

2019-02-19

§ 22 – 38

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

**PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE**

2019-02-19

**Närvarande**

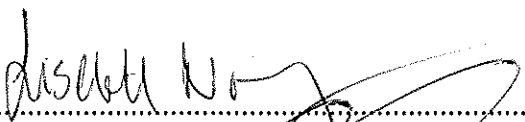
Jan Andersson, ordförande  
Göran Florén, vice ordförande  
Pehr-Johan Fager, ledamot  
Krister Selling, suppleant  
Sven Gustafsson, suppleant  
Inger Pripp Kaneblom, suppleant  
Nina Wahlberg, suppleant

**Övriga deltagande:**

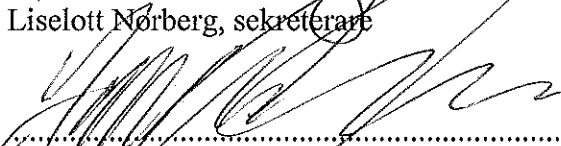
Marita Anheim, VD  
Mats Tapper, vice VD och ekonomichef  
Åsa Sandström, fastighetschef  
Michael Gungör, servicechef  
Jessica Lindberg, t f projektchef  
Liselott Norberg, sekreterare

Jenny Göthberg, revisor, EY §§ 22-24, 30, 31, 33, 34


**Underskrifter:**



.....  
Liselott Norberg, sekreterare



.....  
Jan Andersson, ordförande



.....  
Göran Florén, justerare

2019-02-19

§ 22 – 38

§ 22

**Sammanträdet öppnas**

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

---



2019-02-19

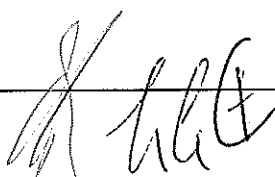
§ 22 – 38

§ 23

**Val av justerare**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Göran Florén.

Justering



2019-02-19

§ 22 – 38

§ 24

**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. Glaskross och skadegörelse 2018 (utsändes)
7. Måluppfyllelse (utsändes)
8. Verksamhetsåret 2018 (muntligt)
9. Revisorernas granskningsrapport
10. VD-rapport (muntligt)

**Beslutsärenden (utsändes)**

11. Årsredovisning 2018 (utsändes digitalt)
12. Svar på revisionsrapport
13. Budgetförutsättningar 2020-2021

**Övriga ärenden**

14. Ev övrigt
15. Nästa möte 2019-04-10
16. Styrelsemötet avslutas

**Styrelsens utvärdering**

*Styrelsen ändrar dagordningen så att punkterna 9, 11 & 12 hålls till efter punkt 2 och godkänner därefter dagordningen.*

2019-02-19

§ 22 – 38

§ 25

**Pågående investeringar (bilaga)**

Tf projektchef Jessica Lindberg redogör för utsänt ärende. Status för samtliga projektavdelningens pågående investeringsprojekt finns tillgänglig för styrelsen i projektrapporter på intranätet.

- **Ornö skola** – Markarbeten inför grundläggning pågår för den nya skolan.
- **Åbyhallen** – Invändiga arbeten, fasadbeklädnad och installationer pågår.
- **Åbyskolan** – Grundläggning pågår.

**Dialog**

Dialog förs kring lärdomar från tidigare projekt, som exempel nämns byggnationen av Höglundaskolan som var problematisk. Ett annat exempel som lyfts är parkettgolvet i den nya Vikingaskolans matsal. Golvet är felprojekterat och kommer att bytas ut. Erfarenheter förs bl a in i projekteringsanvisningar.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.**

*Styrelsen godkänner informationen och ger ledningen i uppdrag att återkomma med information om hantering av kostnader för byte av golv i Vikingaskolans matsal.*

2019-02-19

§ 22 – 38

---

§ 26

**Upphandlingsärenden (bilaga)**

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

**Nytt ramavtal entreprenör**

Nytt ramavtal har tecknats med Mälardrottningens Bygg & Fastighet AB inom kategorin ”Smide och aluminiumarbeten” med avtalstid 2019-04-01 – 2020-03-31 med 3 st förlängningsoptioner t o m 2023-03-31.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---

2019-02-19

§ 22 – 38

§ 27

**Ekonomisk rapport (bilaga)**

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

**Resultat**

Det ekonomiska resultatet för 2018 års verksamhet redovisas i förslag till årsredovisning och uppgår till +0,4 mkr.

