

2018-02-21

§ 25 – 43

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2018-02-21

Närvarande

Jan Andersson, ordförande
Peter Lilius, vice ordförande
Pehr-Johan Fager, ledamot
Olle Höglund, ledamot, fr o m § 28
Krister Selling, suppleant
Sven Gustafsson, suppleant

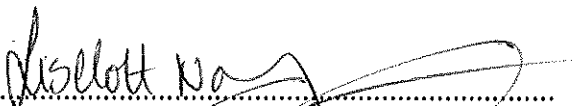
Fackliga repr

Lars Hult, Vision

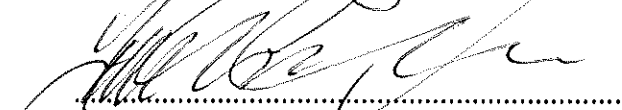
Övriga deltagande:

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


Underskrifter:



.....
Liselott Norberg, sekreterare



.....
Jan Andersson, ordförande



.....
Peter Lilius, justerare

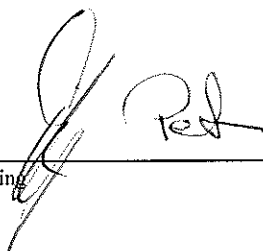
2018-02-21

§ 25 – 43

§ 25

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.



2018-02-21

§ 25 – 43

§ 26

Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Peter Lilius.

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 27

Godkännande av dagordning

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Godkännande av dagordning
2. Val av justerare

Rapporter

3. Pågående investeringar (utsändes)
4. Upphandlingsärenden (utsändes)
5. Ekonomisk rapport (utsändes)
6. Glaskross och skadegörelse 2017 (utsändes)
7. Måluppfyllelse (utsändes)
8. Verksamhetsåret 2017 (muntligt)
9. Plan mot oegentligheter med tillhörande riktlinjer (utsändes)
10. Revisorernas granskningsrapport (utsändes)
11. Revisionsrapport – Korruptionsförebyggande arbete (utsändes)
12. Information/utbildning i Tornbergets verksamhet, ekonomi (muntligt)
13. VD-rapport (muntligt)

Beslutsärenden (utsändes)

14. Årsredovisning 2017
15. Tornbergets strategiska plan 2018-2020

Övriga ärenden

16. Ev övrigt
17. Nästa möte 2018-04-18
18. Styrelsemötet avslutas

Styrelsen godkänner dagordningen.

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 28

Pågående investeringar (bilaga)

Projektchef Johan Ejbe redogör för utsänt ärende.

- **Ornö skola** – Etapp 1 fortgår med husgrundsarbeten och väderskyddsmontering. Projektering för etapp 2, renovering och återbyggnad, är i sitt slutskede. Kalkyl för renoveringen har beställts av extern aktör och inkommit till Tornberget. Underlagen sammanställs och säkerställs nu och ska därefter presenteras för lokalförsörjningsenheten.
- **Vendelsöalmsskolan** – Vendelsöalmsskolan genomgår för närvarande en upprustning där husen renoveras i etapper. Skolan ska även få en ny byggnad, hus G, som ska stå klar till höstterminen 2018. Entreprenör för denna byggnation är Boetten Bygg AB och produktion pågår. Evakuering under renoveringen sker inom skolan och till tillfälliga paviljonger på skolans tomt. En evakueringspaviljong har nyligen monterats. I den första etappen ska den paviljongen användas som evakuering för hus D som rivs under våren 2018. Även idrottshallen finns med i upprustningsplanerna som den sista delen som renoveras.
- **Åbyhallen** – Förvaltningsrättens dom avseende överklagat upphandlingsärende överklagades i sin tur till Kammarrätten. I denna överklagan begärdes ingen avtalsspärr, så efter att ha rådfrågat advokat har avtal idag tecknats med entreprenör. Enligt advokaten läggs ärendet i Kammarrätten ner i och med att avtal har tecknats. Beräknad ny färdigställandetid för denna fullstora idrottshall är till hösten 2019.
- **Fem nya förskolor** – Beställning på fem nya förskolor har inkommit – tre som ska rivas och byggas upp igen och två helt nya förskolor. Beställaren önskar leverans ”så snart som möjligt”. Vid förstudie för byggnation i form av konceptförskolor, visade det sig att två av förskolorna inte kan byggas som konceptförskolor och samtidigt rymmas inom detaljplanen. Dialog förs med lokalförsörjningsenheten huruvida de ska beställa nya detaljplaner för dessa två förskolor eller om dessa ska projekteras på annat sätt.
- **Partnering/samverkansentreprenader** – I enlighet med Tornbergets strategier har förberedelser för partnering/samverkansentreprenader påbörjats. En advokatfirma har tagit fram ett utkast till kontrakt för strategisk partnering och under ledning av en av våra ramavtalade konsulter har en workshop genomförts med leverantörer. Workshopen handlade om vad som gör att leverantörerna ser en beställare som attraktiv och därmed väljer att lämna in anbud. Tornbergets idé är att utveckla ”konceptförskolan” inom ramen för partnering.

