

2018-04-18

§ 44 – 62

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2018-04-18

Närvarande

Jan Andersson, ordförande
Peter Lilius, vice ordförande
Pehr-Johan Fager, ledamot
Olle Höglund, ledamot
Inger Pripp Kaneblom, suppleant
Krister Selling, suppleant

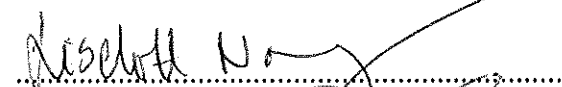
Fackliga repr

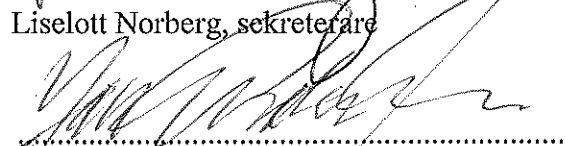
Lars Hult, Vision


Övriga deltagande:

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

Underskrifter:


.....
Liselott Norberg, sekreterare


.....
Jan Andersson, ordförande


.....
Peter Lilius, justerare

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 44

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 45

Val av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Peter Lilius.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 46

Godkännande av dagordning

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Godkännande av dagordning
2. Val av justerare

Rapporter

3. Pågående investeringar (utsändes)
4. Upprustningen av Vendelsöalmsskolan (muntlig)
5. Upphandlingsärenden (utsändes)
6. Ekonomisk rapport (utsändes)
7. Anmälan av svar på remiss – cykelplan (utsändes)
8. Digitaliseringsplan (utsändes)
9. VD-rapport (muntligt)

Beslutsärenden (utsändes)

10. Svar på remiss – pensionärsrådet (omedelbar justering)
11. Svar på remiss – handikapprådet (omedelbar justering)
12. Svar på remiss – trafikstrategi (omedelbar justering)
13. Utseende av deklarationsombud
14. Utseende av dataskyddsombud
15. Firmatecknare

Övriga ärenden

16. Ev övrigt
17. Nästa möte 2018-05-16
18. Styrelsemötet avslutas

Styrelsen lägger till en beslutspunkt, pkt 15 "Firmatecknare", och godkänner därefter dagordningen.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 47

Pågående investeringar (bilaga)

Projektchef Johan Ejbe redogör för utsänt ärende. Utöver nedanstående projekt har en rapport innehållande projektavdelningens samtliga pågående projekt sänts ut inför detta möte.

- **Ornö skola** – Etapp 1 pågår fortfarande. Tornberget har tagit fram olika förslag för fortsatt arbete i etapp 2 och därefter, i samråd med kommundirektören och berörda förvaltningschefer, skrivit fram ett ärende till kommunstyrelsen för beslut. De arbeten som nu utförs i etapp 1 återvinns i förslagen.
- **Strategisk partnering på totalentreprenad** – Planering pågår för att eventuellt ta med aktivitetshuset, Vega skola, i den strategiska partneringen för konceptförskolor. En traditionell arkitekttävling som var tänkt i detta projekt skulle leda till att tidplanen inte kan hållas. Strategisk partnering kan då vara en alternativ lösning för att ändå få in olika idéer kring gestaltning av aktivitetshuset.
- **Dalarö f d kommunhus** – Ett studiebesök har genomförts på Dalarö f d kommunhus där KSO, stadsbyggnadsnämndens ordförande och Tornbergets ordförande deltog. Tjänstemän från Tornberget deltog också med fastighetsexpertis. Studiebesöket var tänkt som ett första steg kring att lyfta dialog kring hur vi ska hantera och nyttja hus med kulturvärde. Tornberget fick i uppdrag att ta fram en lista över byggnader av kulturhustyp så att en plan kan tas fram.

Peter Lilius framför att representanter från båda politiska lägren bör bjudas in vid studiebesök och liknande för att få del av samma information. Jan Andersson instämmer i detta.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 48

Upprustningen av Vendelsömalmskolan

Projektchef Johan Ejbe redogör för den etappvisa upprustningen av Vendelsömalmskolan i enlighet med önskemål från styrelsen på föregående styrelsemöte.