Vi har i dagsläget inte några indikationer på väsentliga avvikelser avseende budgeten för 2019.

**Investeringar**

Ett stort antal investeringsprojekt av olika dignitet pågår, bilaga 1.

**Finansiering**

Ett lån om 50 mkr omsattes i januari. Vi bedömer nu att vi behöver göra en nyupplåning om 200 mkr i maj. Likviditeten är god.

Håringe kommun har inlett ett arbete med en uppdatering av finanspolicyn.

**Skatter**

Bolagets skatter är betalda. Bilaga.

**Uthyrningsläget**

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

Förslag längre löptider på lån.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.**

*Styrelsen godkänner informationen.*

2019-02-19

§ 22 – 38

§ 28

**Glasskross och skadegörelse 2018 (bilaga)**

Fastighetschef Åsa Sandström redogör för utsänt ärende gällande kostnader för glaskross samt klotter för de fastigheter som ägs av Tornberget eller omfattats av kommunens internhyressystem.

Kostnaderna uppgick 2018 till knappt 1,3 mkr, vilket är en minskning med över en halv miljon från 2017 (drygt 1,8 mkr). Ett resultat av ett systematiskt och aktivt arbete med förebyggande åtgärder i samverkan med olika aktörer inom kommunen, kommuns vaktbolag och polisen.

Mest utsatta är skolorna där Ribbybergsskolan, Tungelstaskolan, Svartbäcksskolan och Lyckebysskolan var de kostnadsmässigt mest drabbade objekten under 2018. Även Jordbromalmskolan är ett objekt som har höga skadegörelsekostnader.

**Dialog**

I nuläget finns kostnad/kommuninnevärdare framräknat. Ett förslag från styrelsen är att komplettera rapporten med jämförelser i kostnader för skadegörelse/kvadratmeter.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---



2019-02-19

§ 22 – 38

§ 29

**Måluppfyllelse (bilaga)**

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

**Tornbergets Verksamhetsplan 2018**

Styrelsen beslutar varje år om de för verksamheten styrande dokumenten mål, strategi & budget, verksamhetsplan samt internkontrollplan. Under 2018 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 och målsättningar**

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 2018-2019*, där förutom aktuella styrdokument, även framgår nedan allmänna målområden där Tornberget kan bidra till deras uppfyllelse.

**Målområde 1: Välmående kommuninvånare**

Mål 2. Trygga invånare med inflytande och delaktighet

*Detta mål kan beröra Tornberget marginellt såtillvida att vi kan bidra med information till kommunen för att kommunen ska kunna prioritera sina resurser på ett så effektivt sätt som möjligt.*

Resultatindikator: Kostnad för skadegörelse på kommunala byggnader.

**Målområde 3: En attraktiv närmiljö**

Mål 7. God livsmiljö för nuvarande och kommande generationer

*Målet berör Tornberget. Bland angivna resultatindikatorer är Andelen miljöbilar samt energieffektivisering i kommunal verksamhet aktuellt för Tornberget.*

Mål 9. Hög tillgänglighet

*Målet berör Tornberget avseende samråd med funktionshinderorganisationerna*

**Målområde 4: Effektivitet, kvalitet och service**

Mål 10. Ordning och reda på ekonomin

*Målet berör Tornberget. Aktuella resultatindikatorer är Avvikelse mot budget, Andel digitala fakturor och Avtalstrohet. Informationsmåttan bedöms ha en mycket begränsad relevans för Tornberget.*

Mål 11. Hög kvalitet i kommunens tjänster

*Detta mål har hög relevans och mäts framför allt genom NKI-undersökningar*

2019-02-19

§ 22 – 38

Mål 12. En attraktiv arbetsgivare.