Styrelsens inspel

Styrelsen önskar en fördjupad genomgång om projektet Vendelsöalmsskolan vid nästa styrelsemöte.

Vilken lärdom kan Tornberget dra av det överklagade upphandlingsärendet avseende Åbyhallen?

I detta fall handlade överklagan om utvärderingen av inkomna anbud och hur en entreprenör får

2018-02-21

§ 25 – 43

tillgodgöra sig kapacitet inom koncernen. Här finns möjlighet till olika tolkningar som Tornberget nu har djupare kunskap om inför kommande anbudsutvärderingar.

Hur kan styrelsen och Tornberget påverka framförhållningen och utvecklingen i lokalförsörjningsfrågor? I den strategiska planen som styrelsen tar beslut om idag ingår detta inom området "bidra till kommunens strategiska lokalförsörjning".

Hur ser tidsperspektivet ut för en samverkans/partneringentreprenör och hur undviker Tornberget att bli beroende av en specifik leverantör? Här återstår att undersöka utifrån vilka parametrar detta ska utvärderas från, men indikationen är 5-8 år för långsiktighet. Tornberget kommer alltid att ha möjligheten att välja att inte gå vidare in i ett byggskede vid varje enskilt avrop.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen och ger ledningen i uppdrag att presentera en fördjupad rapport om upprustningen av Vendelsömalmskolan vid nästa styrelsemöte.

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 29

Upphandlingsärenden (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för upphandling av nytt ramavtal inom kategorin ”inbrottslarm”, innefattande service och anläggningskontroller samt installationsarbeten på inbrottslarmsanläggningar. Avtalstid 2018-02-07 – 2020-02-07.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 30

Ekonomisk rapport februari 2018 (bilaga)

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Resultat

2017 års resultat blev +683 tkr, vilket faller inom ramen för kommunfullmäktiges mål på +/-0,5 procent av omsättningen.

2018 års resultat förutsätts så här tidigt på året att följa budgeten. Trots att någon detaljerad uppföljning ännu inte gjorts för året så kan vi redan ana att effekter av energisparåtgärder kommer att ge möjlighet att öka det planerade underhållet.

Investeringar

2017 års utgifter för investeringar uppgick till 433 mkr. Därutöver förvärvades mark i Västerhaninge för 4 mkr till uppförande av Vargbergets förskola.

Finansiering

Under mars ska två lån om tillsammans 300 mkr omsättas. Aktuell finansiell rapport framgår av bilaga 1.

Skatter

Bolagets skatter är betalda. Bilaga 2.

Uthyrningsläget

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

Bankbyte

Haninge kommun har upphandlat banktjänster varvid Nordea vunnit upphandlingen. Det innebär att även Tornberget behöver byta bank då Tornberget ingår i kommunens bankkontostruktur. Under våren kommer olika banktjänster att behöva avropas. Banken kräver firmatecknare för dessa avrop.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 31

Rapport – glaskross och skadegörelse 2017 (bilaga)

Fastighetschef Åsa Sandström redogör för utsänt ärende.

Kostnaderna för glaskross och skadegörelse har under 2017 ökat med ca 100 tkr jämfört med 2016. Antalet skadegörelsetillfällen har blivit färre, men det har blivit dyrare att åtgärda skadorna.

Styrelsens inspel

Fem objekt utgör 50 % av kostnaderna – hur arbetar Tornberget med det?

Tornberget jobbar tillsammans med kommunen och andra aktörer med riktade insatser på dessa objekt.

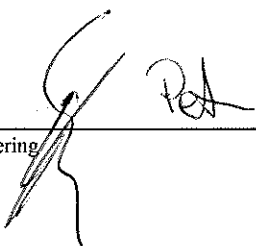
Händer det att förövarna tas fast och att de även blir stämnda?

