Undertecknad vice verkställande direktör i Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge, org.nr. 556428-5806, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 10 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag att årets vinst ska balanseras i ny räkning.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

20240617202922

Haninge den 21/5 2024

Marita Anheim

20240617720293

# 2023

# ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE RESULTATRÄKNING BALANSRÄKNING

20240617202935

# Innehåll

VD-kommentar ..... 4
Objektvis redovisning ..... 8
Med våra kunder i fokus ..... 26
Personalöversikt ..... 30
Organisation 2023 ..... 32
Värdegrund ..... 34
Intern styrning och kontroll 2023 ..... 36
Måluppfyllelse ..... 38
Statistik ..... 40
Förvaltningsberättelse ..... 41
Hållbarhetsredovisning 2023 ..... 44
Resultaträkning ..... 65
Balansräkning ..... 66
Kassaflödesanalys ..... 68
Noter till resultat- och balansräkning ..... 69
Styrelse och verkställande direktör ..... 82
Revisionsberättelse ..... 83
Lekmannarevisorerna granskningsrapport ..... 85
Styrelse och revisorer ..... 86



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617202955

# VD-kommentar

**"Vi sätter kunden i fokus"**
"Rum där människor trivs, utvecklas och mår bra"

Vi lever vår vision som sätter ord på varför bolaget finns till och vad vi vill uppnå. Vartannat år deltar vi i Evimetrix undersökning av nöjd-kund-index där jämförelse görs med flera kommuner med liknande verksamhet. Med ett NKI-värde på 71 var vi femte bäst av närmare 90 organisationer vid den senaste mätningen. Det är vi glada och stolta över, men vi vill samtidigt se vad som går att förbättra. Under 2023 har vi arbetat med att utveckla olika delar i vår verksamhet med kunden i fokus. Vi har till exempel driftsatt en kundportal så att våra kunder kan göra felanmälningar och hitta information i vårt fastighetssystem. Den yttre miljön är lika viktig som den inre och från 2023 har Tornberget tagit över ansvaret för skötsel av marken från kommunens stadsbyggnadsförvaltning. Utveckling av markskötseluppdraget pågår för att skapa goda förutsättningar för ändamålsenlig skötsel av marken och på sikt även öka kundnöjdheten. För att involvera kunderna i bolagets utveckling har vi bjudit in kunder till vår strategiska dag där vi tillsammans blickade flera år framåt. Jag är stolt över medarbetarna som med sitt kundfokus och sin serviceanda varje dag bidrar till att våra kunder ska trivas, utvecklas och må bra.



"Det är medarbetarnas engagemang som gör skillnad"
"Great Place to Work"

För oss på Tornberget är våra medarbetare vår mest värdefulla tillgång. Det är våra medarbetare som dagligen bidrar till att vi uppfyller vårt uppdrag och vår vision. För att uppnå full potential behöver man må bra på jobbet och känna sig motiverad. För att bidra till detta tycker vi det är viktigt med "work life balance", att få bidra med sin kompetens, att känna sig delaktig i Tornbergets utveckling och inte minst att ha en god hälsa. Vi jobbar därför med att alla ska kunna ha en balans mellan arbete och fritid. Vi involverar även medarbetarna i framtagandet av våra strategiska planer och verksamhetsplaner. Vi jobbar också med förebyggande hälsofrämjande insatser.

För att utvecklas vidare som arbetsplats har vi valt att gå med i den världsomspännande mätningen Great Place to Work. Mätningen består av en enkät som sänds ut till alla medarbetare vartannat år. Via denna mätning kan vi jämföra oss med andra arbetsgivare i världen, Sverige och i branschen. Vi är mycket stolta över att vi vid varje mätning hittills ha certifierats som ett "Great Place to Work".

Under 2023 introducerade vi PULS-mätning där frågor om arbetsmiljö gick ut till alla på bolaget varje vecka. Syftet var att kunna se trender inom olika områden inom arbetsmiljöfrågor. Genom det kunde vi arbeta med aktuella frågor när de uppstod och även vara stolta över många bra resultat.

"Tornberget påverkas av en omvärld som ger tuffa förutsättningar"

Hög inflation, höga priser och höga räntor har påverkat bolaget under året. Byggtakten har minskat och flera projekt har stoppats. Som på 90-talet ser vi återigen en risk för kompetenstapp i byggbranschen. Digitaliseringstakten ökar samtidigt som risken för yttre påverkan på IT-system ökar. Med ett krig i vår närhet ökar också behovet av civilt försvar. Kriminalitet gör att trygghetsfrågan står i fokus. 2023 var ett år som påverkade våra förutsättningar som bolag och gav oss stora utmaningar. För att fortsätta möta alla de förväntningar som finns och för att leverera i en snabbt föränderlig omvärld, så har bolaget en hög utvecklingstakt och ett fokus på att effektivisera. Bolaget har många kompetenta medarbetare som kommer med idéer till utveckling och effektivisering. Till exempel pågår pilotprojekt inom AI på Vikingaskolan och Fredrika Bremergymnasiet. Vi har utvecklat förråd för återbruk och lager. Under året har vi ökat bolagets robusthet genom att utveckla vår risk- och sårbarhetsanalys och krishanteringsplan. Vi har deltagit i kommunens arbete inom trygghetsfrågor och civilt försvar. Vi har en struktur för vårt strategi- och utvecklingsarbete där alla på Tornberget har möjlighet att delta och bidra. Genom det fångar vi upp det som är viktigast och mest prioriterat. I kommande textavsnitt går att läsa om några av alla de utvecklingsarbeten som utförts under året.

**"Miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet är en självklarhet"**

I enlighet med vårt uppdrag driver vi verksamhet och utvecklingsprojekt med hållbarhet i fokus och vi bidrar till många av hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Alla verksamheter på Tornberget har arbetat med Agenda 2030 och även kommit med förslag på utvecklingsområden.



Assently 61c224107bacf39646b48cd6294a90bf0d639f9697bd38e9c4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

202406

”Enligt ägardirektiv ska Tornberget bidra till en långsiktig hållbar utveckling vilket innebär såväl resurseffektivitet som kvalitetseffektivitet.

Under året har vi till exempel arbetat med att ta fram en plan för ökad cirkularitet. Vi reparerar våra fastigheter och återbrukar när det är värdefullt.

Tornberget är en stor beställare och har möjlighet att påverka marknaden genom kravställande i upphandlingar som leder till minskad miljöpåverkan, trygga arbetsvillkor och långsiktigt hållbar ekonomi. Under flera år har vi utvecklat en konceptförskola i samverkan. Nu har vi även påbörjat arbetet med att ta fram en kommunal standard för skollokaler tillsammans med kommunen.

Under 2023 har vi fortsatt att arbeta med energieffektivisering för att nå våra målsättningar inom området. Exempel är värmeinjustering, närvarostyrd belysning, energioptimering och effektivare värmepumpar. Vi jobbar även ständigt med att hitta fel och energitjuvar.

Kärnuppdraget för vår verksamhet är förvaltning samt drift och skötsel av våra fastigheter. Genom långsiktiga planer, samarbete med bra leverantörer och med kommunen så upprätthåller vi en god inomhusmiljö för verksamheterna i våra lokaler, samtidigt som vi uppnår långsiktig hållbar ekonomi. I den objektspecifika redovisningen beskrivs några åtgärder som utförts under året.

Vår lokalvård bidrar varje dag till brukarnas hälsa och välbefinnande i våra lokaler. Lokalvårdare är även våra extra ögon därute som kan upptäcka fel, släcka lampor etc.

För Tornberget är allas lika värde och att ta ett samhällsansvar betydelsefullt. I enlighet med ägardirektivet ska bolaget bidra till en långsiktig hållbar utveckling. Under året har vi deltagit i Haninge kommuns trygghetsarbete. Vi är en arbetsplats med stor mångfald där varje medarbetare bidrar med sin unika kompetens. Under året har vi dessutom berett jobb för några personer som har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden.

För Tornberget är ekonomisk hållbarhet centralt. Tornberget tillämpar en självkostnadsbaserad hyra vid uthyrning till kommunen, vilket innebär att Tornberget endast har mycket små marginaler. Årets ekonomiska resultat blev 7,9 mkr.

”Vårt sätt att samverka nominerar oss till priser”
”Samverkansprojektet Vega skola och aktivitetshus tävlar i Årets bygge”

Tornberget är ett kommunalt bolag som ägs till 100 % av Haninge kommun. Enligt ägardirektiv ska Tornberget bidra till en långsiktig hållbar utveckling vilket innebär såväl resurseffektivitet som kvalitetseffektivitet. Vi har under flera år vidareutvecklat Haninges konceptförskola tillsammans med kommunens olika verksamheter och med olika leverantörer. Genom att arbeta tillsammans i samverkan har vi lyckats sänka investeringskostnaderna med 12 %, samtidigt som kvaliteten bibehålls och energieffektiviseringen ökar med 18 %. Detta gav oss en topp tre placering i Årets Lean-byggare 2022. Under 2023 färdigställdes samverkansprojektet Vega skola och aktivitetshus där samverkan nått nya höjder både under projekttiden och nu även i hur verksamheterna arbetar i byggnaden. Projektet tävlar nu i Årets Bygge, samhällsbyggnadssektorns mest prestigefyllda pris som varje år delas ut av tidningen Byggindustrin. Vi kan konstatera att vårt sätt att arbeta är unikt.

”Samverkansprojekt håller budget trots prisökningar”

2023 var ett år då materialpriser, energipriser och transportpriser ökade rejält vilket påverkade våra byggprojekt. Vi är därför väldigt stolta över att våra byggprojekt håller budget och att de flesta till och med ligger under budget. Detta tack vare vårt sätt att jobba i samverkansprojekt tillsammans med Haninge kommuns olika verksamheter och våra leverantörer. Ett exempel är just Vega skola och aktivitetshus.

Den här årsredovisningen är upplagd så att den inleds med en kort beskrivning av vilka åtgärder som utförts i de olika fastigheterna. Dessa redovisas objekt för objekt i bokstavsordning. Därefter följer sammanfattningar från olika verksamhetsområden, ett par översikter, måluppfyllelse och slutligen förvaltningsberättelse inklusive hållbarhetsredovisning, resultat- och balansräkning, förändring i eget kapital samt kassaflödesanalys. Jag hoppas att det skall ge dig en god inblick i Tornbergets verksamhet.

Marita Anheim, VD



Assently 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d039f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29620aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617170298

## "Styrning av verksamheten"
## "Varför vi har ett verksamhetsledningssystem"

Centralt för en effektiv styrning och god intern kontroll på Tornberget är att medarbetare, chefer och styrelse är involverade på sina olika nivåer samt att det finns en länk och en förståelse mellan de olika nivåerna. I vårt verksamhetsledningssystem (FR2000 som vi är certifierade i) samlar vi processer, mallar och rutiner som ska vara ett bra stöd för verksamheten. Där samlar vi även våra olika styrdokument för att säkerställa att Tornberget efterlever dessa, samt att de är aktuella och kommunicerade. Varje år utförs både en intern och en extern revision i syfte att utveckla verksamhetsledningssystemet så att det blir det stöd som vi vill ha. Revisionerna är mycket värdefulla för oss när det gäller att identifiera och åtgärda brister i verksamheten samt att få förslag på förbättringar. Nedan är några citat från den externa revisorn om Tornbergets verksamhetsstyrning.

- "Engagerad ledning. Det märks att ni arbetar tillsammans för organisationens bästa."
- "Tydligt fokus på intressentanalys och värderingsarbete. Arbete utförs på ett ansvarstagande vis och för att skapa nytta – föredömligt"
- "Hög nivå av dokumentation genom hela organisationen. Det är enkelt att följa den röda tråden från vision till policy/mål och utförande."



## "Uppföljning för att se hur det gått och för att utvecklas"

För att se hur vi presterar och för att utvecklas arbetar vi med en process för intern styrning och kontroll. Inför varje år tar vi fram en strategisk plan, en verksamhetsplan och en internkontrollplan. Planerna hjälper oss att fokusera på prioriterade utvecklingsområden. Uppföljning är centralt och har utförts vid flera tillfällen under året. Det är glädjande att se hur mycket utveckling som skett under året trots att vi, liksom alla andra, löpande har anpassat verksamheten utifrån nya förutsättningar i en orolig omvärld.

## "Vi bygger för framtiden"

Tornberget har under året arbetat med flera byggprojekt, vilka jag vill nämna några exempel. Några projekt har färdigställts så som byggande av vår nya förskola i Vega samt Vega skola och aktivitetshus. Denna nya kombinerade skola och aktivitetshus är en modern byggnad skapad för samnyttjande av flera kommunala verksamheter. Den innehåller bl a skola, idrottshall, allmänt bibliotek, fritidsgård, kulturskola, mötesrum och café. Vega förskola har byggts utifrån det koncept för förskolor som Haninge kommun har arbetat fram. I just detta projekt anpassades förskolan efter fastighetens förutsättningar och byggdes i vinkel. Det framgångsrika förskolekonceptet utvecklas nu vidare med trästomme. Som ett led i vårt arbete för en bättre hushållning av energi har vi bland annat bytt luftbehandlingsaggregat och belysningsarmaturer i flera fastigheter.



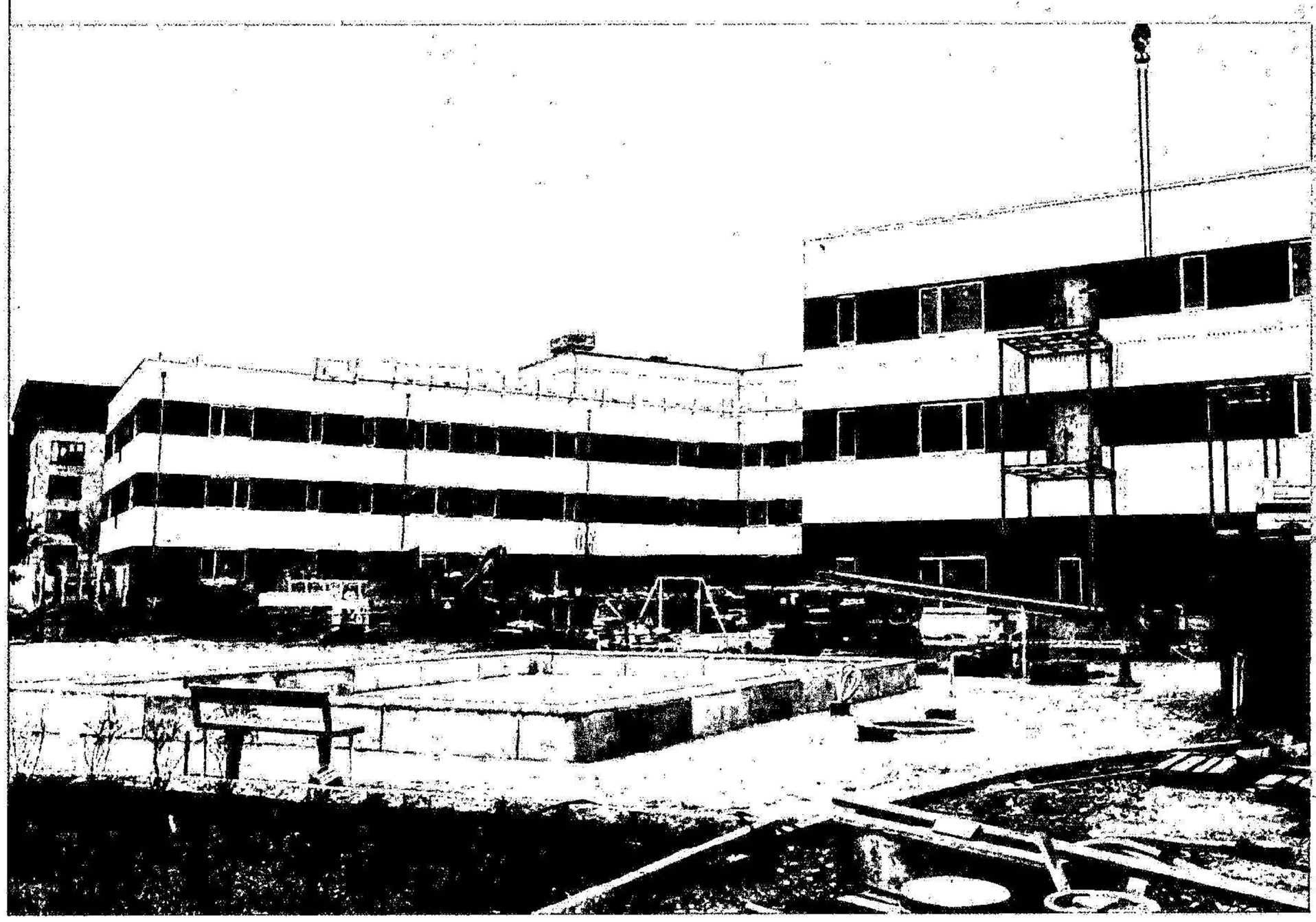
Assently 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

2024-04-17 09:07:27 Assembly 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38c9c4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203O0

Till sommaren blev byggnationen av Vega skola och aktivitetshus klar. Byggnaden är unik i sitt slag i och med att flera av kommunens förvaltningar och verksamheter samnyttjar lokalerna. Den innehåller skola, idrottshall, rörelserum, allmänt bibliotek, fritidsgård, anpassad grundskola, kulturskola, kulturrum, mötesrum och café. Byggnationen ingick i en samverkansentreprenad som även innefattar flera nya förskolor.







Assently 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203O1

# Objektvis redovisning

Nedan redovisas ny-, till- och ombyggnader samt sådant fastighetsunderhåll som görs med längre mellanrum än ett år. Även större reparationer efter skador redovisas. Förteckningen ska ge en god uppfattning om vad Tornberget utfört åt sin hyresgäst, tillika ägare, Haninge kommun under år 2023.

### ALEN, SÖDERBY

En sandningslåda för vinterunderhåll byttes ut under året, då den var trasig.

### ALPROSEN, VEGA

På förskolans gård har asfaltsmålningar utförts på fri hand. Syftet är att med färg inspirera till lek på stora asfaltsytor.

### ANDEN, VENDELSÖ

Förskolan fick under sommaren ett nytt storkök, där alla ytskikt, hyllor, bänkar, skåp och kylrum byttes ut. De flesta storköksmaskiner byttes också, t ex huv-diskmaskin, induktionsspis, kokeri och blandningsmaskin. Även intilliggande soprum renoverades. Under hösten evakuerade delar av Vendelsömalmsskolan till en avdelning på Anden. Lokalerna anpassades genom att väggar målades om, nya innerdörrar monterades och undertaksplattor byttes ut. Under hösten uppstod en vattenskada i byggnaden och utredning gällande skadeorsak och inomhusmiljö har utförts. Utöver det har alla golvluckor inspekterats ur säkerhetssynpunkt och luckorna har försetts med skyddsanordningar för att förhindra fallolyckor.

### ASPEN, HANDEN

En fuktskada upptäcktes under året i ett uppreglat golv på avdelningen Nattugglan. Avdelningen evakuerades och sanering har påbörjats.

### BAGARVILLAN, HANDEN

Huset har iordningställts för att bedriva skolverksamhet i mindre omfattning för så kallad anpassad grundskola. I tät dialog med verksamheten har renovering utförts för att tillgodose verksamhetens behov. Innerväggar har målats, nya innerdörrar har monterats och andra mindre snickeriarbeten har utförts. Utöver det har ett nytt luftbehandlingsaggregat installerats för att ventilationen i lokalen ska vara godkänd för skolverksamhet.

### BJÖRKEN, HANDEN

Samtliga stuprör och hängrännor på förskolan har bytts ut under året och ventilationshuvar har målats om.



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af2962Gaa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240513720302

BLÅSIPPAN, JORDBRO

En del skivor har bytts ut på förskolans fasad, efter att de spruckit och släppt. Bytet skedde inom entreprenörens garantiåtagande och utredning pågår kring orsaken till att skivorna släppt. På gården har en ny kompisgunga monterats för att ersätta en trasig gunga.