*Målen har hög signifikans för Tornberget. Aktuella indikatorer är Hållbart medarbetarindex, Sjukfrånvaro och Frisknärvaro.*

#### **Tornbergets övergripande målsättningar**

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

- att verka för ett långsiktigt hållbart samhälle.  
*Målsättning avser såväl inre miljö i byggnaderna som yttre miljöfaktorer samt socialt och ekonomiskt ansvarstagande.*
- att uppnå effektiv och långsiktig lokalförsörjning  
*Tornberget ska i en större utsträckning än tidigare verka för att ta fram lokalstandarder och ökad lokalsamverkan och flexibilitet i lokalerna över tid.*
- att producera och renovera lokaler till rätt kostnad och med kvalitet
- att ge en service och kvalité som leder till nöjda kunder
- att våra fastigheter förvaltas effektivt
- att vara en attraktiv arbetsgivare

#### **Mätbara mål**

Med utgångspunkt från ovanstående målsättningar samt kommunens styrande dokument beslutade styrelsen i oktober 2017 om mätbara mål för 2018.

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-, ledningsgrupp- respektive avdelningsnivå. Styrelsen tog beslut om verksamhetsplan 2018 styrelsenivå i januari 2018. Uppföljning av verksamhetsplan 2018 styrelsenivå redovisas i utsänd bilaga.

#### **Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten och ger ledningen i uppdrag att:*

- *Presentera en grundlig analys avseende långsiktiga ekonomiska beslut och den växande länestocken så att styrelsen kan bedöma huruvida bolaget går rätt väg inom detta område.*
- *Jämföra mätvärdet för arbetsbelastning i arbetsplatsundersökningen med andra aktörer.*

2019-02-19

§ 22 – 38

§ 30

**Verksamhetsåret 2018**

Ledningen presenterar verksamhetsåret 2018 utifrån ett urval av innehållet i årsredovisningen.

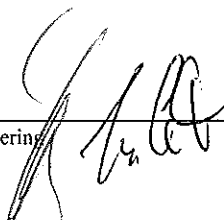
Det ekonomiska resultatet är inom målramen. Verksamhetsledningssystemet har reviderats och förnyat certifikat har erhållits, arbetssättet med intern styrning och kontroll är väl implementerat och en värdegrund har beslutats och används nu i verksamheten. Bolaget har under året fått höga värden i både kund- och arbetsplatsundersökningar.

**Förslag:**

**VD för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten och ger ledningen i uppdrag inför kommande möten att:*

- *Presentera en fördjupning i hur arbetet med samverkansprojekt går till.*
- *Visa ett exempel på hur en underhållsplan ser ut.*



2019-02-19

§ 22 – 38

---

§ 31

**Revisorernas granskningsrapport**

Revisor Jenny Göthberg, EY, presenterar revisorernas granskningsrapport.

Revisionen bedömer att det blir en ren revisionsberättelse och att bokslutsprocessen i bolaget fungerar bra. Inga noteringar finns kopplat till skatter och avgifter.

**Förslag:**

**VD för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---

2019-02-19

§ 22 – 38

§ 32

**VD-rapport**

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

**Rekryteringsläget**

- **Projektchef** – rekryteringen är klar. Stig-Erik Öström börjar den 7 mars.
- **Projektledare inom byggnation** – rekryteringen är klar. Magnus Tollstam börjar den 29 april.
- **Driftsamordnare** – rekryteringen svår bl a med anledning av kompetensbrist på marknaden. Nu analyseras både roll och rekryteringsbolag.
- **Enhetschef fastighetskötsel** – rekrytering i egen regi där avtal väntas bli klart under denna vecka.

**Förslag:**

**VD för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---

2019-02-19

§ 22 – 38

§ 33

**Årsredovisning 2018 (bilaga)**

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Företagsledningen har tagit fram ett förslag till årsredovisning för 2018. Sedan 2017 har årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagens krav utökats med en hållbarhetsredovisning som har utvecklats kraftfullt sedan föregående år. Revisorskrav är att allt som trycks i samma dokument utgör årsredovisning, d v s även den så kallade framvagnen där bland annat VD-kommentar, måluppfyllelse och objektsvis redovisning finns med. Årsredovisningen blir sålunda betydligt mer omfattande än föregående år. Förslaget sänds därför ut digitalt. Efter att beslut om att avge årsredovisning kommer dokumentet att tryckas upp och distribueras. Nedan följer en sammanfattning av det ekonomiska resultatet.

