvikelser från finanspolicyen om särskilda skäl föreligger. I kommunen ligger detta beslut på kommunstyrelsen.

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att anta föreslagen finanspolicy för Tornberget.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2018-01-24

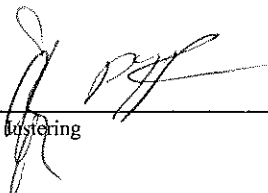
§ 1 – 24

§ 22

Övrigt

Styrelsen beslutar att flytta fram den årliga styrelsekonferensen till den 3-4 oktober 2018 (onsdag till torsdag) i stället för tidigare inplanerade datum den 27-28 september. Anledningen är att det är val i höst.

VD Marita Anheim informerar om att på nästa styrelsemöte kommer fotografering för årsredovisningen att ske.



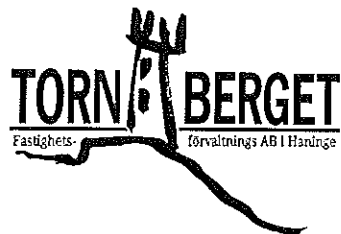
2018-01-24

§ 1 – 24

§ 23

Nästa möte

Nästa möte äger rum den 21 februari.



2018-01-24

§ 1 – 24

§ 24

Avslutning

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.