BRANDBERGSSKOLAN

I hus G har elever från Riksäpplets hantverksskola utfört väggmålningar under översyn av skolans personal. Arbetet utfördes i samråd med skolan och Tryggare skola och som en del i underhållsarbetet bidrog Tornberget med färg till detta vid två tillfällen. I idrottshallen har svetsskarvar på golvet renskrapats och ersatts med ny. I ett materialförråd har klinkerplattor bytts ut för att åtgärda skador som orsakats av påskjutande fukt från ytterväggg. I sophuset i samma byggnad har åtgärder utförts med anledning av att råttor tagit sig in i soprummet och orsakat skador, bland annat gjöts hål igen och dörren tätades. Omfattande saneringsarbeten utfördes också. Även i hus H har åtgärder utförts för att komma tillrätta med problematik med råttor. Tätningar under fasader gjordes för att ta bort springor. En innervägg i ett kapprum mot en ytterväggg hade skadats. Väggen revs ned och byggdes upp på nytt. I samband med detta utfördes även måleriarbeten. I hus H har en matavfallskvarn som var placerad i köket samt i soprummet en våning under demonterats och ersatts med extra kärl. Tre ugnar, en tunneldiskmaskin och en grovdiskmaskin har också bytts ut under året. Vid trappor har åtgärder för att förbättra tillgängligheten utförts med hjälp av kontrastmarkeringar. Utvändigt utfördes reparationer, slipning och målning av lekstuga, staket, bänkar och bord som en del i projektet "Tillsammans för Haninge". Asfaltsmålningar utfördes också på fri hand. Syftet var att förbättra sliten och äldre utrustning samt att med färg inspirera till lek på stora asfaltsytor. Skolan har också fått en ny sandningslåda för vinterunderhåll, eftersom sandningslåda saknades.



I fritidsgården "Brandbergsgården" i Brandbergsskolans hus H har kompletteringar med utökande av vägguttag i spelrummet utförts på beställning av verksamheten. Efter en planerad brandsyn monterades också en kolsyresläckare i samma rum och lokalen kompletterades med två belysta utrymningsskyltar. Utvändigt har beskärning av träd och städning av atriumgård utförts under hösten.

BÅTSMANSSKOLAN, SÖDERBY

Under året har Tornberget hanterat tomställning av Båtsmansskolan, eftersom verksamheten flyttade ut efter sommaren. Kort därefter flyttade delar av en verksamhet som evakuerats från Vendelsömalmsskolan in. Under hösten har mindre anpassningar utförts för den verksamheten, såsom flytt av luftrenare till textilslöjden och mindre eldragningar. Under hösten installerades också en ny tunneldiskmaskin i storköket.

DALARÖ FÖRSKOLA

Ett antal radiatorer har bytts ut på förskolan och en del injusteringar har utförts av värme och ventilation.



Assently: 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

I Brandbergsskolans hus G har elever från Riksäpplets hantverksskola utfört väggmålningar under översyn av skolans personal. Arbetet utfördes i samråd med skolan och Tryggare skola och som en del i underhållsarbetet bidrog Tornberget med färg till detta vid två tillfällen.

### DALARÖ SKOLA

Under sommaren installerades ny ventilation, el- och VVS-installationer byttes ut och ytskikten renoverades i en del av skolan. Samtidigt byggdes en ny ventilationsbyggnad utvändigt inför en kommande köksupprustning. Markarbeten utfördes också på en del av baksidan och vid inlastningen till köket. Det var den första etappen i en etappvis renovering av installationer för el, vatten och avlopp i hus A och B, som till stor del kommer att genomföras under kommande sommarlov. Projektet innefattar även ombyggnation av skolans kök och matsal. Utvändigt har en trasig däckgunga bytts ut.

### DRAGSPELET, BRANDBERGEN

Avdelningarna Pingvinen och Sälen har totalrenoverats under året. Alla golvens bjälklag ersattes med isolering, ytskikten byttes ut, nya fönster monterades och nya trägolv lades in i två utrymmen. Även värmesystem och stammar byttes ut.
I anslutning till köket demonterades återstående delar av en sopsug ner och ersattes med traditionella kärl. Utvändigt har grusytor avjämnats på större delen av gården samt schaktning utförts för att leda vatten ut från gården till kupolbrunn. Åtgärderna utfördes för att komma tillrätta med större vattensamlingar som utgjorde en tillbudsrisk.

### DUVANS FÖRSKOLA, VENDELSÖ

Två elcentraler har bytts ut på förskolan under året.

### FASANEN, HANDEN

Ett luftbehandlingsaggregat på förskolan har bytts ut till ett nytt, mer energieffektivt och driftsäkert.



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9c4237f75ed373f4d1bc970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203O4

Under sommaren utfördes reparationer, slipning och målning av bl a staket, bänkar och bord på flera objekt. Asfaltsmålningar utfördes också. Tornberget deltog i projektet "Tillsammans för Haninge" (TFH), som är en satsning som erbjuder ungdomar sommarpraktik och unga vuxna sommarjobb för att verka för ett tryggare och tillsammare Haninge.

FJÄDERKOBBEN, JORDBRO

Under året har takfoten på förskolan målats i sin helhet.

FREDRIKA BREMERSKOLAN, HANDEN

I den norra byggnaden har belysningsarmaturer i korridorer bytts ut till LED med närvarostyrning. Även mattor vid aulan har bytts ut. Vid huvudentrén har trappan och värmeslingor renoverats och bättre möjligheter att leda bort smältvatten har skapats. I den södra byggnaden, yrkesgymnasiets lokaler, har ett kubbgolv i matsal och snickeri bytts ut till plastmatta och gummigolv. I korridorer har golvet målats om och sprickor har lagats. I snickeriet har porten bytts ut till en ny sidgående vikport. Utvändigt har en om- och tillbyggnad av utemiljön för den anpassade gymnasieskolan genomförts under året, bl a med ny lekutrustning. En trasig sandningslåda för vinterunderhåll har bytts ut.

FREDRIK YRKESSKOLA, HANDEN

Under året har husen A-F samt K rivits, exklusive skyddsrum. Skyddsrumsåtgärder ingår i projektet. Dessa omfattar ny tillträdesväg till skyddsrum, nya installationer för el och ventilation samt allmän uppfräschning av skyddsrummet.

GUDÖ FÖRSKOLA

Ett fristående miljö/sophus på förskolan skadades vid snöröjningen i början på december. Reparationen av skadorna blev klar innan årsskiftet.

HAGAGÅRDEN, VENDELSÖ

I hus B, lokalen "Hörnet", har anpassningar utförts för att möta dagverksamhetens behov. Arbetena innefattade bl a tillskapande av fler rum genom montering av fler väggar, belysning samt ventilationsombyggnad för att anpassa ventilationen till den nya utformningen av lokalerna. Tre lägenheter har målats om under året efter utflyttning. Utvändigt har en skadad plattstensyta vid en uteplats lagts om.



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203O5

### HAGASKOLAN, VENDELSÖ

I hus E har våningsplan 1 helrenoverats. Kapprumsinredningen byttes ut och fyra WC-utrymmen fick nya plastmattor/väggmattor. Renovering av fyra klassrum ingick i arbetena med målning, plastmattor, ny belysning samt akustikskivor. En anslutande fritidslokal fick samtidigt ett nytt kök samt nya vitvaror. I skolans matsal monterades solfilm på fönstren under hösten. Utvändigt har en ny grind monterats för att förbättra säkerheten i en trafikintensiv miljö. Projektering har under året genomförts för förfrågan gällande rivning av hus A, B och C. Omkopplingar av serviser påbörjades i slutet av året. En behovsanalys inleddes också för anpassning av utemiljön efter att husen rivits.

### HASSELN, HANDEN

Hasselns verksamhet stängdes ned vid årsskiftet 2023/2024. Tornberget har deltagit i utredning av tänkbara alternativa verksamheter i lokalerna. Utvändigt utfördes stubbfräsning under året på grund av att fallrisk förekom.

### HEMSÖ, JORDBRO

En del skivor har bytts ut på förskolans fasad, efter att de spruckit och släppt. Bytet skedde inom entreprenörens garantiåtagande och utredning pågår kring orsaken till att skivorna släppt.

### HERMANSTORP FÖRSKOLA

Projektering har under året genomförts för en ny konceptförskola med åtta avdelningar i Hermanstorp, samtidigt som kommunens detaljplanearbete har pågått. Konceptförskolan har för första gången projekterats med trästomme. I övrigt följer byggnaden det koncept för förskolor som Haninge kommun har arbetat fram, och som sedan har utvecklats och förbättrats vid projekteringen av varje ny förskola. Det innebär att förskolan har projekterats som en byggnad i två plan som bl a innehåller tillagningskök, ateljéer och utesov. Projektet ingår i en samverkansentreprenad för flera nya förskolor samt Vega skola och aktivitetshus.

### HÖGLUNDASKOLAN, JORDBRO

Ett trägolv som hade rest sig har rivits bort och ersatts med plastmatta och ett stort fönsterparti på skolan har bytts ut under året. Lagning och målning av den del invändiga väggar har också utförts och skolan har fått ny tvättmaskin och ny torktumlare installerade. Skolans passersystem har också uppgraderats till kommunal standard. Utvändigt har en del fasadbelysning bytts ut till LED och ljuskällor har bytts ut i övrig fasadbelysning. Under hösten beskars ett större lekbuskage mellan gångväg och skolgård i syfte att öka tryggheten för skolans elever. Arbetet utfördes i samråd med "Jordbro i samverkan", polisen och skolans verksamhet.

### JOHANNESLUND, VÄSTERHANINGE

Ett utbyte av 15 st serveringskök på äldreboendet påbörjades under året. Renoveringen innefattar även målning, omtapetsering och mattbyten enligt ett koncept för möbler och inredning som social- och äldreförvaltningen (SÄF) har tagit fram. Nya branddörrar till lägenhetsdörrarna har också installerats. En utredning har genomförts och en kalkyl tagits fram för eventuell kommande installation av reservkraft på äldreboendet. Bygglovsansökan skickades in och beviljades och beslutsunderlagen har överlämnats till beställaren. Utöver detta har löpande renovering av boenderum i samband med utflyttningar skett.



Assently: 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203306

KASTANJEN, HANDEN

I förskolans kök har storköksugn, kokeri, induktionsspis, mikrovågsugn, grönsakshacker, potatisskalare, blandningsmaskin och huvdiskmaskin bytts ut.

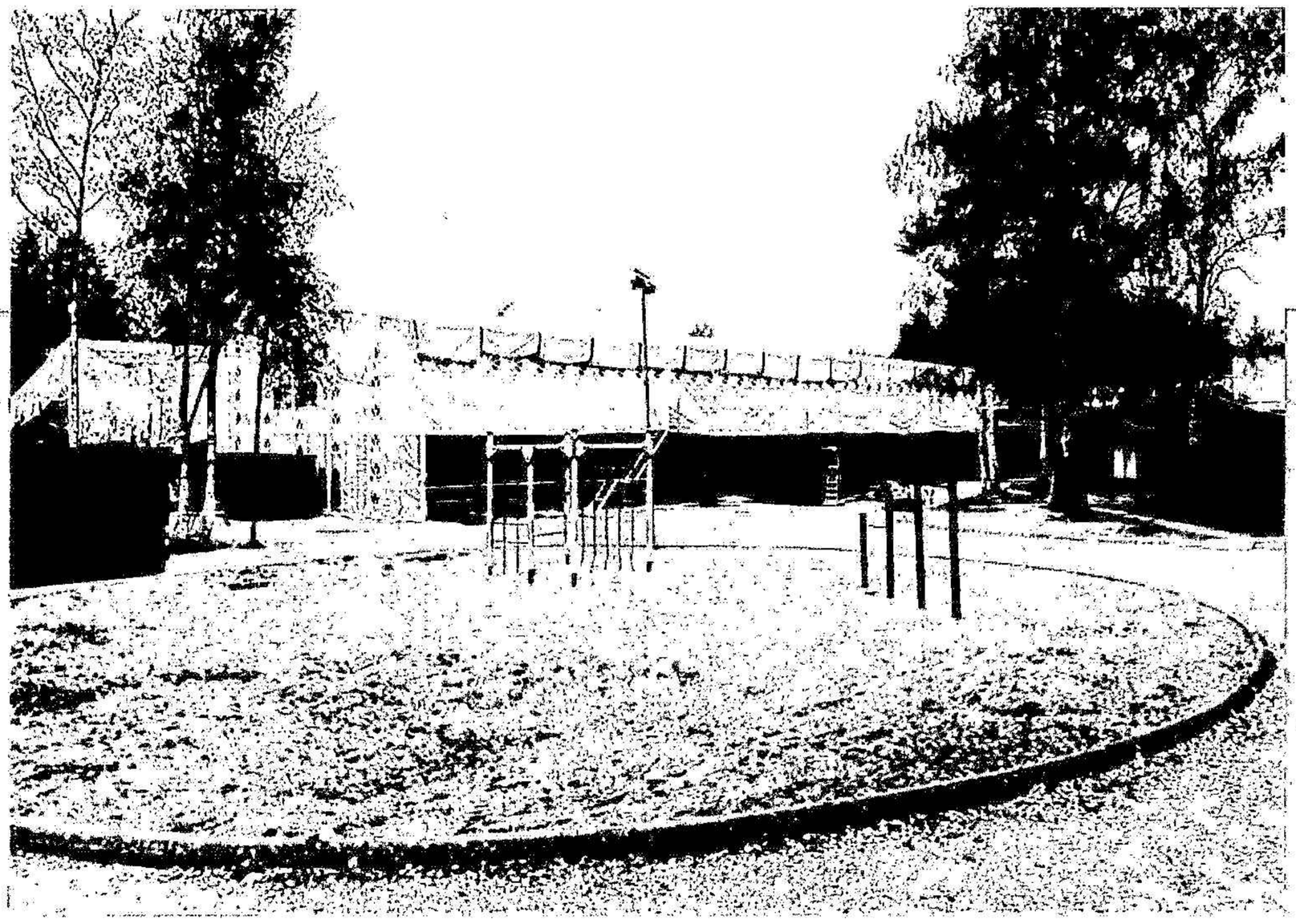
KULFÅNGSGÅRDEN, VENDELSÖ

Under året har en del invändiga anpassningar genomförts för verksamheten, bland annat har både ett litet och ett stort pentry byggts om och ytskikt renoverats. En ny köksdel som är höj- och sänkbar samt helt nya vitvaror installerades också. Anpassningar utfördes även på en handikappanpassad toalett, där det placerades ett stort badkar. Utöver det har korridorer i anslutning till entrén och ytterligare ett rum målats om. Utvändigt utfördes också anpassningar för att möta verksamhetens behov, bland annat med ny spaljé och ny gunga.

KVARNBÄCKSSKOLAN, JORDBRO

I slutet av sommaren startade en totalrenovering av skolan. Projektet innefattar renovering och ombyggnad av kök och matsal, ytskiktsrenovering, nya tekniska installationer i hela skolan samt nytt yttertak. Verksamheten är evakuerad till f d Nytorpsskolan i Västerhaninge under renoveringen som pågår under läsåret 2023/2024. Projektet genomförs som en samverkansentreprenad där även projekt på Muskö skola/förskola och Vendelsömalmsskolan ingår. Under året har tillfälliga paviljonger som stod på skolans tomt tagits bort. Som en del i projektet "Tillsammans för Haninge" utfördes mindre reparationer på fast parkutrustning och asfaltsmålning. Syftet var att förbättra sliten och äldre utrustning samt att med färg på asfaltsytor inspirera till lek.

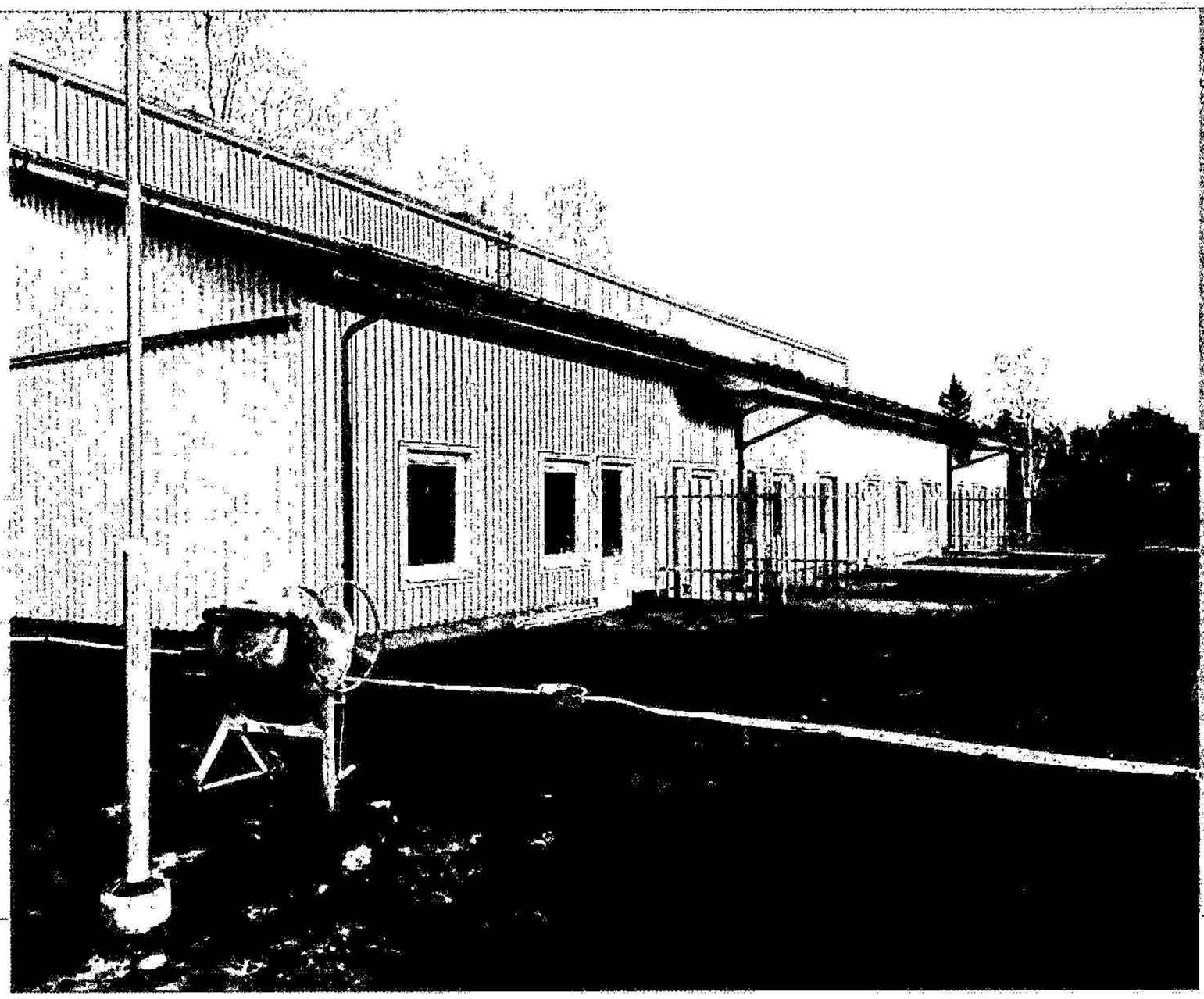




Kvarnbäcksskolan genomgår en totalrenovering under läsåret 2023/2024. Projektet innefattar renovering och ombyggnad av kök och matsal, ytskiktsrenovering, nya tekniska installationer i hela skolan samt nytt yttertak.



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174



Produktionen av ett nytt gruppboende i Lillgården har pågått under året. Gruppboendet innefattar två byggnader med sex lägenheter i varje byggnad.

### LIDA FÖRSKOLA, TUNGELSTA

En mindre vattenskada på en WC har åtgärdats under året. Hus D, Lidahallen drabbades av ett takläckage. I samma byggnad har ett luftbehandlingsaggregat bytts ut till ett nytt, mer energieffektivt och driftsäkert. Utvändigt har två paviljonger på fastigheten tagits bort under hösten och marken har återställts.

### LIDAVÄGENS GRUPPBOENDE, TUNGELSTA

Under året har en tvättmaskin bytts ut på gruppboendet.

### LILLGÅRDENS GRUPPBOENDE, TUNGELSTA

Byggnation av ett nytt gruppboende har pågått under året. Gruppboendet innefattar två byggnader med sex lägenheter i varje byggnad samt en komplementbyggnad för installationer och förråd.

### LYCKEBYSKOLAN, VENDELSÖ

Anpassningar har utförts i hus C, daglig verksamhets lokaler, för att möta verksamhetens behov. Nya kök och ny belysning monterades och ytskikten renoverades. Arbetena blev klara under sommaren. Även utemiljön anpassades med bl a demontering av gungställning och lekutrustning samt ny grillplats, bouleplan, nya grindar och uppförande av pergola och spaljéer. Under hösten påbörjades en omläggning av taket på hus A. I samma byggnad uppstod en vattenskada i kuratorns rum, väntrum och WC. Skadan åtgärdades och lokalerna återställdes i slutet av året. I återställningsarbetet byttes mattor ut och väggar målades i fyra rum. Två fönster byttes också ut i ett av rummen. På gården har skolan fått nya kompisgungor, eftersom de gamla var slitna och uttjänta.