Ja det händer att personer grips på bar gärning eller hittas efter utredning. Personer som har blivit lagförda har även blivit stämnda. Detta händer oftare när skadegörelsen är klotter än vid annan skadegörelse i och med att identifieringsmöjligheterna är större vid klotter.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.



2018-02-21

§ 25 – 43

§ 32

Måluppfyllelse (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Styrelsen beslutar varje år om de för verksamheten styrande dokumenten mål, strategi & budget, verksamhetsplan samt internkontrollplan. Under 2017 medverkade styrelsen inför beslutet vid framtagande av övergripande mål och mätbara mål. Styrelsen följer också upp verksamheten genom rapport om måluppfyllelse samt årsredovisning.

Tornbergets uppdrag

I enlighet med bolagsordning och allmänna ägardirektiv gäller huvudsakligen följande ramar för Tornbergets verksamhet.

- Verksamhetens inriktning
- Ekologiska utgångspunkter
- Sociala utgångspunkter
- Ekonomiska mål
- Finansiering

Förutom dessa ramar gäller även kommunfullmäktiges beslutade Mål & budget för 2017-2018, där förutom aktuella styrdokument, även framgår nedan allmänna målområden där Tornberget kan bidra till deras uppfyllelse.

Målområde 1: Välmående kommuninvånare

Målområdet innehåller tre mål:

- God folkhälsa,
- Trygga invånare med inflytande och delaktighet samt
- Stöd och omsorg som ger mervärde för individen.

Målområde 2: Utveckling

Målområdet innehåller tre mål:

- Möjligheter till utbildning i livets alla skeden,
- Meningsfull fritid samt
- Ett växande näringsliv med fler i egen försörjning.

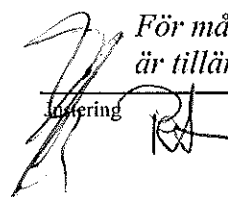
Målen ovan pekar primärt på olika förvaltningar i kommunen. Tornbergets roll är sekundär. Tornberget bidrar till kommunens måluppfyllelse genom att föreslå förbättringar avseende den fysiska miljön i Tornbergets lokaler och verkställa ombyggnationer efter beställning.

Målområde 3: En attraktiv närmiljö

Målområdet innehåller tre mål:

- God livsmiljö för nuvarande och kommande generationer,
- Nya bostäder i bra lägen samt
- Hög tillgänglighet.

För målet "God livsmiljö för nuvarande och kommande generationer" finns en rad indikatorer som är tillämpliga för Tornberget.



Handwritten signature and initials.

2018-02-21

§ 25 – 43

Målområde 4: Effektivitet, Kvalitet och service

Målområdet innehåller tre mål:

- Ordning och reda på ekonomin,
- Hög kvalitet i kommunens tjänster samt
- En attraktiv arbetsgivare.

Målen har mycket hög signifikans för Tornberget.

Tornbergets övergripande målsättningar

Med utgångspunkt från ägardirektiv och ovanstående målområden har Tornbergets styrelse beslutat följande övergripande målsättningar:

1. att verka för ett långsiktigt hållbart samhälle.
Målsättning avser såväl inre miljö i byggnaderna som yttre miljöfaktorer och socialt ansvarstagande.
2. att producera och reovera lokaler till rätt kostnad och kvalitet
3. att aktivt medverka i kommunens lokalförsörjningsarbete för att uppnå högre effektivitet och långsiktighet
Tornberget ska i en större utsträckning än tidigare verka för att ta fram lokalstandarder och ökad lokalsamverkan och flexibilitet i lokalerna över tid.
4. att producera och reovera lokaler till rätt kostnad och med kvalitet
5. att ge en service och kvalitet som leder till nöjda kunder
6. att våra fastigheter förvaltas effektivt
7. att vara en attraktiv arbetsgivare

Mätbara mål

Med utgångspunkt från ovanstående målsättningar samt kommunens styrande dokument beslutade styrelsen i oktober 2016 om mätbara mål för 2017.

De övergripande målsättningarna och de mätbara målen har i enlighet med styrelsens beslut brutits ner till handlingsplaner och mål för avdelningar, enheter och enskilda anställda. Detta har utförts genom att ta fram verksamhetsplaner på styrelse-, ledningsgrupps- respektive avdelningsnivå. Styrelsen tog beslut om verksamhetsplan 2017 på styrelsenivå i januari 2017.