**Resultat för 2018**

Hysesintäkterna ökade med 42 mkr till 395 mkr. Detta beror på den stora investeringsvolymen där förskolorna Vargberget och Skogslinden samt Vikingaskolan, Vendelsömalmskolan hus G samt Lyckebyhallens färdigställande samt kapitalkostnaderna för den flyttade Måsöpaviljongen, numera Park Öst, utgjort stora poster. Resultatet före skatt blev +1674 tkr men efter att årets resultat belastats med såväl årets skattekostnad som en kostnad för 2016 års verksamhet så återstår endast +433 tkr som vinst.

**Balansräkningen 2018-12-31**

Värdet på bolagets anläggningstillgångar har ökat med 323 mkr samt genom värdeminskningen minskat med 118 mkr. Värdeförändringens nettoresultat blev 205 mkr. Då saldot på företagskontot ökat med 129 mkr jämte andra mindre förändringar så ökade bolagets tillgångar med 320 mkr.

Upplåningen ökade med 325 mkr.

**Vinstdisposition**

Då Tornberget förväntas att fortsätta att växa finns behov av att behålla fritt eget kapital inom bolaget. Företagsledningen föreslår därför styrelsen att föreslå årsstämman att balansera fritt eget kapital i ny räkning.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att avge årsredovisning enligt utsänt förslag.**

*Styrelsen beslutar enligt ovan, samt att föreslå för årsstämman att balansera fritt eget kapital i ny räkning*

2019-02-19

§ 22 – 38

§ 34

**Svar på revisionsrapport (bilaga)**

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Efter revisorernas genomförda granskning hösten 2018 så inkom en rapport med ett antal rekommendationer. Företagsledningen har i utsänd bilaga tagit fram ett förslag till svar och åtgärder för dessa punkter.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att avge svar till revisorerna enligt förslag.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

2019-02-19

§ 22 – 38

§ 35

**Budgetförutsättningar 2020-2021 (bilaga)**

Fastighetschef Åsa Sandström redogör för utsänt ärende.

På styrelsemötet 2019-01-23 beslutades under § 15 ”Budgetförutsättningar 2020” dokumentet ”Förutsättningar inför kommunens mål och budget 2020-2021”.

Detta dokument kommer inom kort att biläggas som ett underlag till kommunens lokalresursplan och för att ha med de senaste uppdateringarna i dokumentet har det 2018-02-18 reviderats med nedan justeringar:

- Namnen Mårtensbergsskolan respektive Mårtensbergs förskola har använts för samma objekt i dokumentet och har nu ändrats till Mårtensbergsskolan på samtliga ställen.
- Sammanställningen av budgeten för renoveringen av Ribbyskolans hus A, B och C är justerad från 350 till 250 mkr samt fördelad på åren 2020-2022.
- Renoveringen av Hemsö 2023 har justerats då vi 2019-01-21 fick vi en beställning från kommunens lokalförsörjningsenhet på förprojektering av en 8-avdelnings konceptförskola som ersätter Hemsö.
- Förskolan Trumman har tagits bort från listan då den mest akuta åtgärden stambyte genomförs redan i år under pågående verksamhet.

**Förslag:**

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar att överlämna reviderad version av föreslagna budgetförutsättningar för 2020 till Haninge kommun.**

*Styrelsen beslutar enligt ovan.*

**Omedelbar justering**

**Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.**



2019-02-19

§ 22 – 38

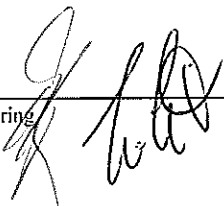
---

§ 36

Övriga frågor

Inga övriga frågor.

---



2019-02-19

§ 22 – 38

---

§ 37

**Nästa möte**

Nästa möte äger rum den 10 april i anslutning till årsstämma. På mötet kommer avtackning att ske för avgående ledamöter och suppleanter samt för avgående förtroendevald lekmannarevisor.

---

2019-02-19

§ 22 – 38

---

§ 38

**Avslutning**

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.

---