### LÅNGBÄLING, JORDBRO

Under året slutfördes en rivning av förskolan och marken återställdes. Produktion av en ny förskola på tomten avbeställdes. I och med det flyttades projekteringen av en första konceptförskola med trästomme till projekteringen av en ny förskola i Hermanstorp.



20240617220307

Assently 61e224107bacf39640b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240517203308

### LÄRKAN, VENDELSÖ

Förskolans kök har renoverats efter en vattenskada med nya ytskikt och nya köksstommar. En ny huvdiskmaskin har också installerats. Ett målarrum intill köket blev delvis skadat av vattenläckan och fick därför nya väggskåp. Förskolans brandlarm har kompletterats och moderniserats under året.

### MALMGÅRDEN, DALARÖ

Utvändigt har fönster, fönsterkarmar och balkonger målats om på hela byggnaden. Under hösten och vintern byttes alla ljusarmaturer på fasad och i korridorer till nya LED med belysningsstyrning och dimmring. En del lägenheter har ytskiktsrenoverats. Under året har också en utredning genomförts och en kalkyl tagits fram för eventuell kommande installation av reservkraft på äldreboendet. Bygglovsansökan skickades in och beviljades. Beslutsunderlagen har överlämnats till beställaren.

### MELLANBERGS LADA, KOLARTORP

Ladan renoverades under året till förråd för Tornbergets material för återbruk. Inbrottslarm, brandlarm, passersystem, nätverk och belysning installerades också i samband med renoveringen.

### MULLEBO, VENDELSÖ

Beslutsunderlag inklusive kostnadsbedömning togs under året fram för en rivning av förskolan och rivningslov har erhållits. Hus A tomställdes och verksamheten flyttade över till Mårtensbergsskolan under tidig sommar och två paviljonger demonterades under augusti/september. Polisen har under senhösten lånat lokalen i träningssyfte.

### MUSKÖ SKOLA OCH FÖRSKOLA



Under sensommaren påbörjades en renovering av både förskola och skola. Projektet innefattar byte av installationer, totalrenovering invändigt i båda byggnaderna och utvändig renovering av skolbyggnaden. Ett nytt utesov har också byggts och nytt barnvagnsförråd har projekterats. Arbetena genomförs etappvis under läsåret 2023/2024, där förskolan renoverades i den första av två etapper under hösten 2023. Under byggtiden evakueras respektive verksamhet till en tillfällig paviljong som har placerats på tomten. Projektet genomförs som en samverkansentreprenad där även projekt på Kvarnbäcksskolan och Vendelsömalmsskolan ingår. Under året har skolan även fått ett nytt avloppsreningsverk.

### MÅRTENSBERGSSKOLAN, VENDELSÖ

Inför att ny verksamhet skulle flytta in har alla ytskikt renoverats och ventilationen anpassats. Hus A byggdes även ut med en tillbyggnad för tillagningskök. Anpassningar på det befintliga huset och ingångar till nytt teknikrum och förråd skapades på den nya delen. Delar av utemiljön har anpassats med nya staket, nya sandlådor och genom att gammal lekutrustning har demonterats i väntan på ett större anpassningsprojekt. Planering och projektering för en större anpassning av utemiljön har genomförts tillsammans med hyresgästen och beslutsunderlag lämnades under hösten. Utöver detta har stolpbelysningen på skolgården kopplats bort från kommunens elnät och en ny flaggstång har monterats, eftersom den gamla var trasig och uttjänt.



Assently 61c224107bacf39646b48ed0294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203O9

### MÅSÖSKOLAN, VEGA

Under året har en mindre vattenskada som uppstod i samband med städning åtgärdats, vilket innebar delvis nya ytskikt i en korridor. I klassrum och grupprum har belysningsarmaturer bytts ut till nya LED med närvarostyrning. Bytet avser de rum där belysning inte byttes i samband med en tidigare utbyggnad. Utvändigt har ett större buskage beskurits, dels för att personal ska få bättre uppsikt över barnen och dels för att förhindra att staketet skulle kunna gå sönder på grund av att växterna trängde ut det.

### NYTORPSSKOLAN, VÄSTERHANINGE

Under sommaren utfördes en del anpassningsåtgärder inför att en ny hyresgäst flyttade in till höstterminen. Det är Kvarnbäcksskolans verksamhet som är evakuerad till Nytorpsskolan under en renovering. Tillfälliga paviljonger som användes av tidigare hyresgäst togs bort under sommaren och marken återställdes. Utvändigt utfördes en anpassning för verksamheten genom att en ny sandlåda och en ny pergola på gården, bland annat med anledning av att utrustning för solskydd saknades helt. I slutet av året påbörjades förprojektering för att ta fram beslutsunderlag inför en kommande rivning av skolan. Tornberget deltar också i kommunens framtagande av en ny detaljplan som ska möjliggöra en ny grundskola med tillhörande idrottshall samt en ny förskola med åtta avdelningar.

### ORNÖ LÄRARBOSTADEN

Under året har stora delar av yttertaket renoverats. Samtidigt förbättrades taksäkerheten, bland annat med en stege på taket och gångbrygga till skorstenen.

### ORNÖ SKOLA

Installation av ett nytt avloppsreningsverk har pågått under året.

### ORREN, VENDELSÖ

Ett luftbehandlingsaggregat på förskolan har bytts ut till ett nytt, mer energieffektivt och driftsäkert. Invändigt har armaturer bytts ut till LED och ett nytt styrsystem med närvarostyrning har installerats. Även strömbrytare, vägguttag och batterier till nödbelysning samt innehåll i elcentraler har bytts ut, t ex säkringar. I köket har den gamla huvdiskmaskinen ersatts med en ny.

### PARK ÖST FÖRSKOLA, VÄSTERHANINGE

Nya golvmattor har lagts in i förskolans matsal, hall och i en korridor. Två entrépartier och två branddörrar har också bytts ut under året. Utvändigt har ett bänkbord bytts ut p g a skadegörelse och ett nytt bänkbord placerats på tomten på beställning av verksamheten.

### RIBBYBERGSSKOLAN, VÄSTERHANINGE

Under året blev en ombyggnation klar, där det gamla köket och matsalen gjordes om till hemkunskap och fritidslokaler. Dörrar till omklädningsrummen har fått nya dörrar samt nytt tak. Golven har bytts ut i en slöjdsal och ett luftbehandlingsaggregat har bytts ut till ett nytt, mer energieffektivt och driftsäkert.



Assently: 61e224107bacf3964Gb48ed6294a90bf0d639f9697bd38c9e4237f75cd373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203119

### RIBBY FÖRSKOLA, VÄSTERHANINGE

Förskolans ventilationssystem har byggts om under året. I köket har storköksugn, kokeri, induktionsspis, mikrovågsugn, grönsakshacker, potatisskalare, blandningsmaskin och huvdiskmaskin bytts ut. Utvändigt har fasadunderhåll utförts vid entréerna med nya skärmtak. Som en del i projektet "Tillsammans för Haninge" utfördes också mindre reparationer på fast parkutrustning och asfaltsmålning under sommaren. Syftet var att förbättra sliten och äldre utrustning samt att med färg inspirera till lek.

### RIBBYSKOLAN, VÄSTERHANINGE

I hus A har tre duschrum och en WC byggts om, eftersom det fanns brister i utförandet. Arbetet utfördes inom entreprenörens garantiåtagande. I hus C, sporthallen, har en vattenskada åtgärdats. Som en del i projektet "Tillsammans för Haninge" utfördes mindre reparationer på fast parkutrustning och asfaltsmålning. Syftet var att förbättra sliten och äldre utrustning samt att med färg inspirera till lek. I september invigdes konsten på skolans gård.

### ROS-ANDERS GÅRD, TUNGELSTA

En tvättmaskin har bytts ut och automatisk dosering har installerats på samtliga tvättmaskiner på äldreboendet. Utöver det har löpande renovering av boenderum utförts i samband med utflyttningar.

### RUDAN CENTER, HANDEN

På entrésidan har en fasadrenovering genomförts med ny panel. Målning har också utförts och ett stort fönsterparti vid entrén har bytts ut. På altanen har åtgärder vidtagits för att förenkla vattenavrinning och minska risk för fuktskador och halkolyckor.



### RUNSTENSSKOLAN, HANDEN

Rivning av den befintliga skolans hus C-G påbörjades under hösten. Ett samverkansprojekt som bl a innefattade att bygga en ny skola på tomten pausades av beställaren under året. Projektet var i förstudie- och detaljplaneskedet och involverade flera aktörer för planer gällande samnyttjande av lokaler, funktioner och utomhusmiljöer.

### SIMHALL, VÄSTERHANINGE

En tidigare förstudie för en simhall i Västerhaninge har pausats av beställaren.

### SKEPPET, VENDELSÖ

I förskolans kök har storköksugn, kokeri, induktionsspis, grönsakshacker, mikrovågsugn, potatisskalare och blandningsmaskin bytts ut.

### SKRINDAN, VÄSTERHANINGE

Under året har en översyn och lagning av undertaken samt mindre renoveringsarbeten i köket utförts. Två luftbehandlingsaggregat och en frånluftsfläkt för köket har också bytts ut till nya, mer energieffektiva och driftsäkra.

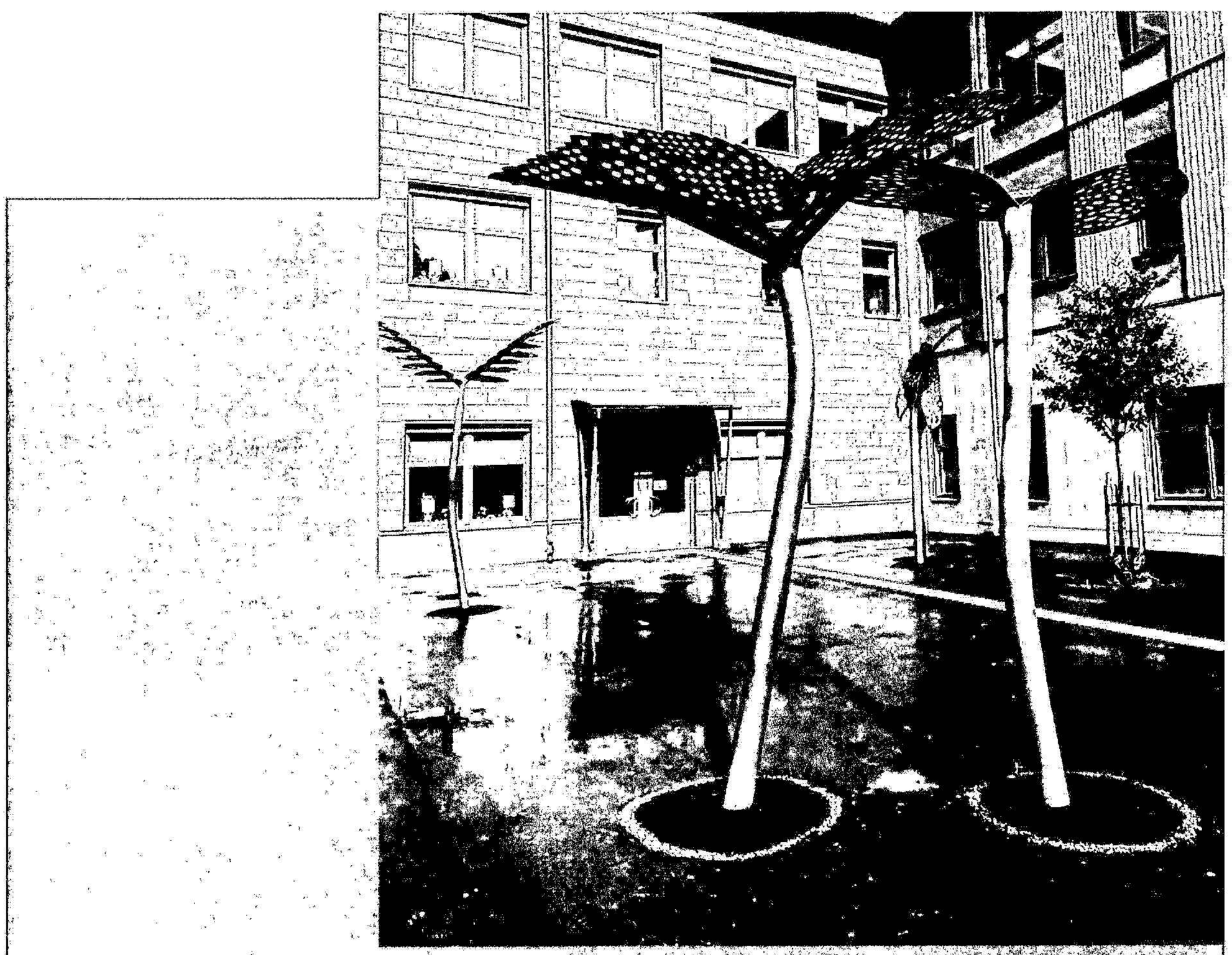
### SPELDOSAN, TUNGELSTA

Ett fönsterbyte som påbörjades 2022 slutfördes under året. Förskolan har även renoverats invändigt med nya golvmattor och målning av väggar.



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203131



I september invigdes konsten på Ribbyskolans gård, konstverket "Stötta, Gör och Inman oss" är en gestaltning i tre delar som har skapats av Hanna Hedman.

Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203312

### SVARTBÄCKSSKOLAN

Under året har samtliga byggnader på fastigheten dränerats om. I tre rum på avdelning Ängen i hus D utfördes en inomhusmiljöutredning som påvisade mindre skador på insidan av en yttervägg, troligtvis orsakat av slagregn. Skadorna åtgärdades under året. I idrottshallen har motorn till ridåväggen bytts ut. I samband med höghöjdsstädning i hallen under sommaren skadades både dörrparti och sportgolv. Skadorna har åtgärdats och vidarefaktureras till berörd entreprenör. I hus E har lokalerna anpassats inför en evakuering av elever från Vendelsömalmsskolans hus B som skedde under året. Arbeten som utfördes var bland annat en helt ny handikappanpassad toalett med tillhörande vitvaror, montering av nya dörrar, målning av väggar, komplettering av inredning i toalettutrymmen, komplettering av vitvaror i pentryn samt markarbeten med en ny anpassad ramp. Det byggdes också tre "rum i rummet" för eleverna och i samband med det utökades ventilationen. På Bikupans gård har en gungställning renoverats med nya gungor samt påfyllnad och justering av fallskyddsunderlag. Stubbfräsning har också utförts utvändigt på grund av att det fanns fallrisk.

### SYRENEN, HANDEN

Förskolans utvändiga sockel har renoverats och belagts med en ny skiva av glasfiber. Utvändigt har en trasig kompisgunga ersatts med en ny.

### SYSKONSTUGAN, TUNGELSTA

Ett byte av belysningsarmaturer invändigt till nya LED med närvarostyrning på förskolan slutfördes under året. Utvändigt har anpassningar för verksamheten utförts med en ny gungställning, ny sandlåda samt markarbeten, eftersom det saknades lekutrustning anpassad för verksamheten.



### SÖDERBY GRUPPBOSTAD, HANDEN

En lägenhet har renoverats inför att en ny boende skulle flytta in. Badrummet renoverades och anpassades för att bättre passa verksamheten och i lägenhetens övriga rum målades väggarna om.

### SÖDERBYMALMSSKOLAN, HANDEN

Beställning inkom under året på för renovering av skolan och skolgården samt anpassning för årskurserna F-6 i tre paralleller. Programskede inleddes för upphandling av en totalentreprenör i samverkan. Projektet pausades av beställaren. I hus C, idrottshallen, har ett luftbehandlingsaggregat bytts ut till ett nytt, mer energieffektivt och driftsäkert. Även den paviljong som nyttjas av den anpassade gymnasieskolan har fått nya luftbehandlingsaggregat som är mer energieffektiva och driftsäkra, åtta aggregat har bytts ut i paviljongen. Som en del i projektet "Tillsammans för Haninge" utfördes reparationer, slipning och målning av förrådshus, lekställningar, bänkar och bord under sommaren. Även asfaltsmålningar på fri hand utfördes. Syftet var att förbättra sliten och äldre utrustning samt att med färg inspirera till lek på stora asfaltsytor. Två markstensytor har också behövt läggas om på gården med anledning av skadegörelse.

### SÖDERBYMALMSVÄGENS GRUPPBOENDE, HANDEN

Antalet sopskåp på gruppboendet utökades under året för att tillgodose verksamhetens behov. Arbetet innefattade även asfaltering. Invändigt har tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp bytts ut.



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38c9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240517203 13

TALGOXEN, VENDELSÖ
Stubbfräsning har utförts på förskolans gård, eftersom de utgjorde en fallrisk.

TALLEN, HANDEN
Förskolan har fått ett nytt, likadant passersystem som övriga konceptförskolor.

TAMBURINEN, BRANDBERGEN
Staketet har höjts på en del av förskolans gård.

TJÄDERN, VENDELSÖ
Förskolans tak har lagts om. Åtgärder har också utförts för att förbättra taksäkerheten, t ex montering av snörasskydd. Två uttjänta luftbehandlingsaggregat har bytts ut till nya, mer energieffektiva och driftsäkra. Samtidigt har kanalsystemet bytts ut på de två avdelningarna. Utvändigt har fyra uttjänta bänkbord bytts ut till nya.

TORVALLA NY SIMHALL, HANDEN
Utredningsarbete och behovsanalys inleddes under hösten för en ny simhall med 50-meters bassäng inom Torvallaområdet. Inventering av byggnaden för den befintliga simhallen ingår i detta arbete. I slutet av året gick en förfrågan ut på en samverkans-entreprenad för att ta fram alternativa beslutsunderlag och, under förutsättning att beslut fattas, projektera och bygga föreslagen simhallsanläggning.

TORVALLA SIM- OCH SPORTHALL, HANDEN
Under året har året har en del pumpar för vattenreningen till bassängerna bytts ut. Även trasiga bastudörrar och bastuaggregat har bytts ut.

TORVALLA TRÄNINGSHALL, HANDEN
En del av sporthallsgolvet har sågats bort utmed kanterna med anledning av att golvet hade rest sig mot väggarna. Åtgärden skapar förutsättningar för golvet att röra sig vid olika väderförhållanden.

TROMBONEN, BRANDBERGEN
I förskolans kök har en huvdiskmaskin bytts ut.

TUNGELSTA SKOLA
En del av skolans lokaler har anpassats utifrån verksamhetens behov genom att ett personalrum har flyttats för att ge plats åt ett klassrum. Samtliga elevtoaletter i hus C har målats om och i ett klassrum har ett innertak bytts ut. I slöjden har ett nytt golv lagts in och i idrottshallen har belysningsarmaturer bytts ut till nya LED med närvarostyrning. Som en del i projektet ”Tillsammans för Haninge” utfördes reparationer, slipning och målning av bänkar och bord på skolgården under sommaren. Även asfaltsmålningar på fri hand och målning av bollrutor utfördes. Syftet var att förbättra sliten och äldre utrustning samt att med färg inspirera till lek.

TYRESTA SKOLA
Strömbrytare och vägguttag har bytts ut. Även innehåll i elcentraler, t ex säkringar och tillbehör, har bytts ut. Ett medicinskåp har också monterats i ett utrymme på skolan under året.

TÄRNINGEN, VÄSTERHANINGE
Förskolan har fått ett nytt passersystem enligt kommunal standard.



Assently: 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203314

### UTÖ SKOLA

Ett luftbehandlingsaggregat har bytts ut till ett nytt, mer energieffektivt och driftsäkert. Utvändigt har markytor, såsom grusvägar, gångar, fallskyddunderlag och baksandlådor återställts med rensning och påfyllning av material.

### VALLAGÅRDEN, HANDEN

Under året utfördes en verksamhetsanpassning på äldreboendet i form av två nya kontor med glasväggar. I en korridor med intilliggande utrymmen har ny golvmatta lagts in. Ett luftbehandlingsaggregat har också bytts ut till ett nytt, mer energieffektivt och driftsäkert.

