

2018-10-04

§ 73 – 87

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2018-10-04

Närvarande

Jan Andersson, ordförande
Göran Florén, vice ordförande
Pehr-Johan Fager, ledamot
Olle Höglund, Ledamot
Inger Pripp Kaneblom, suppleant
Krister Selling, suppleant
Sven Gustafsson, suppleant

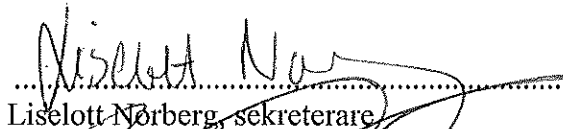
Fackliga repr

–


Övriga deltagande:

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

Underskrifter:


Liselott Norberg, sekreterare


Jan Andersson, ordförande


Göran Florén, justerare

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 73

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 74

Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Göran Florén.

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 75

Godkännande av dagordning

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Val av justerare
2. Godkännande av dagordning

Rapporter

3. Pågående investeringar (utsändes)
4. Ekonomisk rapport (utsändes)
5. Intern styrning och kontroll – delrapport uppföljning mål, strategi & budget, verksamhetsplan och internkontrollplan (utsändes)
6. VD-rapport (muntligt)

Beslutsärenden (utsändes)

7. Arbetsordning & VD-instruktion
8. Upphandlingsärenden
9. Värdegrund
10. Hur Tornberget hanterar policyer och tillhörande styrdokument
11. Policy social hållbarhet

Övriga ärenden

12. Ev övrigt
13. Nästa möte, styrelsekonferens 2018-10-24
14. Styrelsemötet avslutas

Styrelsens utvärdering

Styrelsen godkänner dagordningen.

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 76

Pågående investeringar (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende. Fördjupade redovisningar gällande de färdigställda projekten Vikingaskolan, Skogslindens- och Vargbergets förskolor samt Lyckebyhallen ges i samband med styrelsens studiebesök på dessa objekt den 4 oktober.

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** – I september togs det första spadtaget för den nya grundskolan för F-6-verksamhet som ska byggas invid Åbyhallen i Västerhaninge. Projektet utförs som en totalentreprenad. Detaljprojektering och byggetablering pågår. Skolan ska stå klar till höstterminen 2020.
- **Ornö skola** – Verksamheten bedrivs nu i en paviljong på tomten. Bygglov är erhållet för byggnation av den nya skolan. Tekniskt samråd och startbesked återstår. Förfrågan är ute med sista dag för anbudsinslämning den 18 oktober.
- **Strategisk partnering på totalentreprenad** – Upphandling pågår för strategisk partnering på totalentreprenad för Vegaskolan & Aktivitetshus inklusive möjliggörande för tio konceptförskolor. Anbud har inkommit och intervjuer/anbudspresentationer och utvärdering pågår.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 77 Ekonomisk rapport (bilaga)

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Resultat

Tornbergets ekonomi är fortsatt stark, bilaga 1. Hyresintäkterna ökar till följd av att en idrottshall, två nya förskolor samt nya Vikingaskolan har färdigställts. Efter att räntor och avskrivningar finansierats av hyran återstår ett netto till drift och underhåll. Eftersom räntorna är fortsatt låga så ger dessa objekt ett större bidrag till underhållsbudgeten än de annars skulle ha gjort. Kostnadsökningen inom fastighetskötsel beror till stor del på att vi valt att köpa betydligt mer tjänster än vi tidigare planerat inom styr-området. Detta är nödvändigt för att ha en möjlighet att nå energimål och att hyresgästerna ska få ett behagligare inomhusklimat.

Investeringar

Investeringsutgiften för perioden jan-aug uppgår till 226 (223) mkr. De största utgiftsposterna för perioden avser Nya Vikingaskolan, 30 mkr; Lyckebyhallen, 25 mkr; Vargbergets förskola, 48 mkr och Skogslindens förskola, 38 mkr. Prognos och bokförd utgift för aktuella investeringsprojekt redovisas i bilaga 2

Finansiering

Under juni månad har en upplåning om 100 mkr gjorts. Aktuell finansiell rapport framgår av bilaga 3

Skatter

Bolagets skatter är betalda. Bilaga 4.

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.

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 78

Intern styrning och kontroll – delrapport uppföljning mål, strategi & budget, verksamhetsplan och internkontrollplan (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

I enlighet med årshjulet för styrelsens arbete med intern styrning och kontroll följer här en deluppföljning av *internkontrollplan 2018* och *verksamhetsplan 2018* som styrelsen beslutade 2018-01-24, vilka bygger på av styrelsen beslutad *Mål, strategi och budget 2018 jämte ekonomisk plan till 2020*.