Uppföljning av verksamhetsplan 2017 styrelsenivå redovisas i bilaga.

Styrelsens inspel

Styrelsen önskar siffror i måluppfyllelsen där det finns en siffra i målsättningen.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten och ger ledningen i uppdrag att komplettera med siffror i måluppfyllelsen där det finns en siffra i målsättningen.

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 33

Verksamhetsåret 2017 (bilaga)

Ledningen informerar om verksamhetsåret 2017 utifrån vad som senare kommer att redovisas i den tryckta årsredovisningen. Nytt för i år är att hållbarhetsredovisning finns med i årsredovisningen i enlighet med nya regler. Hållbarhetsredovisningen innefattar miljö- och kvalitetsarbete, mänskliga rättigheter, antikorrupcion samt sociala förhållanden och personal.

Presentationen sänds ut via e-post efter mötet. Något som inte framgår i presentationen men som är värt att framföra är att vårt höga NKI-resultat, högst i Sverige 2016, fortsätter att väcka intresse hos andra kommuner för hur vi arbetar på Tornberget. Flera kommuner har varit på studiebesök under året, bl a Helsingborg kommun & Sigtuna kommun.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 34

Plan, hantering av mutor och oegentligheter (bilaga)

HR-konsult Jenny Johansen redogör för utsänt ärende. Planen för hantering av mutor och oegentligheter är framtagen utifrån den av styrelsen beslutade dokumenten "Policyn mot mutor" och "Riktlinjer vid interna oegentligheter".

Styrelsens inspel

Möjlighet finns att skriva in i anställningsavtalen att en förutsättning för att anställningsavtalet ska gälla är att den anställde följer företagets riktlinjer inom detta område.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 35

Revisorernas granskningsrapport (bilaga)

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Tornbergets auktoriserade revisor har genomfört en granskning av 2017 års bokslut och årsredovisning. Årsbokslutsrapport från denna granskning har inkommit. Av rapporten framgår att revisorerna inte har funnit några väsentliga brister.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 36

Revisionsrapport – Korruptionsförebyggande arbete (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Lekmannarevisorerna i Tornberget har efter genomförd riskanalys valt att granska hur bolaget arbetar med intern kontroll för att minska riskerna för mutor och oegentligheter. Rapportutkast från faktagranskningen har inkommit. Ledningen har därefter lämnat kommentarer till lekmannarevisorerna. Den slutliga versionen har inte inkommit ännu.

Lekmannarevisorernas rekommendationer:

- Anta en policy mot mutor.
- Anta riktlinjer för interna oegentligheter.
- Plan för hantering av oegentligheter och mutor bör revideras så att anmälan av bisyssla ska göras löpande.
- Komplettera personalpolicy med skrivning om bisyssla och utforma en blankett för rapportering av bisyssla.

Förslag och tilläggsbeslut

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten samt beslutar att lämna nedan svar på lekmannarevisorernas rekommendationer

- Policy mot mutor är beslutad vid styrelsens möte 2017-01-24.
- Riktlinjer för interna oegentligheter ingår i ”Plan, hantering av mutor och oegentligheter” och likställs därför med densamma.
- Kompletteringar kommer att göras avseende bisyssla och en blankett för bisyssla tas fram.

Styrelsen godkänner rapporten och beslutar enligt ovan.

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 37

Information/ utbildning i Tornbergets verksamhet, ekonomi (bilaga)

Ekonomichef Mats Tapper informerar om Tornbergets affärsmodell.

- Hyresmodellen och hyrans beståndsdelar redovisas – låga räntor har lett till att Tornberget länge har kunnat hålla en oförändrad hyra. Här finns en hävstångseffekt som innebär att hyrorna kommer att behöva höjas om/när räntorna höjs.
- Från investering till hyra – investeringsutgiften delas upp på komponenter med separata livslängder. För varje komponent beräknas avskrivning och ränta på restvärde. Kapitalkostnaden beräknas för hela objektet och fördelas per kontrakt efter yta.
- Från hyra till internhyra – kommunens bearbetning av lokalkostnader vid s k pengsystem där hyra ingår.

Styrelsens inspel

Hur fungerar hyresmodellen för privata aktörer?