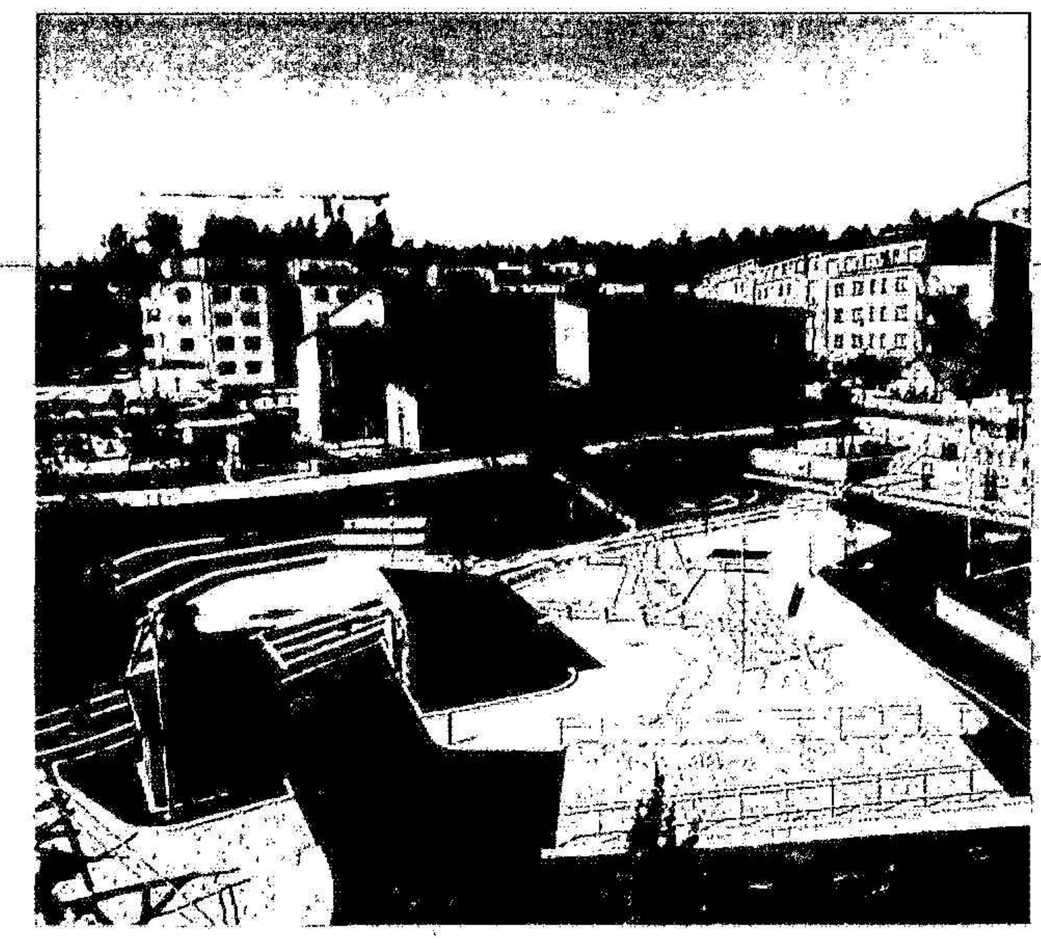
### VARGBERGET, VÄSTERHANINGE

I slutet av året påbörjades en ombyggnation av en skadad golvkonstruktion på förskolans utesov.

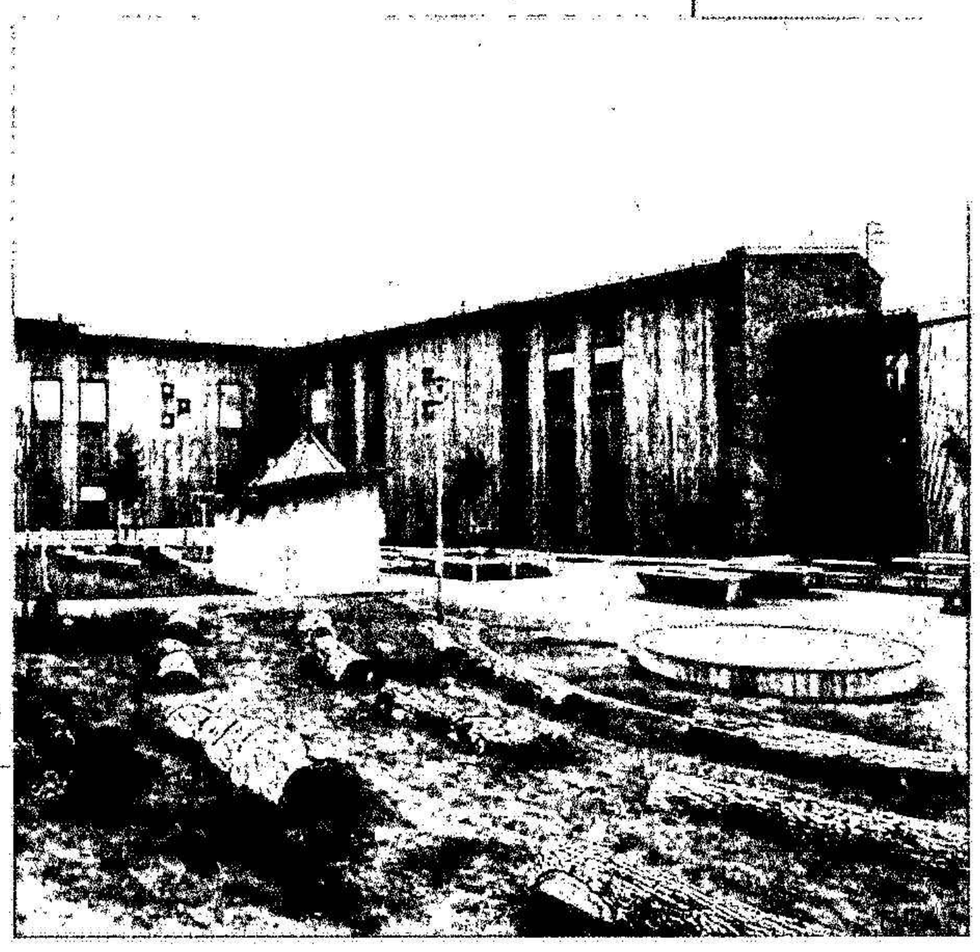
### VEGA FÖRSKOLA

En ny förskola i Vega blev klar under sommaren. Förskolan är byggd i två plan utifrån ett koncept för förskolor som Haninge kommun har arbetat fram. I detta fall behövde konceptet anpassas till en vinkelformad byggnad för att kunna byggas inom gällande detaljplan. Byggnaden har dock samma innehåll som övriga koncept-förskolor och består av åtta avdelningar, ett rum för utesov, ateljéer och tillagningskök. Byggnationen ingick i en samverkansentreprenad som innefattar flera förskolor samt Vega skola och aktivitetshus.





Till sommaren blev nya Vega förskola klar. Förskolan är byggd utifrån ett koncept för förskolor som Haninge kommun har arbetat fram och består av åtta avdelningar, ett rum för utesov, ateljéer och tillagningskök.

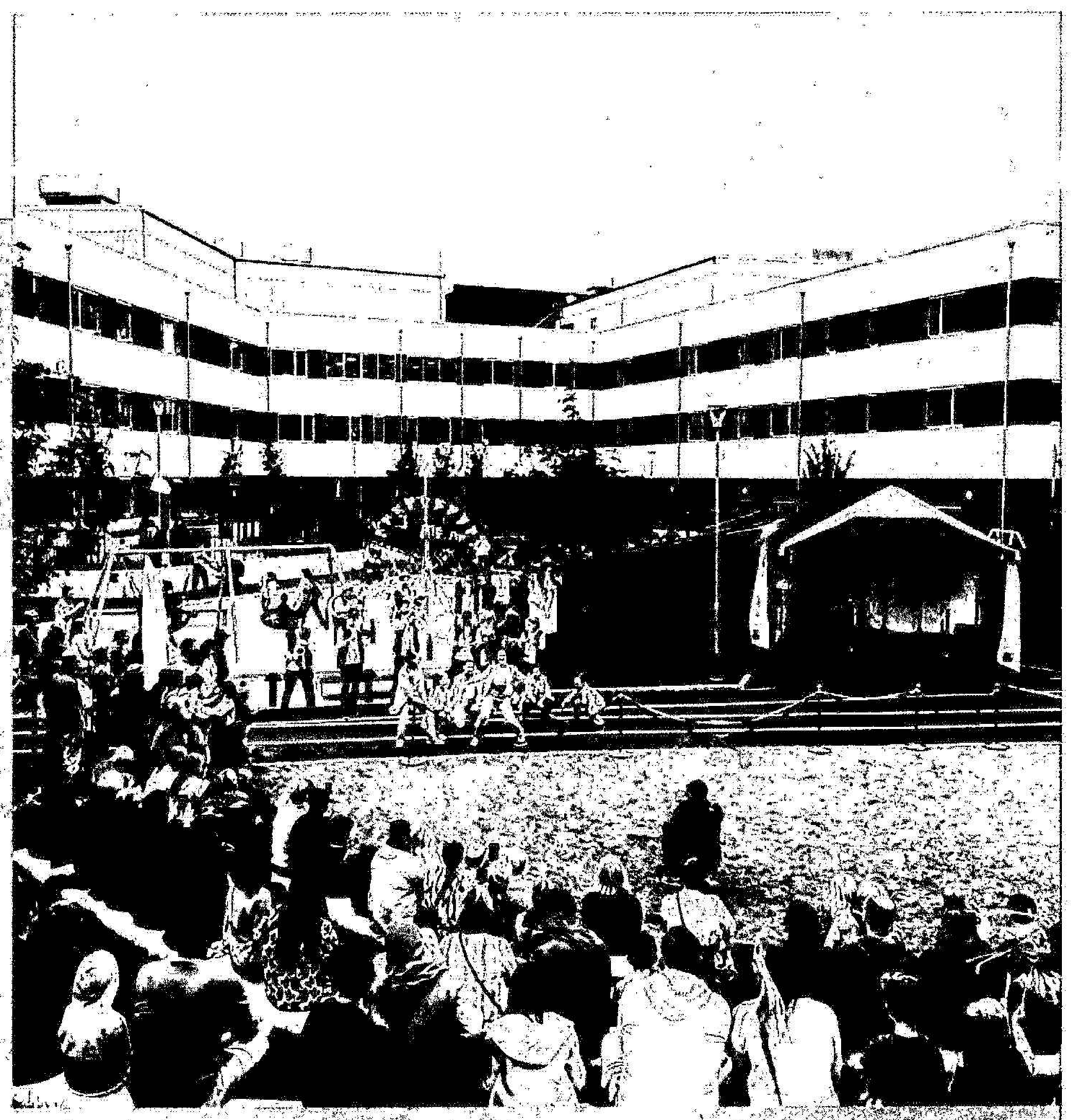


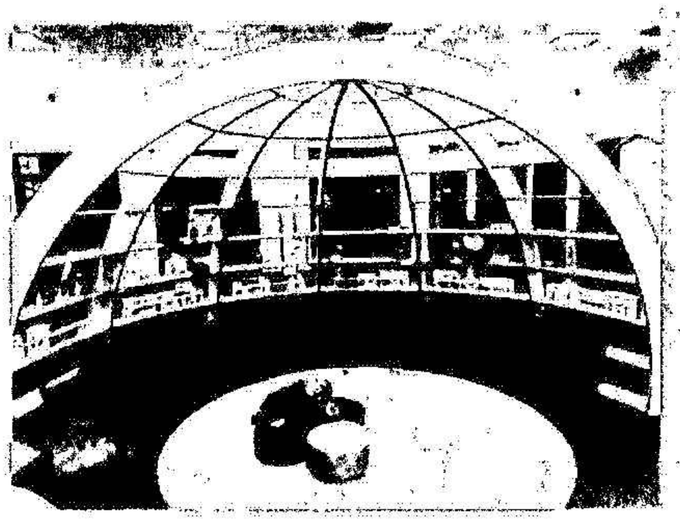


Assently 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203l5

Till höstterminen invigdes Vega skola och aktivitetshus med musik, dans och tal. Ett av våra största byggprojekt någonsin är unikt i sitt slag. Under byggnationen blev det ett av de hetaste och mest bevakade byggprojekten i Stockholm enligt Byggfaktas projektdatabas. Byggnaden innehåller, utöver skolans lokaler för F-9-verksamhet, en fullstor idrottshall, allmänt bibliotek, fritidsgård, kulturskola, orkestersal och café. Projektet genomfördes i samverkan och nu samverkar flera av kommunens verksamheter i lokalerna.





### VEGA SKOLA OCH AKTIVITETSHUS

Till sommaren blev byggnationen av Vega skola och aktivitetshus klar. Byggnaden är unik i sitt slag i och med att flera av kommunens förvaltningar och verksamheter samnyttjar lokalerna. Den innehåller skola, idrottshall, rörelserum, allmänt bibliotek, fritidsgård, anpassad grundskola, kulturskola, kulturrum, mötesrum och café. Byggnationen ingick i en samverkansentreprenad som även innefattar flera nya förskolor. Efter verksamhetsstarten till höstterminen har en del anpassningar utförts för att möta verksamhetens behov, såsom t ex staket runt skolgården, förbättringar i matsalen för att underlätta flödet när det serveras mat samt montering av dörrstängare till omklädningsrummens dörrar.



Assently: 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203 16

På Vendelsömalmsskolan ska hus B rivas och ett nytt hus byggas. Den nya byggnaden blir i två plan och kommer att innehålla lokaler för anpassad grundskola och de praktisk-estetiska ämnena. Under 2023 genomfördes projektering för detta.



### VENDELSÖMALMSSKOLAN

Omfattande inomhusmiljöutredningar har utförts gällande hus B, vilket resulterade i att huset evakuerades. Projektering för rivning av hus B inför produktion av en ny skolbyggnad har pågått under året. Den nya byggnaden ska byggas i två plan och kommer att innehålla lokaler för anpassad grundskola och de praktisk-estetiska ämnena. Projektet genomförs som en samverkansentreprenad där även projekt på Kvarnbäcksskolan och Muskö skola/förskola ingår. En volymstudie med två alternativa förslag för en eventuell ny idrottshall har också utförts och överlämnats till beställaren. Skolans soprum har totalrenoverats efter en brand med nya ytskikt, el, armaturer och ventilation samt reparation av lyfthiss. Biblioteket har anpassats till fritidsverksamhet, bland annat genom nya armaturer. Utredningar om möjligheter till ytterligare anpassningar av fritids påbörjades också. Utvändigt har två trasiga papperskorgar bytts ut.

### VIKINGASKOLAN, HANDEN

Förbättringar av ljudmiljön i matsalen har utförts med hjälp av akustiker. Ny ljudvägg och ändringar i dörrfunktioner var några av åtgärderna.



Asset nlly: 61e224107bacf39646b48edC294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203117

### VILLA RUDAN, HANDEN

Hela balkongplattan har bytts ut och gjutits om. Balkongen har även fått ny plåt och nya räcken.

### VINTERVÄGENS GRUPPBOENDE, VÄSTERHANINGE

Den putsade fasaden har lagats och målats om under året och en tvättmaskin har bytts ut. En utredning har också genomförts gällande möjligheten att göra om ett förråd till lägenhet och bygga ett nytt förråd. Beslutsunderlag togs fram och överlämnades till beställaren.

### VÄSTERHANINGE BIBLIOTEK

I en källarlokal som hyrs av Lions har två uttjänta luftbehandlingsaggregat bytts ut till ett nytt gemensamt, mer energieffektivt och driftsäkert.

### VÄSTERHANINGE STÖDBOENDE

Ett arbete med att byta ut all belysning till energibesparande LED inleddes i slutet av året. En renovering av ett duschrum påbörjades också.

### ÅBY FÖRSKOLA, VÄSTERHANINGE

Två uteförråd har bytts ut på förskolan under året. Stubbfräsning har också utförts på gården, eftersom de utgjorde en fallrisk.

### ÅBY GRUPPBOSTAD, VÄSTERHANINGE

Projektering har utförts för ett nytt konferenshus, renovering av två lägenheter, två nya gemensamhetskök. Beslutsunderlag togs fram och överlämnades till beställaren.

### ÅBYHALLEN, VÄSTERHANINGE

I slutet av året påbörjades ett arbete med att laga taket med anledning av problematik med läckage.



### ÅRSTA SLOTT, ÖSTERHANINGE

Under sommaren har hela slottsbyggnaden målats om och putslagats. Utvändigt har sex nya bänkar placerats i samråd med beställaren, eftersom de gamla bänkarna var trasiga samt att det fanns behov av fler sittplatser.

### LARMCENTRALER, OBJEKTSÖVERGRIPANDE

- Överföringen på samtliga objekt har uppgraderats/framtidssäkrats till 4G avseende både inbrotts- och brandlarm.
- Revisionsåtgärder har påbörjats efter årets brandlarms- och sprinklerrevisioner.
- Säkerhetsritningarna för inbrottslarm har uppdaterats på ett flertal objekt.

### SOLSKYDD, ÄLDREBOENDEN

En förstudie genomfördes under året för eventuella kompletteringar med solskydd på äldreboendena Hagagården, Johanneslund, Malmgården, Ros-Anders gård och Vallagården. Utredningen innefattade klimatsimulering, förslag till lösningar och kostnadsbedömning. Beslutsunderlag har överlämnats till beställaren.

### UTESOV, FÖRSKOLOR

En förstudie har genomförts under året för att ta reda på om det är möjlighet att bygga plats för utesov på ett antal av kommunens förskolor. Beslutsunderlag med kostnadsbedömning för varje enskilt utesov har överlämnats till beställaren.



Assently. 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9c4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203 18

# Med våra kunder i fokus

## Kundtjänst och felanmälanprocessen

Det är till kundtjänst våra kontaktpersoner ute i verksamheterna vänder sig när man behöver hjälp med en felanmälan som rör fastigheten. För oss är det viktigt att möta kunden (hyresgästen) på bästa sätt och ge god service genom att vara lyhörd och ge tips och råd under samtalets gång.

Kundtjänst registrerade omkring 10 000 felanmälningar under 2023. En felanmälan resulterar i ett ärende som prioriteras med 1, 2 eller 3 utifrån hur brådskande det är att felet åtgärdas. Som exempel innebär en "prio 1" oftast att felet ska åtgärdas redan samma dag. Det är våra fastighetstekniker och drifttekniker som till stor del arbetar utifrån de ärenden som kundtjänst administrerar. Vissa arbeten avropas och utförs av entreprenörer. Alla entreprenörer bär särskilda entreprenörsbrickor för att våra hyresgäster lätt ska kunna se att de arbetar på uppdrag av Tornberget och färgen på dessa brickor byts ut varje år. I enlighet med vår strategi för att öka digitaliseringen på Tornberget, går alla ärenden ut digitalt både till våra egna utförare och till externa utförare.

För att tillgodose våra hyresgästers varierande behov, erbjuder vi flera olika sätt att göra en felanmälan på. Felanmälningar kan göras via telefon, e-post och i en kundportal i vårt fastighetssystem. Under de senaste åren har ett nytt fastighetssystem implementerats, vilket ska ge bättre ärende- och felanmälanhantering för våra kunder. De ska genom det nya fastighetssystemet löpande kunna följa statusen i sina ärenden.



Det ger dem ökad kännedom om vilka arbeten som pågår i fastigheten och uppföljning gällande de fel som anmälts till Tornberget i deras verksamhetslokaler.

Värt att nämna är att vår kundtjänst har hamnat bland de tre bästa i Sverige i de två senaste NKI-undersökningarna. Vi känner stor tacksamhet till våra hyresgäster för det förtroendet!

## NKI, nöjd kund index

En av Tornbergets viktigaste målsättningar är att bedriva en serviceinriktad verksamhet som leder till nöjda kunder och därför är ett av våra strategiska vägval just att vara en serviceinriktad organisation. Vi arbetar ständigt med att vara lyhörda för hyresgästens behov och att sätta kunden i fokus. Detta gäller så väl i de dagliga kontakterna med hyresgästerna som i planerade hyresgästmöten och i interna utvecklingsarbeten m m.

För att ta reda på kundnöjdheten hos våra hyresgäster genomförs NKI-undersökningar vart annat år. 2022 genomfördes den senaste mätningen och då jämfördes 88 kommuner. Tornbergets resultat i NKI-mätningen landande på 71, vilket gav oss en femteplats i landet. Vi är väldigt glada och stolta över att vara en av de fem kommunerna i toppen. Det är av stor vikt för oss att fortsätta vårda och utveckla vårt arbete med att vara kundnära. Därför har en grupp medarbetare arbetat med att identifiera områden som vi bör bevara och områden där vi har möjlighet att förbättra oss. Dessa förbättringsåtgärder har vi arbetat med under 2023 och vi hoppas att det ska bidra till ett bra resultat även i den kommande undersökningen som planeras till 2024.



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203 19

NKI, nöjd kund index I den senaste kundundersökningen kom Tornberget på en framteplats i Sverige i jämförelse med närmare 90 organisationer. Våra medarbetare inom kundtjänst, fastighetsskötsel och drift är exempel på roller som dagligen har kontakt med hyresgästerna och i hög grad bidrar till det fina resultatet.