Status framgår av bilaga 1 där internkontrollplanen kompletterats med status och kommentarer respektive bilaga 2 där verksamhetsplanen kompletterats med status och kommentarer.

De aktiviteter som skulle ha påbörjats per 31 augusti är påbörjade med undantag av ett antal punkter i internkontrollplanen som kan utföras först vid årets slut. För några punkter krävs fördjupning – där så är fallet följer punkterna med nästa års planer.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 79

VD-rapport

Rekryteringsläget

Rekryteringsbehov finns inom flera områden/avdelningar, dels för att ersätta pensionsavgångar och dels för att utöka personalstyrkan för att kunna hantera den ökade mängden arbete som tillväxten i Haninge kommun medför.

- Driftingenjör, ventilation (ersätter pensionsavgång)
- Assistent kundtjänst (ersätter pensionsavgång)
- Projektchef (ersätter avgång)
- Driftcontroller
- Projektledare
- Styrstrateg
- Systemförvaltare
- Fastighetsskötare

Konkurrensverket – skrivelse

Servicechef Michael Güngör informerar om att i juli inkom Konkurrensverket med kompletterande frågor till tidigare ärende. Med stöd av advokat och Upphandling Södertörn, svarade Tornberget då på samtliga frågor. Sedan dess har inget nytt kommit från Konkurrensverket.

Organisation fastighetsavdelningen

Fastighetschef Åsa Sandström informerar om förändrad organisation på fastighetsavdelningen. Avdelningen har delats upp i tre enheter med en enhetschef vardera – förvaltningsenheten, teknikenheten och fastighetsstödsenheten.

Förslag:

VD för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 80

Arbetsordning & VD-instruktion (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Styrelsen skall årligen besluta om arbetsordning för styrelsen jämte VD-instruktion och rapportering om bolagets ekonomiska situation, vilket enligt gällande arbetsordning för styrelsen skall ske på första styrelsemötet efter sommaren.

Inga ändringar föreslås.

Förslag till beslut:

Styrelsen beslutar om bilagt förslag till arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion samt rapportering om bolagets ekonomiska situation.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 81

Upphandlingsärenden (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Upphandlingsärenden redovisas vid styrelsemöten. Under oktober månad har vi två styrelsemöten och därför föreslås att upphandlingsärenden framöver redovisas på det senare mötet, vilket i år innebär 24 oktober.

Då det är bra att tydliggöra styrelsens önskemål om rapportering av upphandlingsärenden föreslås styrelsen ha en dialog om detta på styrelsemötet 4 oktober.

- Vilka typer av upphandlingsärenden ska rapporteras? Under senaste åren har ramavtal och större objektsupphandlingar redovisats.
- Vilken nivå på rapport önskas? Exempel på tidigare nivå biläggs.

Sedan tidigare har ramavtalsupphandlingar och större objektsupphandlingar redovisats.

Dialog

Styrelsen för dialog om hur rapportering av upphandlingsärenden bör se ut och enas om att den nivå som hittills har rapporterats är bra.

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att upphandlingsärenden framöver redovisas på det senare av mötena i oktober.

Styrelsen beslutar enligt ovan samt om att rapportering av upphandlingsärenden ska utföras på samma nivå som tidigare.

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 82

Värdegrund (bilaga)

Vid styrelsens konferens i oktober 2017 inleddes bolagets värdegrundsarbete. Styrelsen gav vid sitt styrelsemöte i november VD i uppdrag att se över Tornbergets vision/verksamhetsidé.

Under arbetet med värdegrunden har dialog förts om en möjlig framtida vision utifrån ett utifrån och in perspektiv med fokus på vilka vi finns till för och hur vi vill att det ska vara i vår värld. På styrelsens möte i maj presenterades resultatet av det omfattande värdegrundsarbete som har pågått inom hela bolaget under senhösten 2017 och våren 2018. Arbetet genomfördes utifrån en stegvis iterativ process där alla medarbetare och chefer deltog i olika forum. På majmötet fördes dialog kring resultatet, d v s en möjlig värdegrund som även innefattade en möjlig framtida vision. De underlag som användes under det mötet var desamma som det förslag till värdegrund som nu skrivs fram för beslut. Resultatet har även återkopplats till alla medarbetare under en halv friskvårdsdag i maj. I augusti förde chefs- och referensgruppen dialog kring olika verktyg för att involvera värdegrunden i det dagliga arbetet på Tornberget.