Det är nästintill uteslutande så att när Tornberget äger en fastighet så hyrs den ut till kommunens lokalförsörjning som i sin tur tillhandahåller lokalen för en verksamhet som kommunen köper in.

Hur har de nya redovisningsreglerna K3 påverkat hyran?

Tornberget kunde sänka hyran vid övergången till K3 p g a att mer medel läggs som investeringar och mindre medel som utgifter.

Räntekostnaderna kan vi inte påverka – var går gränsen för att Tornberget kommer att behöva begära kapitaltillskott i och med att ränteökningar skulle innebära hyreshöjningar?

Det finns inget specifikt gränsvärde framräknat i nuläget. Däremot har Tornberget aktivt arbetat för att hålla långa bindningstider på våra lån, vilket leder till att vi i god tid kommer att känna till om det kommer räntehöjningar och kan informera vår ägare om detta.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 38

VD-rapport

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

Rekryteringar

Två nya medarbetare började på kundtjänst den 12 februari. Rekrytering pågår när det gäller biträdande förvaltare och vi annonserar även efter en driftcontroller och en biträdande driftcontroller.

Kontorsflytt

I slutet av året kommer vårt kontor att flytta till nya anpassade lokaler i Najadenhuset. Flytten avser endast kontorslokaler, verkstaden kommer att vara kvar i kommunhuset. Anledningen till flytten är att alla kommunens förvaltningar och Tornberget växer och att det därmed finns för få platser i kommunhuset.

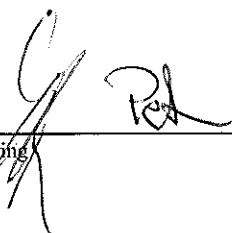
Intranät

Bolagsadministratör Liselott Norberg informerar om att Tornberget bygger ett eget intranät som ska lanseras den 7 mars. Intranätet kommer att vara huvudkanal för intern information/kommunikation och ersätter därmed många andra kanaler, däribland personalinfbladet "Tornugglan". Styrelsen kommer att få tillgång till intranätet i april/maj. Liselott återkommer med information innan dess.

Förslag:

VD för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.



2018-02-21

§ 25 – 43

§ 39

Årsredovisningen för 2017 (bilaga)

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Företagsledningen framställer ett förslag till årsredovisning för 2017 i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL). Nyheter detta år är att större företag, vilket Tornberget klassas som, är skyldiga att avge en hållbarhetsredovisning. Denna kan ske antingen som en separat rapport eller som en del av förvaltningsberättelsen. Företagsledningen har valt den senare metoden. Bolagets revisorer har granskat årsredovisningen.

2017 års resultat blev +683 tkr, vilket faller inom ramen för kommunfullmäktiges mål på +/-0,5 procent av omsättningen.

Utöver ovanstående redovisas måluppfyllelse (separat rapport) och verksamhet. Denna redovisning införlivas i den tryckta årsrapporten som senare presenteras för kommunfullmäktige med flera.

Förslag till beslut:

Styrelsen beslutar att avge årsredovisning i enlighet med bifogat förslag.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 40

Tornbergets strategiska plan 2018-2022 (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 2017. Styrelsen gav då ledningen i uppdrag att ta fram en strategisk plan.

Inför styrelsens beslut om den strategiska planen gavs möjlighet till dialog med förslag på den strategiska planen som underlag. Dialogen hölls på styrelsemötet den 24 januari 2018 med följande inspel från styrelsen 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".

Den strategiska planen har justerats med båda inspelen ovan.

Förslag till beslut

Förtagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att godkänna förslag till strategisk plan 2018-2022.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

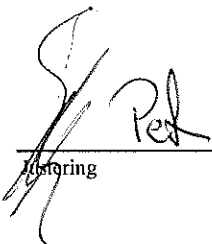
2018-02-21

§ 25 – 43

§ 41

Övrigt

Inga övriga frågor.



Per

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 42

Nästa möte

Nästa möte äger rum den 18 april i anslutning till årsstämma.

Ordförande Jan Andersson informerar om att kallelse med tider och plats kommer att sändas ut så snart inbjudan har inkommit till Tornberget. Till dess kan vi anta att upplägget kommer att likna tidigare års upplägg med styrelsemöte runt kl 16.30, årsstämma kl 18.00 och därefter gemensam middag.

2018-02-21

§ 25 – 43

§ 43

Avslutning

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.