## Hyressystemet

Tornberget tecknar hyreskontrakt med kommunstyrelseförvaltningen (KSF) där hyressättningen sker enligt självkostnadsprincipen. KSF hyr i sin tur ut lokalerna till förvaltningarna med internhyreskontrakt och med omarbetad och omfördelad hyreskostnad. I den omfördelade hyreskostnaden har kommunen lagt på kommunens interna kostnader såsom exempelvis bevakning, försäkring och tomställda lokaler/ lokalbank. Även om uthyrningen sker till KSF så betraktar Tornberget de som bedriver verksamhet i våra objekt som våra hyresgäster. Till hyreskontraktet finns en hyres-avtalsbilaga som reglerar ansvaret för underhåll, skötsel och tillsyn i förhållandet mellan hyresvärd/hyresgäst. Denna avtalsbilaga finns på vår webbplats och vi kommunicerar den även med våra hyresgäster, bl a på hyresgästmöten och genom informationsbrev som skickats ut under året.

## Lokalplanering

En övergripande målsättning för Tornberget är att uppnå effektiv och långsiktig lokalförsörjning där vi verkar för att ta fram lokalstandarder, ökad lokalsamverkan samt flexibilitet i lokalerna över tid. Med tanke på de utmaningar vi står inför med en växande kommun och ett åldrande fastighetsbestånd, ser vi att en gemensam målbild och samplanering i lokalplaneringsarbetet är ett måste och vi har under året bidragit aktivt i utvecklingen av detta. Tornbergets lokalplaneringsarbete sker i samråd med kommunen och i första hand med lokalförsörjningsenheten (LFE).

Under året har vi tillsammans med LFE arbetat utifrån ett årshjul för lokalplane-ringsprocessen. Här ingår exempelvis tider för leveranser och diverse mötesforum för lokalfrågor, där Tornberget och kommunen samverkar. Ett av dessa viktiga forum är mötet mellan ansvarig lokalsamordnare på LFE och ansvarig förvaltare på Tornberget gällande långtidsplanerat underhåll för respektive objekt. Syftet med det mötet är att samordna Tornbergets status och behov med kommunens planer och behov. Tornberget deltar även i kommunens lokalplaneringsgrupp (LPG) där planering och strategiska beslut i lokalfrågor hanteras inom ramen för den långsiktiga budgetprocessen.



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203320

## Städning

Tornberget ansvarar för upphandling och kvalitetskontroll av all städning i de lokaler vi äger. Mer än hälften av våra lokaler städas av entreprenörer. Resterande lokaler städas antingen av vår egen personal eller av hyresgästerna själva. I egen regi, med en referensgrupp, städar vi ett utvalt område om ca 15 % av våra fastighetsobjekt. Dessa innefattar de olika typer av lokaler som vi äger och förvaltar, såsom förskolor, skolor och idrottshallar. Med hjälp av denna grupp kan vi jämföra kvaliteten på den städning som våra entreprenörer utför med vår egen städkvalitet.

Kvalitetsansvariga inom städledningen arbetar med att kontrollera och följa upp den städning som utförs, samt med att kommunicera med våra hyresgäster och uppdragsgivare i städkvalitetsfrågor. Städningen i egen regi utförs av ungefär 35 lokalvårdare, uppdelat på två städenheter som leds av en enhetschef vardera. Sedan några år tillbaka har Tornberget även ett uppdrag från Haninge kommun att ansvara för kommunens kvalitetsuppföljning och felanmälanhantering av den städning som utförs i verksamhetslokaler som har externa fastighetsägare. En funktion som får uppskattning från de olika verksamheterna.

Under året har vi haft tre städentreprenörer på fem delområden av skolor och förskolor.

I våra NKI-undersökningar frågar vi våra kunder vad de tycker om Tornbergets städtjänster. En tidigare undersökning från 2020 visade att hyresgästerna på de flesta områden var nöjda med våra tjänster. Något som stack ut var att det var stor skillnad i hyresgästernas upplevelse av kvaliteten av städningen mellan den som vi utför med egen personal och den som vi utför med upphandlad städning. Där vi städar med egen personal var man mycket nöjda, medan vi såg flera förbättringsområden inom den upphandlade städningen.



Vi tog dessa synpunkter på största allvar och har genomfört flera förändringar för städningen på förskolor och skolor för att vända detta. Den största förändringen är att vi sedan april 2022 övergått från att städa på kvällar till att städa på dagtid på samtliga Tornbergets objekt som städas av externa städentreprenörer. Vi har redan sett att effekten av detta har medfört en närmare kontakt mellan verksamheternas personal och städpersonalen, att dialogen underlättats och att man ges större möjligheter att påverka och anpassa städningen i lokalerna utifrån verksamhetens behov. Vi har också sett effekterna av detta genom att vi får in färre felanmälningar på städningen från de verksamheter som allteftersom har gått över till städning på dagtid under de senaste två åren.

## Skadegörelse, glaskross/klotter

Kostnaderna för skadegörelse i form av glaskross och klotter uppgick under året till 1659 tkr (jämfört med 805 tkr 2022, 755 tkr 2021 och 1477 tkr 2020). Under 2023 var Vikingaskolan det kostnadsmässigt mest drabbade objektet på 268 tkr (72 tkr 2022, 56 tkr 2021, 94 tkr 2020)

Vi ser nu att den positiva trend vi har haft de senaste åren är bruten och att vi nu är på en hög nivå kostnadsmässigt för skadegörelsen sett till de senaste 10 åren. Antal tillfällen då skadegörelse har rapporterats har under 2023 ökat till 382 tillfällen för glaskross och 43 tillfällen för klotter. Det är totalt sett en ökning jämfört med 2022 då vi registrerade 289 tillfällen av glaskross och 49 tillfällen av klotter.



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

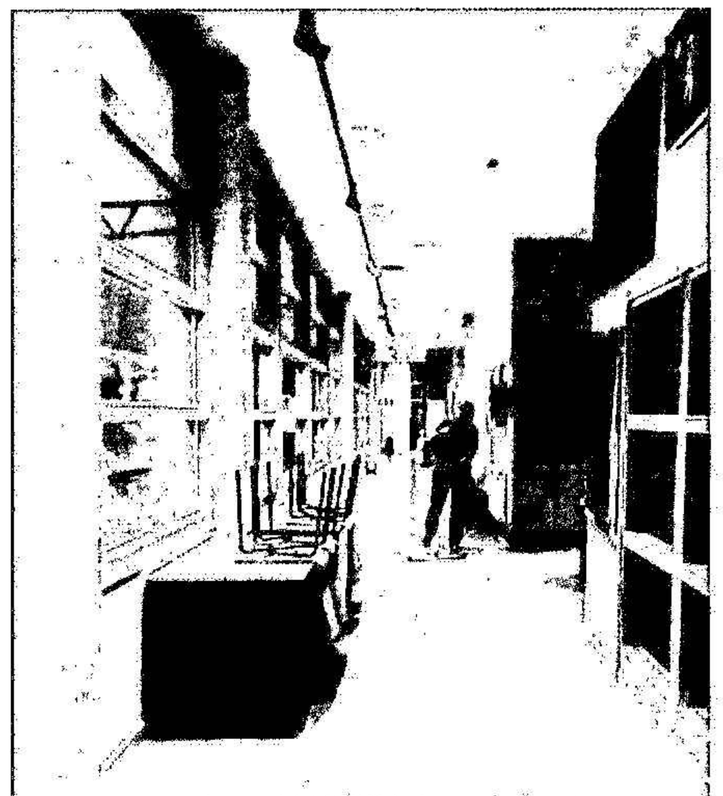
20240617220321

Under året har ett nytt avtal för glastjänster implementeras. Vi ser att priserna för glasmaterial har gått upp, likt många andra material i branschen. Detta är, tillsammans med de ökade antalet tillfällen, en del av förklaringen till de ökade kostnaderna. 2023 års snittkostnad för ett skadetillfälle var 4251 kr, 2022 var det 2623 kr.

I vårt skadeförebyggande arbete har vi tagit ytterligare steg genom att tillsammans med kommunen arbeta enligt EST-modellen (Effektiv samordning av trygghetsarbetet). Flertalet av trygghetsfrågorna hanteras nu gemensamt i en koncernövergripande arbetsgrupp.

Modellen är ny för koncernen och Tornberget ser stora fördelar med att arbeta med dessa viktiga frågor på ett koncernövergripande sätt för att gemensamt kunna prioritera resurser på bästa sätt. Som exempel kan nämnas att vi nu arbetar i ett gemensamt system med flera rapportörer för att rapportera in tillbud runt om i kommunen. På det sättet har vi större möjlighet att kunna sätta in rätt resurser vid rätt tillfälle i rätt del av kommunen.

Inom det löpande skadeförebyggande arbetet har vi fortsatt med åtgärder som att identifiera och eliminera ställen för tillhåll, bygga bort klättervänliga delar, komplettera med fasadbelysning samt genomföra byggåtgärder som leder till minskade skadegörelsekostnader. Att skadegörelse föder mer skadegörelse är en viktig faktor som vi arbetar utifrån. Vi har under året arbetat för att minimera möjligheten till att skadegörelse riskerar att leda till mer skadegörelse genom utvecklade rutiner för snabb hantering, både internt och externt med våra kunder samt med våra leverantörer. Ren och välvårdad miljö påverkar den totala trivseln och tryggheten på skolorna positivt.



Tornberget ansvarar för upphandling och kvalitetskontroll av all städning i de lokaler vi äger. Mer än hälften av våra lokaler städas av entreprenörer. Resterande lokaler städas antingen av vår egen personal eller av hyresgästerna själva. I egen regi, med en referensgrupp, städar vi ett utvalt område om ca 115 % av våra fastighetsobjekt. Dessa innefattar de olikartade typer av lokaler som vi äger och förvaltar, såsom förskolor, skolor och idrottshallar. Med hjälp av denna grupp kan vi jämföra kvaliteten på den städning som våra entreprenörer utför med vår egen städkvalitet.





Assembly: 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

# Personalöversikt

20240617220322

Tornberget strävar efter att vara en hälsosam arbetsplats för alla med friska medarbetare och vi tror på ett förebyggande arbete kopplat till våra hälsofrämjande insatser. Vi erbjuder möjligheter till företagshälsovård med medicinsk och beteendevetenskaplig expertis, ett stort aktivitetsutbud med bl a gym, ledarledda träningspass, badminton och innebandy. Utöver det har vi två halva friskvårdsdagar per år.

Sjukfrånvaron under året låg på 3,64 %, vilket är en minskning från föregående år (5,62 % 2022). Korttidsfrånvaron har även den minskat till 1,84 % (2,8 % 2022) och långtidsfrånvaron har minskat till 1,8 % (2,7 % 2022).

En god arbetsmiljö och ett öppet och positivt arbetsklimat är viktigt för hälsa och trivsel. För det krävs att alla medarbetare involveras i utvecklingen av de egna arbetsförhållandena. Vi har deltagit i den världsomspännande arbetsplatsundersökningen Great Place to Work två gånger och uppnått certifiering båda gångerna.

Mätningen består av en enkät som sänds ut till alla medarbetare samt en kulturrevision. Via denna mätning kan vi jämföra oss med andra arbetsgivare i Sverige och i branschen. Nästa gång vi deltar i Great Place to Work blir 2024.



Vi har en trivselgrupp på Tornberget med medarbetare från alla avdelningar. Gruppen har i uppdrag att ordna aktiviteter som främjar att Tornberget är en arbetsplats där man trivs, utvecklas och mår bra. Gruppen arrangerar allt från gemensamma frukostar och friskvårdsdagar till temakvällar och julbord.

Tornberget har löpande utvärderat det nya digitala arbetslivet och implementerat flera nya arbetssätt och digitala verktyg under året. Med anledning av ett förändrat säkerhetsläge i vårt närområde och ökade IT-attacker har vi under året arbetat fram beredskapsplaner, riskbedömningar m.m. utifrån olika scenarier. Allt för att säkra att vi kan upprätthålla verksamhetskritiska funktioner i händelse av kris.

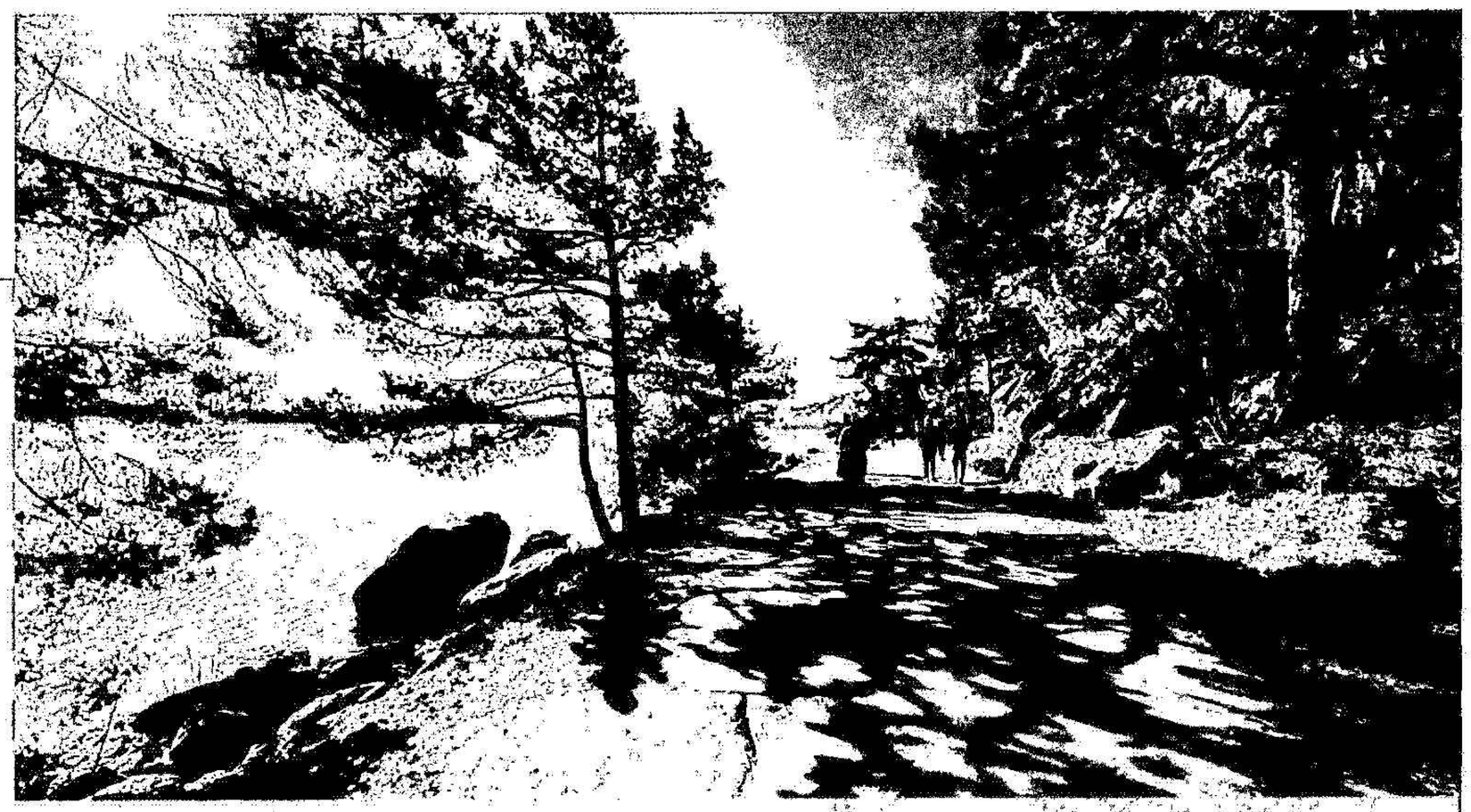
Utvecklingen i vår omvärld och fastighetsbranschen går snabbt framåt. Som en följd av ökade energikrav och digitaliserade arbetsprocesser blir kompetensförsörjningen ett högt prioriterat område – både när det gäller att behålla och fortbilda befintliga medarbetare och när det gäller att rekrytera personal med rätt kompetens. För att klara av att möta framtiden har Tornberget utfört kompetensinventering och kartläggning med fokus på att rusta oss för framtida krav.

Under året deltog Tornberget i satsningen ”Tillsammans för Haninge” (TFH), som är en unik samverkan mellan kommunen, fastighetsbolag och det lokala näringslivet. Syftet är att skapa framtidstro och stolthet för boende och besökare i varje stadsdel. Det ska även ge förutsättningar för att få fler i arbete genom att unga vuxna introduceras in i arbetslivet. Utöver detta är det även ett sätt att arbeta hållbart och långsiktigt med förebyggande insatser för att motverka nedskräpning, skadegörelse, hot och våld. Sommaren 2023 fick nästan 300 ungdomar feriepraktik och ett 30-tal unga vuxna sommarjobb genom TFH.



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9c4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203323



Tornberget strävar efter att vara en hälsosam arbetsplats med friska medarbetare. Vi glada att kunna konstatera att årets sjukfrånvaro sjunkit. Jämfört med föregående år. Sjukfrånvaron var 3,64 % 2023, 2022 var den 5,62 %.

Tornberget har även tagit emot en person på praktik i syfte att hjälpa personer som har det svårt att komma in på arbetsmarknaden i samarbete med Haninge kommuns arbetsmarknadscenter.

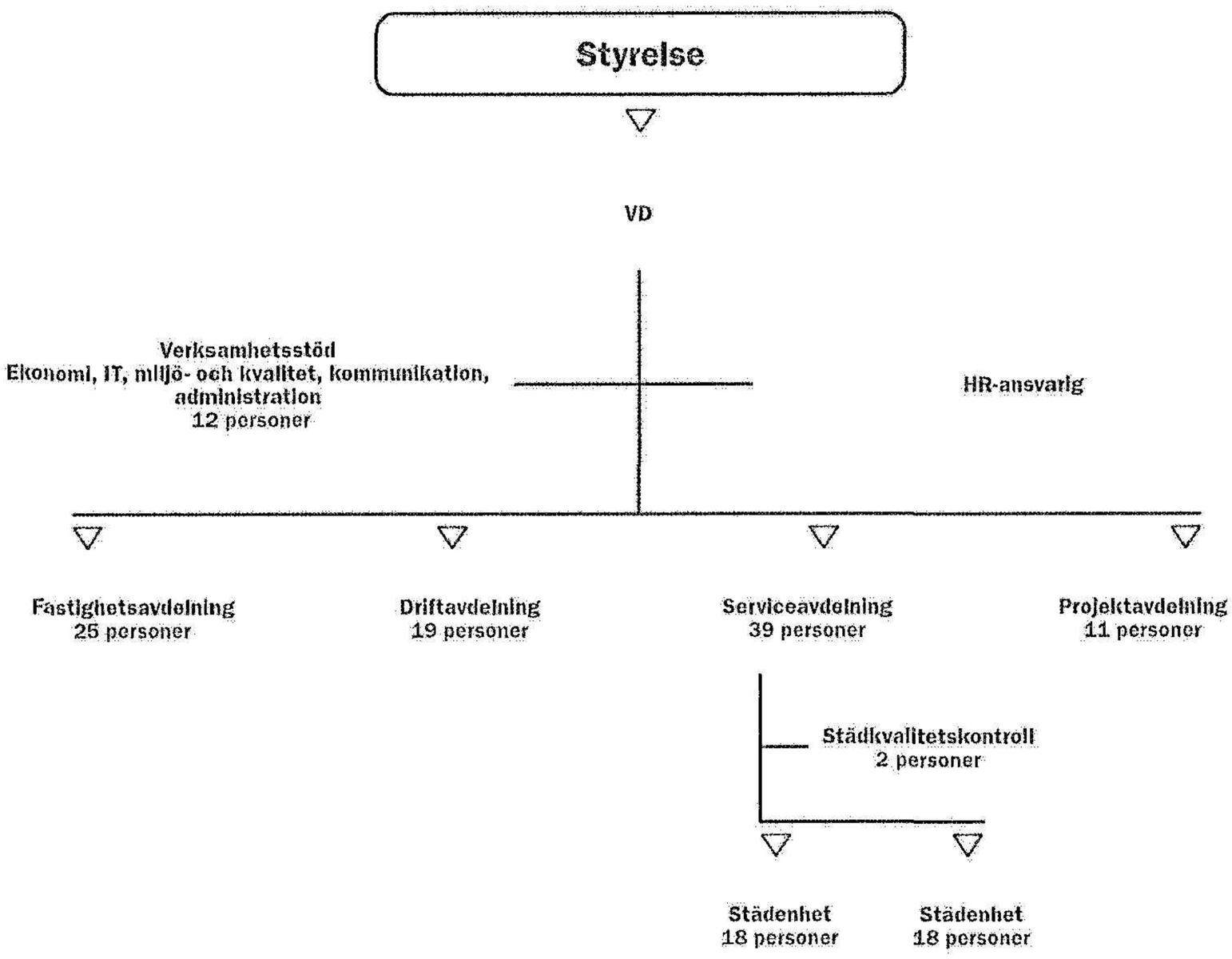
Precis som tidigare år, har vi valt att presentera vår verksamhet i Framtidsvalet. Syftet med Framtidsvalet är att ge elever i årskurs 9, runt om i landet, information men framförallt inspiration inför gymnasie- och yrkesvalet.