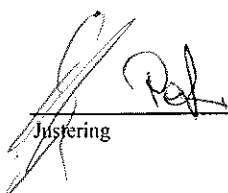
Projektet är ett reinvesteringsprojekt som ursprungligen framskrivits av Tornbergets fastighetsavdelning. I projektet ingår upprustning av samtliga byggnader i olika omfattning – utom hus D som rivs av miljöskäl nu under våren 2018. Skolverksamheten kommer att vara igång under hela renoveringstiden och evakuering sker till befintliga och tillfälliga paviljonger på skolans tomt. En ny permanent byggnad byggs också på fastigheten – hus G. Verksamhetsstart sker i hus G till hösten 2018. För närvarande pågår upphandling för upprustningen av hus A som är nästa etapp. Projektet i sin helhet, inklusive ny skolgård, beräknas enligt nuvarande tidplan att vara klart 2021.

Budgeten i denna typ av projekt är en utmaning, eftersom den ofta bygger på nyckeltal och sätts flera år innan projektstart. RoT-projekt innebär dessutom alltid en större osäkerhet än nybyggnadsprojekt. I detta projekt har det sedan budgeten fastlades kommit in önskemål om fler verksamhetsanpassningsåtgärder. Tornberget för alltid dialog kring budget med lokalförsörjningsenheten som i sin tur bedömer om mer medel ska äskas för ett projekt.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.



Justerings

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 49

Upphandlingsärenden (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för upphandling av den nya fullstora idrottshallen, Åbyhallen, i Västerhaninge där kontrakt har tecknats med Fastec AB.

Nya ramavtal har tecknats enligt nedan:

- Nytt ramavtal har tecknats med entreprenör SW Matt & Plattsättning AB inom kategorin ”plattsättning”, avtalstid 2018-03-01 – 2019-02-28.
- Nytt ramavtal har tecknats med entreprenör Lybab inom kategorin ”smides- och aluminiumarbeten”, avtalstid 2018-04-01 – 2019-03-31.
- Nytt ramavtal har tecknats med entreprenör Haninge Lås AB inom kategorin ”låsmedstjänster”, avtalstid 2018-04-01 – 2020-03-31.

Utöver detta har avtal tecknats via SKL fr o m 2018-04-01 för inköp av vitvaror, Elektroskandia Sverige AB, och inköp av industritvättmaskiner, Electrolux Laundry Systems Sweden AB.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 50

Ekonomisk rapport april 2018 (bilaga)

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Resultat

Tornbergets ekonomi är fortsatt stark, bilaga 1. Efter att årsredovisningen avgivits meddelade skatteverket att de inte skulle medge avdrag för räntor till Haninge kommun för 2016. Det resulterar i en skattekostnad på ca 1 mkr som redovias detta år. Trots detta så kan vi stärka det planerade underhållet med 3 mkr.

Investeringar

Investeringsutgiften för perioden jan-mar uppgår till 104 (55) mkr. De största utgiftsposterna för perioden avser Nya Vikingaskolan, 36 mkr, Vargbergets förskola, 22 mkr, och Skogslindens förskola, 14 mkr. Prognos och bokförd utgift för aktuella investeringsprojekt redovisas i bilaga 2

Finansiering

Under mars månad har en nettoupplåning om 200 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.

Bankbyte

Haninge kommun har upphandlat banktjänster varvid Nordea vunnit upphandlingen. Det innebär att även Tornberget behöver byta bank då Tornberget ingår i kommunens bankkontostruktur. Nytt avtal med Nordea gäller från 2018-06-01. Vi planerar för att kunna utbetala maj månads löner i Nordea.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 51

Anmälan av svar på remiss – cykelplan (bilaga)

Fastighetschef Åsa Sandström redogör för utsänt ärende och informerar om insänt svar på remiss enligt nedan.

”Tornberget har tagit del av förslaget till Cykelplan 2018 och ser värdet i att en uppdaterad plan tagits fram och att kommunen på detta sätt främjar möjligheterna till att välja cykeln som ett alternativt transportmedel. Vi ställer oss positiva till planen samt att dessa frågor kommer med tidigt i samhällsbyggnadsprocessen

Vi vill passa på att göra några korta medskick gällande planen:

- Under punkten 1:1 Bakgrund står det:
”Till år 2050 beräknas folkmängden i östra Mellansverige öka till nästan fem miljoner invånare”
Här önskar vi en jämförelsesiffra med dagens folkmängd.
- Under punkten 2:1 Cykelinfrastrukturen står det: *I cykelplanen från 2010 föreslogs 77 utbyggnadsåtgärder till en beräknad kostnad av 266 miljoner kronor. Av dessa har 20 åtgärder helt eller delvis genomförts.*
Här önskar vi en jämförelsesiffra med kostnaderna för de 20 utförda åtgärderna.
- Vikten av att ha bra belysning vid cykelparkeringar, både ur ett trygghets- och säkerhetsperspektiv kan vara något att kompletteras med, antingen under punkt 6:3. Principutformning av cykelparkeringar eller under punkt 6.5 Principer för belysning.