Värdegrunden innefattar nedan parametrar:

- Vision
- Uppdrag
- Kärnvärden
- Spetsvärden
- Kultur

Efter styrelsebeslut kommer värdegrunden att anpassas till Tornbergets grafiska profil och implementeringsarbetet att inledas.

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att godkänna och anta föreslagen värdegrund för Tornberget.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 83

Hur Tornberget hanterar policyer och tillhörande styrdokument

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

Idag finns ett flertal policyer som gäller för Tornberget, dels egna som Tornbergets styrelser eller ledning har tagit beslut om och dels policyer som är övergripande för kommunen och som kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen har tagit beslut om. Enligt de allmänna ägardirektiven ska bolaget följa kommunens upprättade styrdokument. Där framgår också att bolaget och kommunen i samråd med kommundirektören ska bedöma hur styrdokumenterna ska tillämpas för bolagets verksamhet.

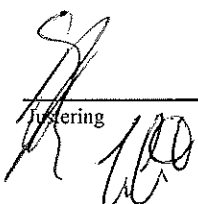
Ledningens uppfattning är att alla kommunövergripande policyer inte omfattar Tornberget. Exempel på policyer som Tornberget rimligtvis inte omfattas av är kommunens hästpolicy och kostpolicy. Det är sällan som det i en kommunövergripande policy direkt går att utläsa om bolagen omfattas eller inte. Ledningen anser att det vore önskvärt att skapa en tydlighet i vilka policyer som omfattar Tornberget och hur beslutsordningen är för tillhörande styrdokument.

För att det ska vara tydligt vilka policyer som omfattar Tornberget föreslås att dessa listas i den mål, strategi och budget som styrelsen årligen beslutar om. Policyer som tas fram av bolaget under året föreslås beslutas av styrelsen löpande och sedan sammanställas årligen i listan i mål, strategi och budget. Kommunövergripande policyer som styrelsen i samråd med kommundirektören anser berör Tornberget föreslås listas tillsammans med bolagets framtagna policyer i mål, strategi och budget. På detta sätt blir det en tydlighet i vilka policyer som bolaget omfattas av och det blir en översyn av vilka kommunpolicyer som omfattar Tornberget minst en gång per år.

Till policyer hör oftast riktlinjer. Inom kommunen är det kommundirektören som tar fram riktlinjer till policyerna. Lämpligt vore att följa motsvarande hierarki på bolagsnivå. Det skulle innebära att VD beslutar om tillhörande riktlinjer. Om det av kommundirektören framtagna riktlinjer finns behov av förtydliganden och anpassning efter Tornbergets verksamhet, beslutar VD om dessa.

Dialog

Dialog förs kring definition och gränsdragning mellan kommunens olika typer av styrdokument. Kommunen arbetar med detta. Samråd mellan styrelsen och kommundirektören föreslås i praktiken att genomföras på så sätt att ledningen stämmer av och skriver fram till styrelsen för beslut. Eventuella nya styrdokument som tillkommer under året tas upp löpande för beslut.



Handwritten signature and initials.

2018-10-04

§ 73 – 87

Förslag till beslut

- **Alla policyer som Tornberget tagit fram ska beslutas på styrelsenivå, medan eventuella tillhörande riktlinjer beslutas av VD. Beslutade policyer listas i bolagets Mål, strategi och budget.**
- **Kommunövergripande policyer som styrelsen i samråd med kommundirektören anser berör Tornberget listas i bolagets Mål, strategi och budget. Eventuella förtydliganden och anpassningar efter Tornbergets verksamhet, beslutas av VD.**

Styrelsen beslutar enligt ovan med tillägget att även strategier och program som styrelsen i samråd med kommundirektören anser berör Tornberget listas i bolagets Mål, strategi och budget.

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 84

Policy social hållbarhet (bilaga)

HR-konsult Jenny Johansen redogör för utsänt ärende.

Social hållbarhet har en avgörande betydelse för det demokratiska samhället och är helt nödvändig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Socialt ansvarstagande ska genomsyra hela Tornbergets verksamhet och i enlighet med kraven i FR2000 har detta formaliserats i en policy om social hållbarhet.

Dialog

Dialog förs kring behov av att förtydliga vissa formuleringar i policyn samt eventuell möjlighet att hänvisa till redan befintliga dokument.

Förslag till beslut

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

Styrelsen beslutar att återremittera ärendet för revidering och därefter framskrivning för beslut vid nästa möte.



2018-10-04

§ 73 – 87

§ 85

Övrigt

Inga övriga frågor.

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 86

Nästa möte

Nästa möte äger rum den 24 oktober kl 18.00

2018-10-04

§ 73 – 87

§ 87

Avslutning

Ordförande Jan Andersson förklarar mötet för avslutat.