Tornberget arbetar kontinuerligt för att utveckla och bevara en antidiskriminerande och inkluderande arbetsplats. Vi tar varje år fram aktiva åtgärder för att främja likabehandling och inkludering. Tornberget arbetar strukturerat med diskrimineringsfrågor i diskussionsforum på såväl arbetsplatsträffar som i chefsforum. Vår värdegrund stödjer oss i detta arbete med spets- och kärnvärden som respekt, trygghet och allas lika värde i en kultur där medarbetarna har uttryckt att man vill samarbeta för helhetens bästa och hjälpa varandra.



Assently 61e224107bacf39640b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75cd373f4d1be970d91af1a9c77a304895ad75af29626aa77c373c64146cbd4ff4ce7d2174

# Organisation 2023




## Tornbergets ledningsgrupp

**Marita Anheim,**
VD

**Daniel Arefalk,**
Vice VD/Ekonomi

**Jenny Johansen,**
HR-ansvarig

**Robin Lindberg,**
Fastighet

**Jessica Lindberg,**
Drift

**Michael Güngör,**
Service

**Stig-Erik Öström,**
Projekt



Assembly: 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d039f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4cc7d2174

20240517203242

20240617203225

Tornbergets organisation är utformad för att vara kundnära, serviceinriktad och effektiv. Det är viktigt att organisationen är rätt utformad för att vi ska nå våra övergripande målsättningar:

- Bedriver serviceinriktad verksamhet som leder till nöjda kunder
  *Målsättningen inkluderar effektiv och långsiktig lokalförsörjning.*
- Verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle
  *Målsättningen avser effektiv fastighetsförvaltning, god inomhusmiljö, ekologiskt- och socialt ansvarstagande samt ekonomisk effektivitet.*
- Vara en attraktiv arbetsgivare
  *Målsättningen är en arbetsplats där alla bidrar till Tornbergets och varandras framgång. Arbetssättet är agilt där tillit är i fokus. Alla trivs, utvecklas och mår bra samt där man bidrar med idéer till utveckling.*

Organisationen består av fem avdelningar – fastighetsavdelningen, serviceavdelningen, projektavdelningen, driftavdelningen och en avdelning för verksamhetsstöd. Utöver detta finns en stabsfunktion för HR-frågor direkt under VD.

Vår organisation ska bidra till att vi lever upp till vårt uppdrag som anges i ägardirektiv och bolagsordning. Den ska även skapa förutsättningar för att hantera ett växande och åldrande fastighetsbestånd genom att förenkla och effektivisera samordning av arbetssätt samt det viktiga arbetet med att ha en långsiktig underhållsplanering. Utöver detta behöver vi ha kompetens för att bland annat möta nya uppdrag och förutsättningar, en ökad komplexitet i våra uppdrag, den snabba utvecklingen inom fastighetsbranschen, höga energibesparingskrav samt digitalisering inom olika områden.



Under 2023 genomfördes en organisationsförändring för att skapa bättre förutsättningar att uppfylla vårt uppdrag och samtidigt ha en god arbetsmiljö. Fastighetsavdelningen gick från att vara indelad i fyra geografiska förvaltningsdistrikt till att delas in i sex geografiska förvaltningsdistrikt. Team bestående av en förvaltare/teamledare, en biträdande förvaltare och en fastighetstekniker bildades för varje förvaltningsdistrikt.

I samband med detta flyttades kundtjänst- och fastighetsskötsel från service-avdelningen till fastighetsavdelningen. Kundtjänst bildade ett eget team och en av kundtjänstmedarbetarna fick ett utökat ansvar som teamledare. En ny roll, fastighetstekniker, inrättades också och erbjöds våra medarbetare i de tidigare rollerna fastighetsskötare, snickare och VVS-montör.

För att hantera fler distrikt och team inom fastighetsavdelningen har nya tjänster inrättats och tillsatts, bl a förvaltare, biträdande förvaltare, fastighetstekniker och en biträdande fastighetschef.

Driftavdelningens organisation förändrades också under året genom att avdelningens två enheter, teknikenheten och styr och övervakningsenheten, slogs ihop. En ny roll som biträdande avdelningschef och en ny roll som VVS-strateg inrättades och tillsattes av de tidigare enhetscheferna.

Ett nytt och omfattande uppdrag för Tornberget fr o m 2023 gällande markskötsel medförde behov av nya roller inom organisationen. Under året har en marksamordnare och en marktekniker anställts till driftavdelningen. Tillfälliga förstärkningar har också anlitats inom markområdet för att hantera både strategiska och praktiska förutsättningar under uppstarten av det nya markuppdraget.

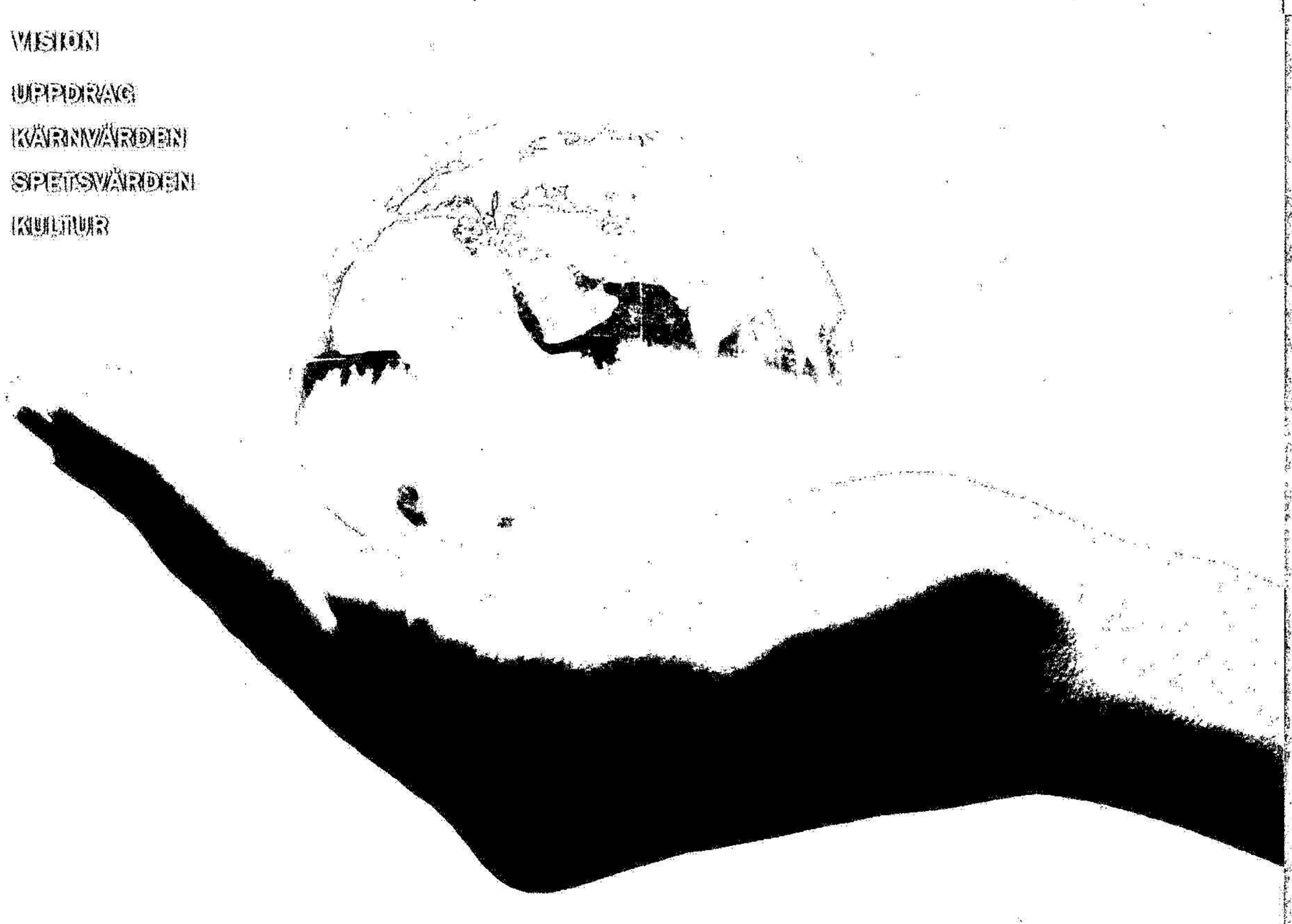


Assently 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

# Värdegrund

20240617220326

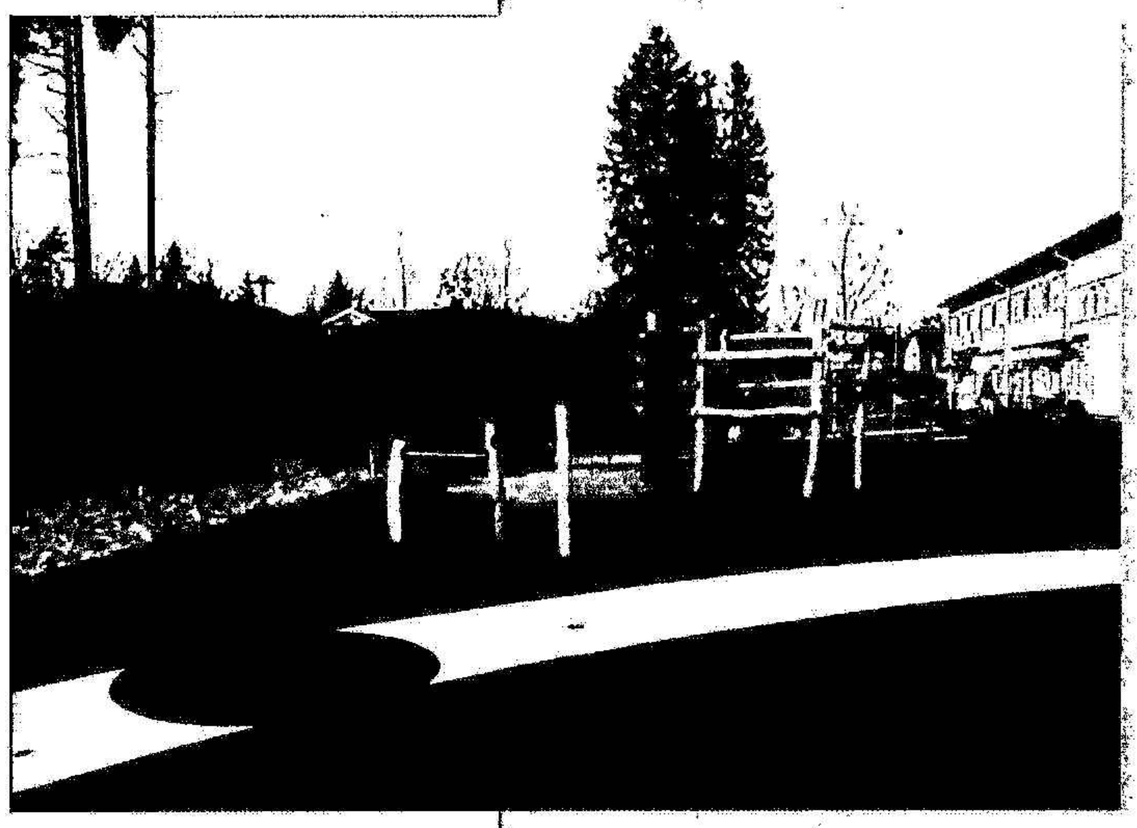
- VISION
- UPPDRAG
- KÄRNVÄRDEN
- SPETSVÄRDEN
- KULTUR

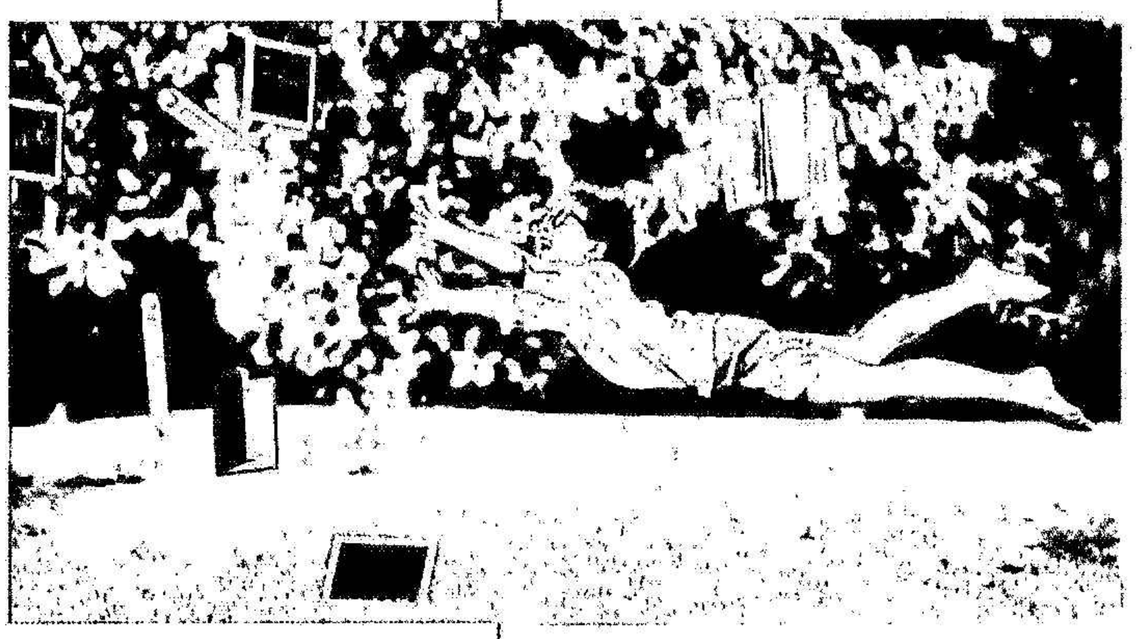


## Vision

"Rum där människor trivs, utvecklas och mår bra"

20240617203270





## Uppdrag

Tornberget ska

- på ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt planera, förnya, hyra ut och förvalta lokaler för Haninge kommuns verksamheter
- ge professionell service, skapa trivsel och utvecklingsmöjligheter och därigenom bidra till en långsiktig hög kundnöjdhet
- vara branschens mest attraktiva arbetsgivare.

## Kärnvärden

- allas lika värde
- miljöhänsyn
- samhällsansvar
- långsiktighet
- ansvarstagande
- kostnadsmedvetenhet.

## Spetsvärden

- kompetens
- respekt
- trygghet
- proaktivitet
- effektivitet
- serviceanda.

## Kultur

Vi vill

- ha tydlighet i strukturer och processer
- främja hälsa och personlig utveckling
- alla samarbeta för helhetens bästa
- alla känna mening i vårt arbete
- dela med oss av våra kunskaper och erfarenheter
- visa respekt och uppskattning och själva bli sedda och lyssnade på
- våga ta egna initiativ och tänka nytt
- hjälpa varandra och gå in där det behövs
- verka för ömsesidiga och förtroendefulla relationer med våra kunder
- verka för en öppen kommunikation medarbetare och chefer emellan.

Assently. 61e224107bacf39646b

20240617220328

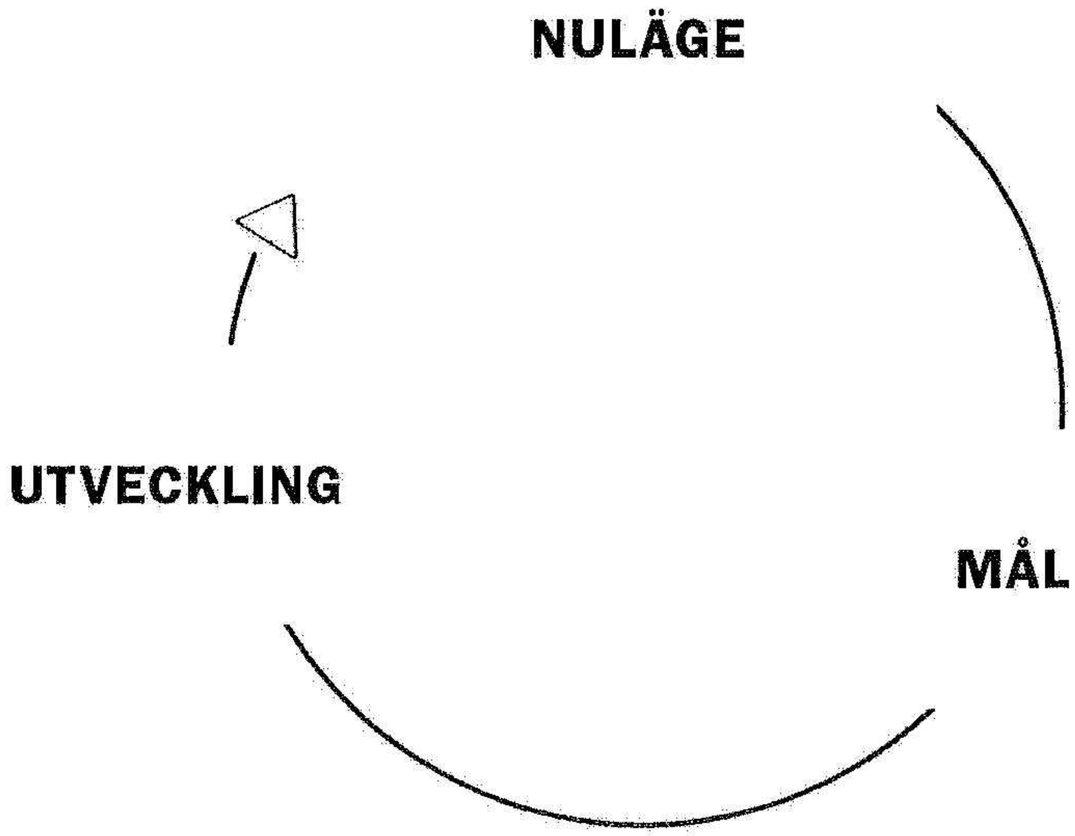
# Intern styrning och kontroll 2023

Styrelsen godkände rapport om intern styrning och kontroll på Tornberget i januari 2023. Beslut togs då också om verksamhetsplan 2023 samt internkontrollplan 2023. Under året har medarbetare och chefer arbetat med in- och omvärldsanalys och efterföljande risk- och möjlighetsanalys. Styrelsen tog beslut om Tornbergets risk- och möjlighetsanalys i oktober. Medarbetare och chefer har även arbetat med mål och strategier vilka samlats i dokumentet Mål, strategi och budget som styrelsen beslutade om i oktober.

Tornberget arbetar löpande med processen för intern styrning och kontroll för att på ett tydligt sätt integrera styrning och kontroll av bolaget i den ordinarie verksamheten. Centralt för en effektiv styrning och god intern kontroll på Tornberget är att medarbetare, chefer och styrelse är involverade på sina olika nivåer samt att det finns en länk och en förståelse mellan de olika nivåerna.