På flera håll i planen står det att cykelfrågor skall beaktas tidigt i samhällsbyggnadsprocessen, enl punkt 5:1 ska utbyggnad av cykelvägnätet beaktas redan i översikts-, detaljplanearbetet samt i sista stycket punkt 6:3 står att för att säkerställa utrymme för cykelparkering skall detta beaktas redan i detaljplane- och bygglovsskedena. Vi ser att detta är några av de viktigaste parametrarna för att vi tillsammans ska kunna lyckas och uppnå de mål för cykeltrafiken i Haninge som beskrivs i planen.”

Fråga från Pehr-Johan Fager:

Finns det en policy för vad vi svarar på och vad vi inte svarar på när det gäller remisser?

Det finns ingen nedskrivna policy, men inriktningen är att om en remiss berör oss så svarar vi.

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 52

Digitaliseringsplan (bilaga)

VD Marita Anheim redogör för utsänt ärende.

I en omvärld där digitalisering utvecklas snabbt och kan hjälpa Tornberget att effektivisera vår verksamhet så som energieffektivisering, underhållsplanering, skötsel etc., bedöms att bolaget behöver öka användandet av digitala hjälpmedel. Det bedöms också vara en förutsättning för att kunna locka kompetens till bolaget i framtiden.

Styrelsen tog beslut om strategiska vägval i och med beslutet om Mål, strategi och budget 2018-2020 på styrelsemötet 25 oktober. Ett av de strategiska vägvalen är ”Öka användandet av digitala hjälpmedel” som kopplas samman med det övergripande målet ”Våra fastigheter förvaltas effektivt”. 21 februari tog styrelsen beslut om Tornbergets strategiska plan 2018 – 2022, där ett av fokusområdena är digitalisering.

För att arbeta strategiskt med digitalisering har Tornbergets ledning tagit fram och beslutat om en digitaliseringsplan. Planen rapporteras till styrelsen.

För närvarande ser vi över vår IT-miljö så att vi har det vi behöver när vi arbetar vidare utifrån digitaliseringsplanen.

Styrelsens inspel

Styrelsen tycker att upplägget i planen är bra, men lyfter några potentiella förbättringsområden:

- *Vad som ska göras när, hur det ska göras och varför det ska göras kan göras tydligare.*
- *Hur vi ser till att vi har säker drift av fastigheterna kan tas med på ett tydligare sätt.*
- *”Trådlöst i fastigheterna” 2022 är långt fram i tiden för något som många önskar redan idag.*

Förslag:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 53

VD-rapport

VD Marita Anheim informerar styrelsen om aktuella händelser.

Rekryteringar

När det gäller tjänst som biträdande fastighetsförvaltare har avtal tecknats med Kerstin Hansen som börjar på Tornberget den 7 juni. Kerstin kommer närmast från en liknande tjänst på SISAB. Rekrytering till tjänsterna driftcontroller och biträdande driftcontroller pågår i intervjukedet.

Lönerevision 2018

Lönerevisionen för 2018 är klar. Totalt för hela Tornberget, d v s Kommunal, Vision och övriga, blev det genomsnittliga påslaget 2,35 %.

Intern styrning & kontroll

Avstämning av verksamhetsplan och internkontrollplan har utförts för kvartal 1 i enlighet med arbetet med intern styrning och kontroll. Hittills ser det bra ut.

Nöjd-Kund-Index (NKI)

Enkäten för 2018-års NKI-undersökning är nu ute. Verksamheterna ska ha svarat under första halvan av maj.

Skrivelse från Konkurrensverket

Servicechef Michael Gungör informerar om att en skrivelse har inkommit från Konkurrensverket, där de begär att få in dokumentation avseende direktupphandlingar inom driften samt information om med vilket lagstöd direktupphandlingarna har utförts. Bakgrunden till skrivelsen är enligt Konkurrensverket ett anonymt tips. Tornberget sänder nu in svar och samtliga begärda handlingar med hjälp av Upphandling Södertörn. Det lagstöd Tornberget lutar sig mot är tidsbrist och risk för skada för våra fastigheter.

Förslag:

VD för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 54

Svar på remiss – pensionärsrådet (bilaga)

Fastighetschef Åsa Sandström redogör för utsänt ärende.

Haninge kommun har tagit fram ett förslag till revidering av reglemente för KPR. Förslag till remissvar enligt nedan.

”Tornberget har tagit del av förslaget till revidering av reglemente för KPR och inget att erinra.”

Förslag till beslut:

Styrelsen beslutar att godkänna föreslaget svar på remiss.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

Omedelbar justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 55

Svar på remiss – handikapprådet (bilaga)

Fastighetschef Åsa Sandström redogör för utsänt ärende.

Haninge kommun har tagit fram ett förslag till revidering av reglemente för KHR. Förslag till remissvar enligt nedan.

”Tornberget har tagit del av förslaget till revidering av reglemente för KHR och har inget att erinra. Tornberget är positivt till tydliggörandet i uppdraget att det nu gäller personer med såväl fysiska som kognitiva funktionsvariationer.”

Förslag till beslut:

Styrelsen beslutar att godkänna föreslaget svar på remiss.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

Omedelbar justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 56

Svar på remiss – trafikstrategi (bilaga)

Fastighetschef Åsa Sandström redogör för utsänt ärende. Förslag till remissvar enligt nedan.

”Tornberget har tagit del av förslaget till trafikstrategi för Haninge kommun och ser positivt på att en strategi tas fram. Att trafikfrågor beaktas i tidiga skeden av samhällsbyggnadsprocessen möjliggör ett effektivt arbete och leverans av goda resultat gällande trafikfrågor senare i processen.

Vi vill passa på att göra några medskick gällande planen:

- Vi ser vikten av hänsyn tas till säkerhetsaspekter vid arbeten gällande trafikförhållanden i nära anslutning till skolor, förskolor, idrottsanläggningar mm. Behov av samarbete/samspel mellan trafik- och parkeringsaspekterna tillsammans med säkerhetsaspekterna behövs för att vi som kommun ska kunna leverera en säker och väl fungerande miljö för de som kommer vistas där. Detta får gärna förtydligas i strategin.
- Figur 6 är en intressant visuell bild som ger stor förståelse för hur långt vi kommer på 10 min med olika färdmedel. Dock är färgerna för buss respektive bil väldigt lika så det är svårt att urskilja vad som är vad.

Vi ser att denna strategi tillsammans med de handlingsplaner, både framtagna och de som planeras tas fram, leder till att arbetet med trafikfrågor konkretiseras samt att alla förvaltningar och bolag inom kommunen kan samverka gentemot samma mål i detta arbete. Samverkan är en förutsättning för att målen skall kunna uppnås.”

Förslag till beslut:

Styrelsen beslutar att godkänna föreslaget svar på remiss.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

Omedelbar justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 57

Utseende av deklarationsombud

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Bakgrund

För att Tornberget på ett funktionellt sätt ska kunna lämna deklARATIONER som görs varje månad är det lämpligt att det finns ombud. Dessa bör finnas i en omfattning att personalfrånvaro – t ex semester och sjukdom – inte begränsar Tornbergets möjlighet att lämna deklARATIONER till Skatteverket.

Deklarationsombud

En juridisk såväl som fysisk person kan ha ett eller flera deklarationsombud. Deklarationsombudet ges följande behörigheter:

- lämna elektroniska deklARATIONER som moms- och arbetsgivardeklARATIONER, inkomstdeklARATION 1 och 2, preliminär inkomstdeklARATION och punktskattedeklARATION
- lämna elektronisk fastighetsdeklARATION för hyreshus, industrifastigheter, lantbruk eller småhus
- läsa uppgifter från till exempel skattekontot, inlämnade moms- och arbetsgivardeklARATIONER, inkomstdeklARATION 1 och 2, skattebesked (slutskatteuppgifter) och fastighetsdeklARATIONER
- komplettera lämnade uppgifter i en deklARATION
- begära anstånd med att lämna deklARATION.

Notera att behörigheten inte ger rätt att registrera uppgifter på skattekontot eller begära utbetalning därifrån.

Ansökan ska vara underskriven av den deklARATIONSSKYLDIGE. För juridiska personer ska behörig firmatecknare skriva under. Att ansöka om deklarationsombud är inte en löpande förvaltningsåtgärd och vd kan därför inte skriva under.

Sedan tidigare är Marie Lindell och Mats Tapper ombud hos Skatteverket. Företagsledningen föreslår att även Pia Eklund utses till deklarationsombud för Tornberget.

Förslag till beslut

Företagsledningen föreslår att styrelsen beslutar att utse Pia Eklund jämte Marie Lindell och Mats Tapper som deklarationsombud för Tornberget.

Styrelsen beslutar enligt ovan.