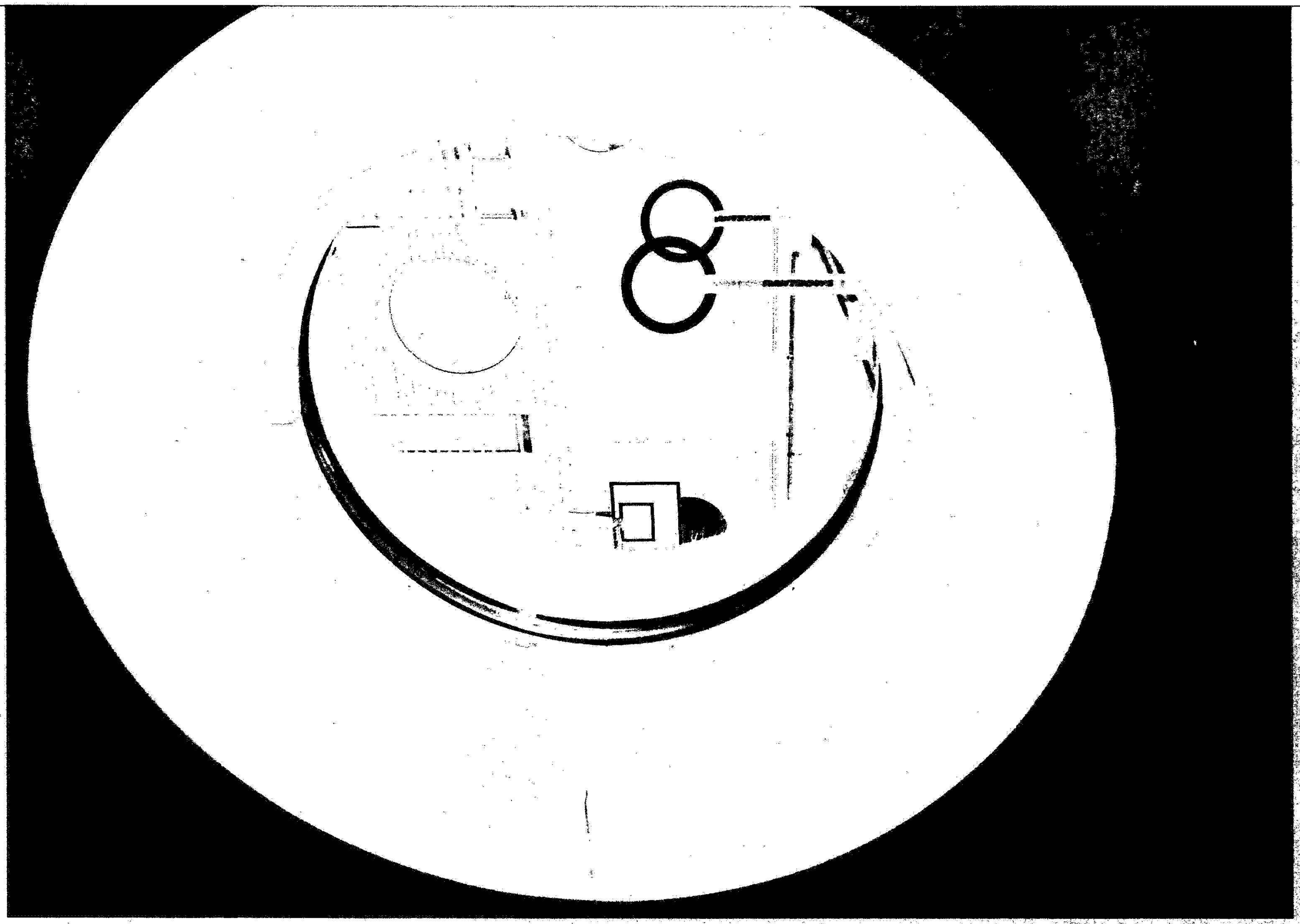
COSO-modellen används som arbetsmodell.








Assently: 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0db39f9697bd38c9e4237f75cd373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174



20240617220330

# Måluppfyllelse

Baserat på kommunfullmäktiges mål, bolagsordning och ägardirektiv har styrelsen beslutat om mätbara mål för Tornberget. Här redovisas måluppfyllelsen för 2023.

| Tornbergets övergripande målsättning | Målvärde/indikator | Resultat | Kommentar |
|---|---|---|---|
| **Verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle**<br><br>*Målsättning avser effektiv fastighetsförvaltning, god inomhusmiljö, ekologiskt- och socialt ansvarstagande samt ekonomisk effektivitet.* | Energianvändning i kommunala lokaler och bostäder<br><br>Indikator: 117 kWh/m² år 2026<br><br>År 2030 har energianvändningen i Tornbergets lokaler effektiviserats med 20 % jämfört med 2020<br><br>Indikator: -6 % (kWh/m²) 2023 i förhållande till 2020 | 117,1 kWh/m² år 2023.<br><br>-11,2 % (136,2 kWh/m²) år 2023 | Definition:<br>Energianvändning per kvadratmeter (kWh/m²) i de kommunala lokaler som ägs av Tornberget.<br><br>Kommunfullmäktigemål |
| | Ekonomisk hållbarhet:<br><br>Minskat andelen akuta underhållskostnader från 2021 till 2023 med 10 %<br><br>Digital mognad:<br>Indikator: Öka från 2022 till 2023 med 4 % | Akuta underhållskostnader minskar med 7,8 % 2023 jämfört med 2021. | Kostnaderna för skadegörelse ökar med ca 850 tkr 2023 jämfört med 2021.<br><br>Utgår, eftersom kommunen valt att pausa dessa mätningar. |
| | Minimera olyckor inom Tornbergets verksamhet och på våra byggarbetsplatser.<br><br>Indikator: Andel genomförda uppföljningar/åtgärder efter tillbud/olycka 100 % | 100 % genomförda åtgärder | |





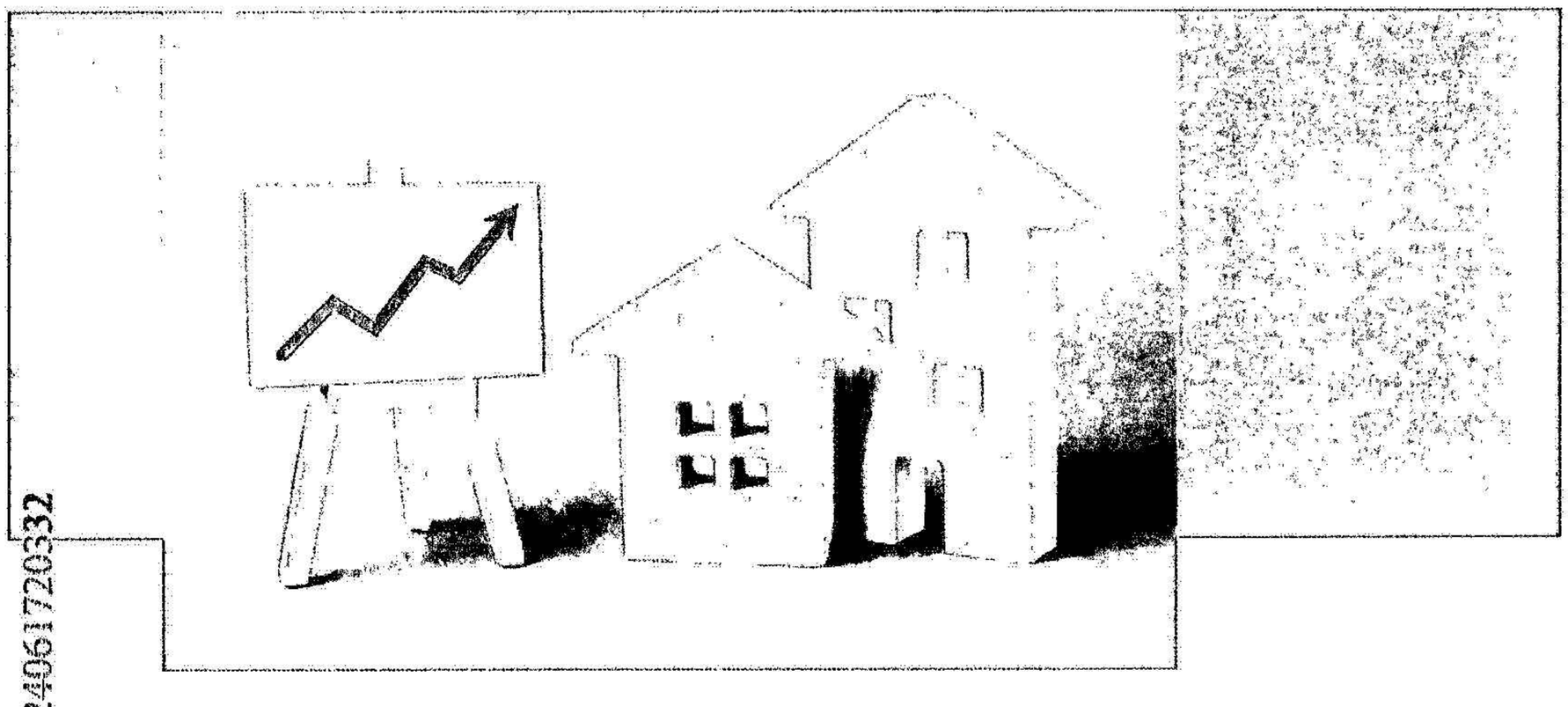
Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af2962Gaa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

| Tornbergets övergripande målsättning | Målvärde/indikator | Resultat | Kommentar |
|---|---|---|---|
| **Bedriver serviceinriktad verksamhet som leder till nöjda kunder**<br><br>*Målsättningen inkluderar effektiv och långsiktig lokalförsörjning.* | NöjdKundIndex (NKI).<br><br>Indikator: Bland de 5 högsta procenten av de som genomfört motsvarande mätning i Sverige 2024. 2023 genomförs åtgärder efter mätning 2022. | Åtgärder genomförda | Mäts genom Evimetrix. 5:e plats av 88 deltagande organisationer vid den senaste mätningen 2022. |
| | Totalindex (omfattar både NKI och den fysiska miljön).<br><br>Indikator: Bland de 20 högsta procenten av de som genomfört motsvarande mätning i Sverige 2024. 2023 genomförs åtgärder efter mätning 2022. | Åtgärder genomförda | Mäts genom Evimetrix. 8:e plats av 92 deltagande organisationer 2022. |
| **Vara en attraktiv arbetsplats**<br><br>*Målsättning är en arbetsplats där alla bidrar till Tornbergets och varandras framgång. Arbetssättet är agilt där tillit är i fokus, alla trivs, utvecklas och mår bra samt där man bidrar med idéer till utveckling.* | Attraktiv arbetsplats jämfört med medelstora organisationer (50-249 anställda) mäts genom Great Place to Work vartannat år (jämna).<br><br>Indikator: Certifierade 2024. Under 2023 ska PULS-mätningar utföras för utvalda områden. | PULS-mätningar utförda | Mäts genom Great Place to Work.<br><br>Medelstor organisation = 50–249 anställda. |
| | Personalomsättning, exkl pensionsavgångar<br><br>Indikator: < 7 % | 6,67 % | Beräkning: Genomsnittligt anställda/antal slutade (kalenderår). |
| | Sjukfrånvaro<br>Indikator:<br>Korttid: <= 3,5 %<br>Långtid <= 2,0 % | Korttid 1,84 %<br>Långtid 1,80 % | Beräkning korttid: Totala antalet sjukfrånvarotimmar upp till 60 dagar/totalt arbetade timmar på ett år.<br><br>Beräkning långtid: Totala antalet sjukfrånvarotimmar från och med dag 61/totalt arbetade timmar på ett år. |



20240617203331

Assently 61e224107bacf3964f1b48ed6294a90bf0d639f9097bd38e9e4237f75ed373f4d1bc970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174



20240617203332

# Statistik

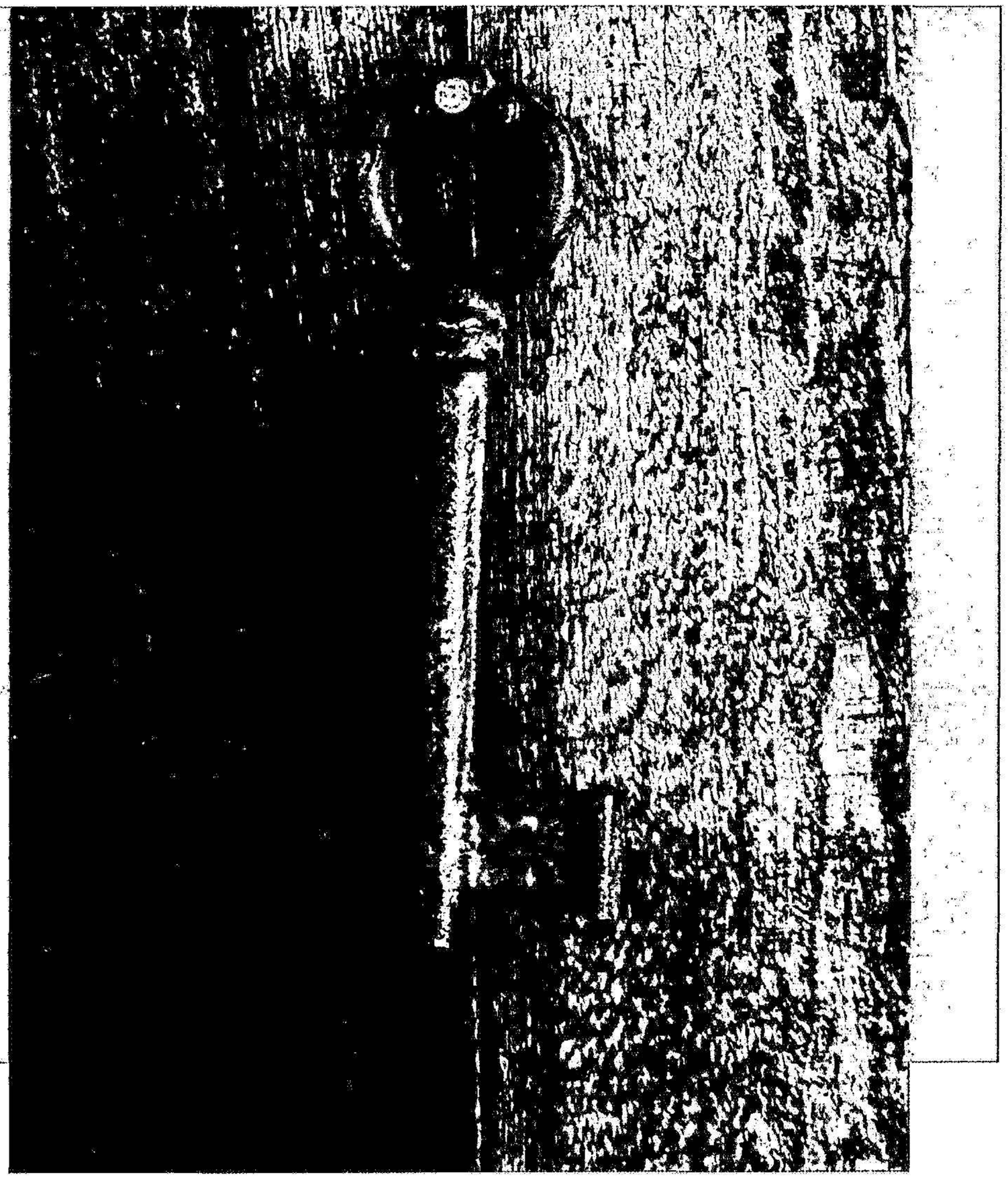
| | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Betalningsförmåga** | | | | | | |
| Kassalikviditet | a) | 24 % | 81 % | 36 % | 39 % | 37 % |
| Soliditet | a) | 1,5 % | 1,6 % | 1,4 % | 1,5 % | 1,6 % |
| **Ytor, bruksarea** | | | | | | |
| Ägda lokaler | a) | 283 685 | 291 144 | 232 347 | 293 813 | 306 064 |
| Övriga förvaltade lokaler | a) | 29 919 | 29 840 | 18 976 | 17 996 | 6 421 |
| Total bruksarea | a) | 313 604 | 320 984 | 251 323 | 311 809 | 312 485 |
| **Uthyrning** | | | | | | |
| Uthyrningsgrad | a) | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Högsta hyra (kr/kvm) | a) | 6 885 | 17 640 | 12 712 | 13 275 | 7 233 |
| Lägsta hyra (kr/kvm) | a) | 49 | 321 | 733 | 601 | 698 |
| Snitthyra (kr/kvm) | a) | 1 550 | 1 726 | 2 003 | 1 584 | 1 799 |
| **Drift** | | | | | | |
| Energiförbrukning (GWh) | b) | 50 | 45 | 49 | 44,4 | 43 |
| Antal arbetsorder | b) | 11 465 | 9 633 | 9 558 | 8 553 | 10 050 |
| Kostnad för skadegörelse (tkr) | b) | 909 | 1 477 | 755 | 806 | 1 659 |
| **Personal** | | | | | | |
| Antal årsarbetare | b) | 98 | 102 | 104 | 102 | 106 |
| Andel kvinnor / män | b) | 53 % / 47 % | 55 % / 45 % | 55 % / 45 % | 55 % / 45 % | 55 % / 45 % |
| Sjukfrånvaro, korttids- | b) | 3,1 % | 3,2 % | 2,1 % | 2,9 % | 1,8 % |
| Sjukfrånvaro, långtids- | b) | 0,2 % | 2,6 % | 1,1 % | 2,7 % | 1,8 % |

a) avser 31 december
b) avser hela året



Assently 61c224107bacf3964bb48cd6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203333





**Styrelsen och verkställande direktören för TORNBERGET Fastighetsförvaltnings AB i Haninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.**

# Förvaltningsberättelse

## Verksamhetens art och inriktning

Tornbergets verksamhet omfattar ägande och förvaltning av fastigheter för kommunalt ändamål. Ändamålet är att bedriva en effektiv och serviceinriktad fastighetsförvaltning med inriktning att tillgodose Haninge kommuns behov av ändamålsenliga lokaler. Av Haninge kommuns ägardirektiv framgår bland annat att målsättningen är att kommunens lokalkostnader kan minimeras över tiden och att Tornberget ska ses som en integrerad del av kommunen.

Tornbergets lokalbestånd utgörs till två tredjedelar av skolor och förskolor, en tiondedel utgörs av särskilda boenden och en femtedel utgörs av kultur- och idrottslokaler.



Assently. 61e224107baef39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75eda73f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203334

## Ägarförhållande

Samtliga aktier ägs av Haninge kommun Holding AB, 556649-2012. Haninge kommun Holding AB ägs av Haninge kommun, 212000-0084, Haninge kommun Holding AB med säte i Haninge är även det bolag som upprättar koncernredovisning.

## Omsättning och resultat

Hyresintäkter uppgick till 550 743 (460 029) tkr och övrig nettoomsättning uppgick till 46 397 (65 506) tkr vilket gav en total nettoomsättning om 597 140 (525 535) tkr. Efter förändring av pågående arbeten för annans räkning och övriga intäkter uppgick rörelsens intäkter till 619 503 (497 179) tkr. Redovisat resultat är 7 853 (8 626) tkr.

## Investeringar, finansiell ställning och likviditet

Under året har Vega skola och aktivitetshus samt Vega förskola färdigställts. Mårtenbergskolans kök har byggts ut. Samtliga för Haninge kommuns räkning.

Alla bolagets lokaler är uthyrda. Haninge kommun hyr nära 100 % av lokalerna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kommunfullmäktige beslutade 2023-12-13 om ett nytt ägardirektiv för Tornberget. Det nya ägardirektivet skiljer sig primärt ifrån tidigare ägardirektiv avseende finansiering och ny finanspolicy. Tydliggörande har gjorts avseende ekonomiska mål med tillägg av en långsiktig hållbar lönsamhetsnivå.



Räntenivåerna har ökat kraftigt under året. Riksbanken har gjort fyra stycken höjningar av styrräntan för att vid utgången av 2023 ha en styrränta på 4,0 %.

| Flerårsöversikt | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning, tkr | 597 140 | 525 535 | 485 433 | 484 568 | 464 053 |
| Resultat efter finansposter, tkr | 13 691 | 11 694 | -762 | 11 106 | 203 |
| Soliditet | 1,6 % | 1,5 % | 1,4 % | 1,6 % | 1,5 % |



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203335

## Framtida utveckling

Stockholmsregionen och Haninge kommun fortsätter att expandera. Nya bostäder kommer att byggas och byggnader för kommunal service kommer att behövas. Haninge kommun passerade 100 000 invånare. Fram till 2028 beräknas kommunens befolkning öka till 108 000 invånare.

Byggnader för kommunal service kommer särskilt att behövas i de områden där mycket nyproduktion av bostäder äger rum.

Fastighetsbeståndet består till stor del av byggnader som uppförts under kommunens stora expansionsperiod från 1960-talet och in på 1970- och 1980-talen. Det gör att många byggnader har behov av upprustning inom en snar framtid för att inte bli fall för kapitalförstöring. I vissa fall kommer det att bli mer lönsamt att ersätta befintliga byggnader med nya effektivare byggnader. Ökad fokus på klimatfrågorna gör också att behovet av investeringar i energibesparande syfte kommer att öka.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Tornberget finansierar många av sina investeringar genom nyupplåning och bolaget påverkas av ränteutvecklingen i hög grad. Att räntenivån har stigit kraftigt under de senaste två åren innebär ökade räntekostnader under kommande år då refinansiering av befintliga lån sker på en betydligt högre nivå än tidigare. För att begränsa räntekostnadsrisken sker upplåning inom ramen för Haninge kommuns finanspolicy.