Styrelsen

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 58

Utseende av dataskyddsbud

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

EU:s dataskyddsförordning (GDPR) träder i kraft den 25 maj 2018 och ersätter Personuppgiftslagen (PUL). GDPRs syfte är att reglera hanteringen av personuppgifter så att människors integritet skyddas. En av bestämmelserna i GDPR (artikel 37) är kravet att varje myndighet ska ha ett dataskyddsbud. Dataskyddsbudet ersätter de tidigare personuppgiftsombuden som entledigas då PUL upphör att gälla den 25 maj 2018.

Dataskyddsbudet ska ha minst följande uppgifter enligt artikel 39 i GDPR:

- Informera och ge råd till den personuppgiftsansvarige eller personuppgiftsbiträdet och de anställda som behandlar personuppgifter om deras skyldigheter enligt denna förordning och andra av unionens eller medlemsstaternas dataskyddsbestämmelser.
- Övervaka efterlevnaden av denna förordning, av andra av unionens eller medlemsstaternas dataskyddsbestämmelser och av den personuppgiftsansvariges eller personuppgiftsbiträdets strategi för skydd av personuppgifter, inbegripet ansvarstilldelning, information till och utbildning av personal som deltar i behandling och tillhörande granskning.
- På begäran ge råd vad gäller konsekvensbedömningen avseende dataskydd och övervaka genomförandet av den enligt artikel 35.
- Samarbeta med tillsynsmyndigheten.
- Fungera som kontaktpunkt för tillsynsmyndigheten i frågor som rör behandling, inbegripet det förhandssamråd som avses i artikel 36, och vid behov samråda i alla andra frågor.
- Vid utförandet av sina uppgifter ta vederbörlig hänsyn till de risker som är förknippade med behandling, med beaktande av behandlingens art, omfattning, sammanhang och syften.

Då ingen förvaltning eller kommunalt bolag väntas behöva en heltidstjänst finns det samordningsvinster med att utse ett gemensamt dataskyddsbud för koncernen.

När dataskyddsbud utsetts ska kontaktuppgifter för denne skickas till Datainspektionen/Integritetsskyddsmyndigheten.

Förslag till beslut

Företagsledningen föreslår att styrelsen beslutar att:

1. **Anette Pettersson, anställd av Haninge kommun, utses till dataskyddsbud för Tornberget fr o m 2018-05-25.**
2. **Nuvarande PuL-ombud för Tornberget, Marie Lindell, entledigas från denna roll fr o m 2018-05-25.**
3. **Utsett dataskyddsbud anmäls till Datainspektionen/Integritetsskyddsmyndigheten.**

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 59

Firmatecknare

Ekonomichef Mats Tapper informerar om extra beslutsärende avseende firmatecknare. Underlag med följande text delas ut under mötet.

”Av bolagsordningen §15 framgår att ”Styrelsen får ej bemyndiga annan än styrelseledamot eller VD att teckna bolagets firma. Sådant bemyndigande får endast avse två personer i förening”. Hos Bolagsverket är dock endast ”två i förening av ledamöterna” registrerade som firmatecknare. Då det allt oftare krävs firmatecknare föreslås att firmateckning också kan ske av VD i förening med en styrelseledamot.

Förslag till beslut:

Företagsledningen föreslår att styrelsen beslutar:

- Att firmateckning får göras av antingen två styrelseledamöter i förening eller eav verkställande direktören och en styrelseledamot i förening.
- Att paragrafen är omedelbart justerad.”

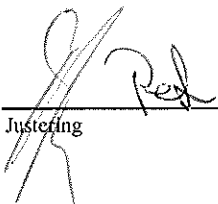
Styrelsen framför att företagsledningen bör undersöka om de praktiska problemen i den löpande förvaltningen i stället går att lösa genom att styrelsen tecknar fullmakt för VD inom berörda områden, såsom enklare bankärenden. Detta för att inte påverka ansvarsfördelningen i bolaget.

Styrelsen beslutar att:

- *Ärendet tas upp för beslut på detta möte.*
- *Uppgift om firmatecknare ska stå kvar som det gör i nuläget.*
- *Företagsledningen får i uppdrag att ta fram ett förslag till fullmakt för VD att hantera berörda områden.*
- *Ordförande, Jan Andersson, och vice ordförande, Peter Lilius, utses som utfärdare av denna fullmakt å styrelsens vägnar.*

Omedelbar justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.



Justering

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 60

Övrigt

Inga övriga frågor.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 61

Nästa möte

Nästa möte äger rum den 16 maj kl 18.00.

2018-04-18

§ 44 – 62

§ 62

Avslutning

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.