Effekterna av det fortsatta kriget i Ukraina och fortsatt hög inflation under större delen av 2023, på såväl världsekonomin som Sveriges ekonomi har medfört ökade kostnader på många områden, osäkerheten om hur detta kommer att påverka Tornberget och omvärlden framåt är stor.



**FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL**

| | BUNDET EGET KAPITAL | | FRITT EGET KAPITAL | | SUMMA EGET KAPITAL |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Aktiekapital** | **Reservfond** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Summa eget kapital** |
| **Eget kapital 1 januari 2023** | **24 000 000** | **21 655 482** | **10 395 929** | **8 625 853** | **64 677 264** |
| Vinstdisposition | | | 8 625 853 | -8 625 853 | 0 |
| 2023 års resultat | | | | 7 852 529 | 7 852 529 |
| **Eget kapital 31 december 2023** | **24 000 000** | **21 655 482** | **19 021 782** | **7 852 529** | **72 529 793** |

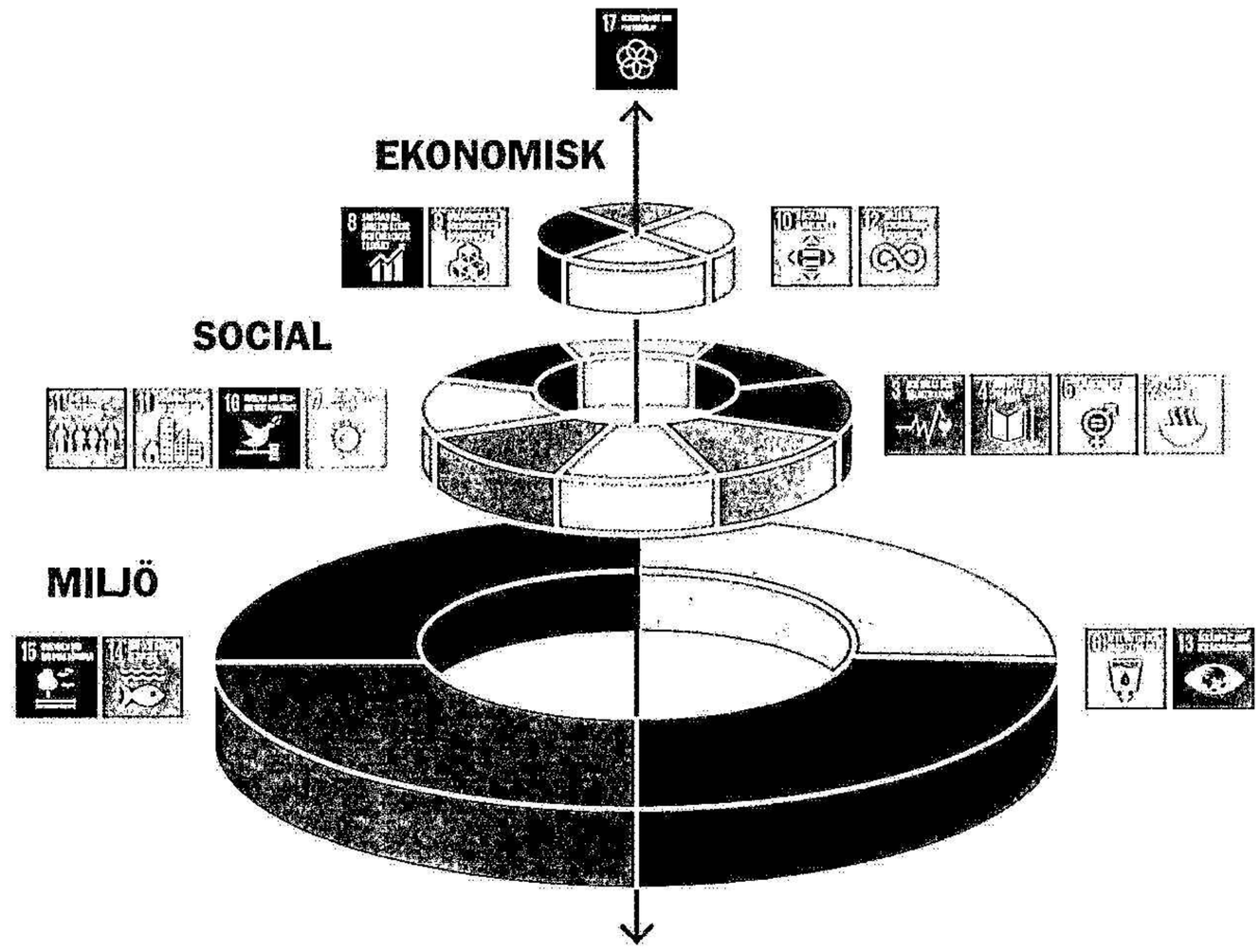
## Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet om 19 021 782 kronor jämte årets vinst om 7 852 529 kronor, tillsammans 26 874 311 kronor, balanseras i ny räkning.



Assently 61e 224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

2024061720336




Credit: Azote Images for Stockholm Resilience Centre

# Hållbarhetsredovisning 2023



## Affärsmodell

Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge ägs och styrs av Haninge kommun. Det görs bland annat genom att kommunfullmäktige i Haninge utser Tornbergets styrelse. Därutöver beslutar kommunfullmäktige om såväl bolagsordning som allmänna ägardirektiv vilka fastställs vid en stämma. I ägardirektivet framgår bland annat att bolaget ska följa kommunens övergripande styrdokument.

Tornbergets verksamhet omfattar ägande och förvaltning av fastigheter för kommunalt ändamål. Tornbergets huvudsakliga mål är att bedriva en effektiv och serviceinriktad fastighetsförvaltning med inriktning att tillgodose Haninge kommuns behov av ändamålsenliga lokaler. Av Haninge kommuns ägardirektiv framgår bland annat att målsättningen är att kommunens lokalkostnader kan minimeras över tiden och att Tornberget ska ses som en integrerad del av den kommunala verksamheten.

Tornbergets lokalbestånd utgörs till två tredjedelar av skolor och förskolor, en femtedel utgörs av kultur- och idrottslokaler och en tiondedel utgörs av särskilda boenden.

## Tornbergets verksamhetsledningssystem

Tornberget arbetar utifrån ett FR2000-certifierat verksamhetsledningssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Det säkerställer att vi arbetar strukturerat och målmedvetet för att förbättra verksamheten. Standarden är till stora delar likvärdig med ISO-standarderna 9001, 14001 och 45001. Tornbergets verksamhetsledningssystem har till syfte att säkra att bolaget har en effektiv intern styrning och kontroll och följer



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75cd373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617220337

interna och externa krav. Certifieringen ställer tydliga krav på att vi kontinuerligt arbetar med förbättringar av verksamheten och att användningen av bolagets resurser sker på ett bra sätt. Det ställs bland annat krav på riskanalys, relevanta och tydliga mål och uppföljning av målen. Detta för att säkerställa att vi har god effektivitet och produktivitet i verksamheten, tillförlitlig finansiell rapportering samt följer tillämpliga lagar och regler.

Granskning av verksamhetsledningssystemet och alla dess delar sker två gånger per år genom intern och extern revison. Under 2023 granskade en extern revisor från Qvalify AB verksamheten under tre dagar. Revisorn träffade personer från bolagets alla verksamheter. Revisionen resulterade i två avvikelser, fyra förbättringsförslag och flera positiva iakttagelser. Revisorns bedömning är att Tornberget med god marginal uppfyller standardkraven. Några av de positiva iakttagelserna revisorn noterade är den höga kompetens som finns inom organisationen som lyfts som en stor styrka, bland annat inom miljöområdet.

Vid den årliga interna revisionen granskades 9 av Tornbergets processer och 22 personer från olika delar av organisationen samt en byggentreprenör intervjuades. Förutom att säkerställa att vi uppfyller de krav som standarden ställer, granskades områdena kompetensförsörjning och samverkan lite djupare, då ledningen valt dem som fokusområden för 2023-års internrevision. Alla intervjuade fick även frågor kopplat till arbetsmiljöområdet, ett område som bolaget lägger stor vikt vid. Internrevisionen visade att Tornberget väl uppfyller certifieringskraven. Den externa revisorns bedömning är att internrevisionen genomförs på ett bra sätt. Citat från revisorn; *”Internrevisionen - vilket jobb! Grundlig utvärdering där ni använder det som ett verktyg för att verkligen fånga upp avvikelser i verksamheten.”*



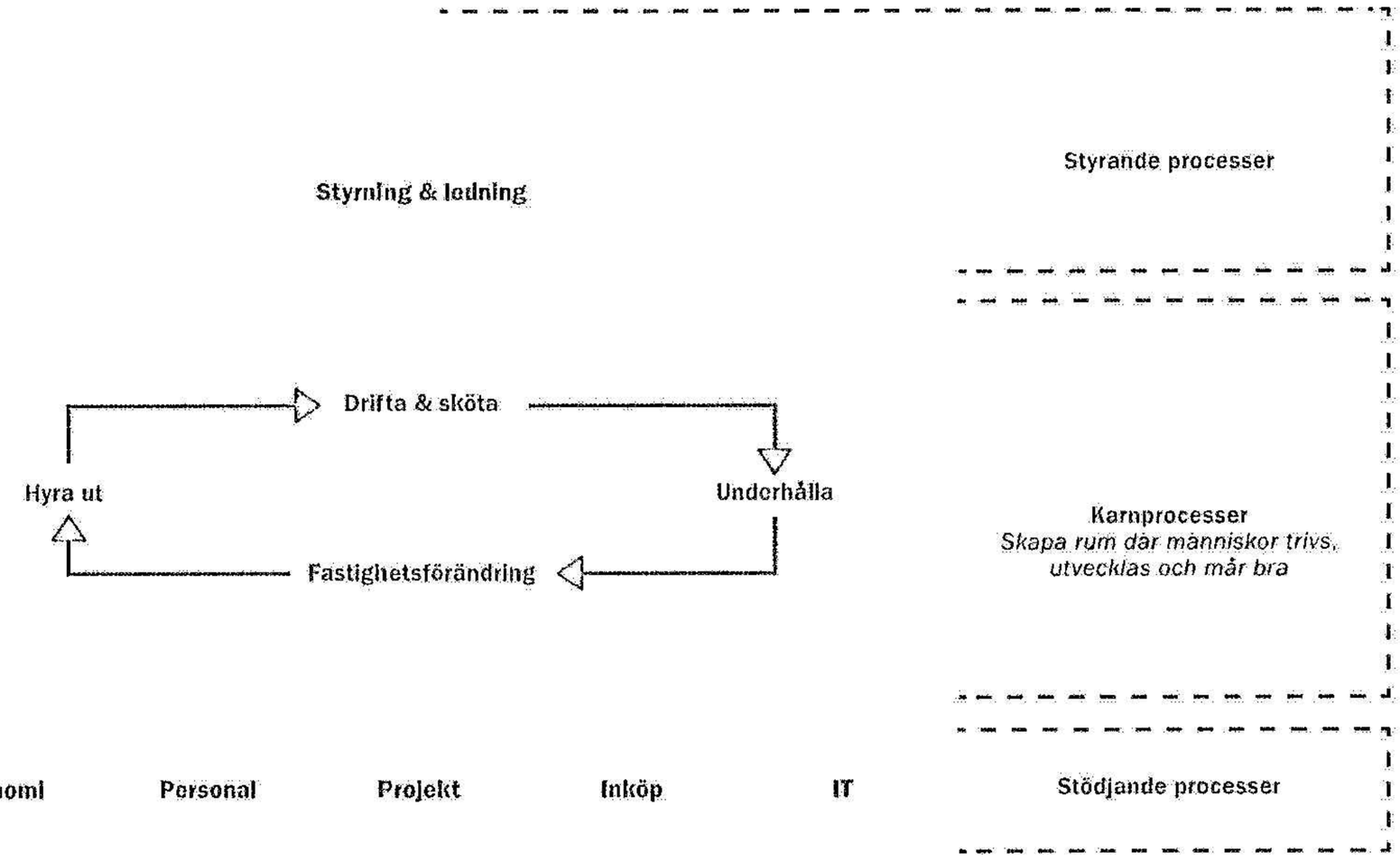
Det finns ett stort engagemang bland medarbetarna, vilket bland annat flödet av förbättringsförslag påvisar. Internrevisionen resulterade i 4 mindre avvikelser, 10 förbättringsförslag och flera positiva iakttagelser.

Tornberget är inne i en intensiv utvecklingsperiod där en ökad digitalisering av verksamheten är central. Digitaliseringsarbetet är ett viktigt och långsiktigt strategiskt val som bolaget har gjort. Ett naturligt led i det arbetet är en översyn av bolagets arbetsprocesser. Det utvecklade systemstödet utgör en viktig del i att säkerställa att vi har effektiva processer. Vid utvecklingen av verksamheten arbetar Tornberget efter en arbetsmetod som bygger på en tät samverkan mellan processutveckling, informationsflöden och systemstöd för att säkerställa att vi får kvalitetssäkrade och ändamålsenlig verksamhetsstyrning som nyttjar de resurser vi har på ett effektivt sätt.



Assently: 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9097bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617220338




*Tornbergers processhus för verksamhetsledningssystemet*

## Intressentanalys

Genom tät dialog med både ägare och hyresgäster får vi en bra bild av deras behov och förväntningar. Även den omfattande kundundersökning som genomförs vartannat år ger bolaget en bra bild av våra hyresgästers förväntningar. Årligen genomförs en strategisk dag där representanter från våra beställare deltar och bidrar till att ta fram Tornbergets strategiska plan inklusive transmissionskarta för önskat läge 5 år framåt. De fokusområden som tas upp under dagen är medarbetare, hållbarhet och kundnytta. Som ett kommunalt bolag utgör Tornberget en viktig samhällsaktör och våra intressenter är förutom våra ägare, beställare och hyresgäster även samhället i stort. För att kunna ta det ansvaret sker samverkan och dialog med flera olika aktörer och en kontinuerlig omvärldsbevakning.

Citat från den externa FR2000 revisorn ”Intressentanalys och omvärldsbevakning genomförs löpande och känns relevant. Analysen dokumenteras och är central i företagets arbete såväl vid målstyrning som vid riskbedömning och möjlighetsanalyser.”

## Kvalitetsarbete

Under 2023 har Tornbergets styrelse tagit beslut om en ny kvalitetspolicy.
Nedan är utdrag från kvalitetspolicyn:

> Med utgångspunkt i vårt samhällsansvar och våra värderingar utvecklar vi vår verksamhet och våra medarbetare. Tillsammans i samverkan vill vi skapa rum där människor trivs, utvecklas och mår bra.
>
> Tornbergets uppdrag är att på ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt planera, förnya, hyra ut och förvalta lokaler för Haninge kommuns verksamheter. Genom samverkan och med kunden i fokus ger vi professionell service, skapar trivsel och möjligheter i en föränderlig omvärld.



Assently. 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75cd373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617720339

I policyn framgår att kvalitetsarbete innebär att kontinuerligt arbeta med förbättringar av verksamheten och användningen av resurser på bästa sätt. Det arbetet sker i årliga processer men också i det dagliga arbetet med ständiga förbättringar. Exempel på årliga processer är Tornbergets årscykel för intern styrning och kontroll. Det inkluderar bland annat uppföljning av bolagets verksamhetsplan samt tillhörande mål, den interna kontrollplanen, in- och omvärldsanalys samt risk- och möjlighetsanalys. Vid ledningens genomgång av verksamhetsledningssystemet, som är två gånger per år, görs en strategisk uppföljning och utvärdering av att systemet fungerar som avsett.

Den externa revisorn bedömer även att "Tornberget arbetar med ledningens genomgång som redskap för strategisk genomlysning av verksamheten har en god effekt för att styra och utveckla verksamheten"

Exempel på det löpande kvalitetsarbetet är de förbättringsförslag som kommer in. Under 2023 kom det in 45 förbättringsförslag. De många förslagen visar på ett stort engagemang bland medarbetarna att driva utvecklingen och kvalitetsarbetet framåt. Alla förbättringsförslag hanteras och besvaras – att inkomna avvikelser och förbättringsförslag tas omhand på ett bra sätt följs upp på ledningsnivå. Under 2023 har hittills 70 % av de förbättringsförslag som kommit in förverkligats i någon grad. Den externa FR2000-revisorns bedömning är att "Tornberget har ett gott arbete med avvikelsehantering där ett stort antal avvikelser/förbättringsförslag rapporteras och arbetas med på ett tydligt och noggrant vis".

I kvalitetspolicyn framgår att "Våra lokaler och tjänster skall vara av en kvalitet som uppfyller våra kunders och våra ägares krav, behov och förväntningar." Det görs bland annat genom att ständigt förbättra och utveckla våra processer, arbetsmetoder och vår kompetens. Genom väl inarbetade rutiner för dialog med både ägare och hyresgäster får vi en bra bild av deras behov och förväntningar.



Vartannat år genomförs en större kundundersökning bland Tornbergets lokalhyresgäster. Detta för att få en mätning på hur de upplever kvaliteten på Tornbergets tjänster och de kommunala verksamhetslokalerna. I den senaste mätningen, som var 2022, deltog 88 av Sveriges kommunala fastighetsorganisationer. Resultatet från undersökningen placerade bolaget totalt sett på femte plats i landet. Inom områdena "Kundvård och personlig service" samt "Felanmälan" placerar sig Tornberget på en andraplats. Bolaget arbetar aktivt med att analysera utfallet och ta fram en handlingsplan för att behålla den fina placeringen. Att bolaget får så högt i nöjdkundindex (NKI) ser bolaget som ett kvitto på att det är en god kvalitetsstyrning av verksamheten.



Assently 61e224107bacf39646b48cd6294a90bf0d639f9697bd38c9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203409

## Risk- och möjlighetsanalys

Som ett led i arbetet med intern styrning och kontroll genomförs risk- och möjlighetsanalyser. Styrelsen har identifierat ett antal risk- och möjlighetsaspekter som följs upp genom att antingen minska risken eller bevaka risken, men även att följa upp att bolaget tar vara på identifierade möjligheter samt fortsätter att arbeta med de områden där Tornberget redan är starka. Några av de väsentligaste riskerna och exempel på tillhörande åtgärder listas nedan:

### KLIMATETS PÅVERKAN PÅ FASTIGHETERNA PGA. KLIMATFÖRÄNDRINGAR, T.EX. VÄRME OCH ÖVERSVÄMNINGSRISK.

Åtgärder:

- För att minska risken följer Tornberget kontinuerligt utvecklingen och åtgärder inom branschen.
- Underlaget från genomförd klimat- och sårbarhetsanalys är inlagd i GIS (Geografiska Informationssystem) för att kunna utgöra ett användarvänligt underlag vid framtagning av bolagets klimatanpassningsstrategi.

### BOLAGET ÄR STARKT BEROENDE AV HANINGE KOMMUNS IT-MILJÖ, VILKET BLAND ANNAT INKLUDERAR IT-SÄKERHET.

Åtgärder:

- Större aktiviteter i bolagets verksamhetsplan för 2023 var bland annat etablering av en arbetsmodell för nya processer, där systemstödet utgör en viktig del för god och säker styrning av arbetssätt och informationsflöden. Implementering av plan för IT-säkerhet samt uppföljning och analys av Haninge kommuns leverans av god och säker IT-miljö.
- För att öka medvetenheten och kunskapen om de ökade IT-riskerna har alla medarbetare gått flera digitala utbildningar om vilka risker som finns och hur man säkrar upp dem.
- Informationssäkerhetsklassning av våra verksamhetssystem görs löpande.

### ÖKADE KOSTNADER TILL FÖLJD AV HÖJDA RÄNTOR SAMT DYRARE MATERIAL OCH ENERGIPRISER.

Åtgärder:

- Analysera effekter och föra dialog med kommunen om eventuellt behov av höjda hyresnivåer.
- Föra diskussion med kommunen om möjlighet till alternativ finansiering, via kommunen.



Assently 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9097bd38e9e4237f75ed373f4d1bc970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240613720341

## Några av de identifierade möjligheterna är:

GENOM SAMNYTTJANDE AV LOKALER BIDRA TILL EN ÖKAD HÅLLBARHET.

Åtgärder:

- Verka för samnyttjande vid nya projekt.

HÖGT NKI VISAR ATT BOLAGET UPPFYLLER SITT UPPDRAG OCH SKAPAR FÖRTROENDE.

Åtgärder:

- Kontinuerligt arbeta med att upprätthålla ett högt NKI genom att analysera och implementera åtgärder från senaste NKI-mätning.

EN BRA ARBETSPLATS DÄR MÄNNISKOR TRIVS, UTVECKLAS, LEVERERAR OCH MÅR BRA.

Åtgärder:

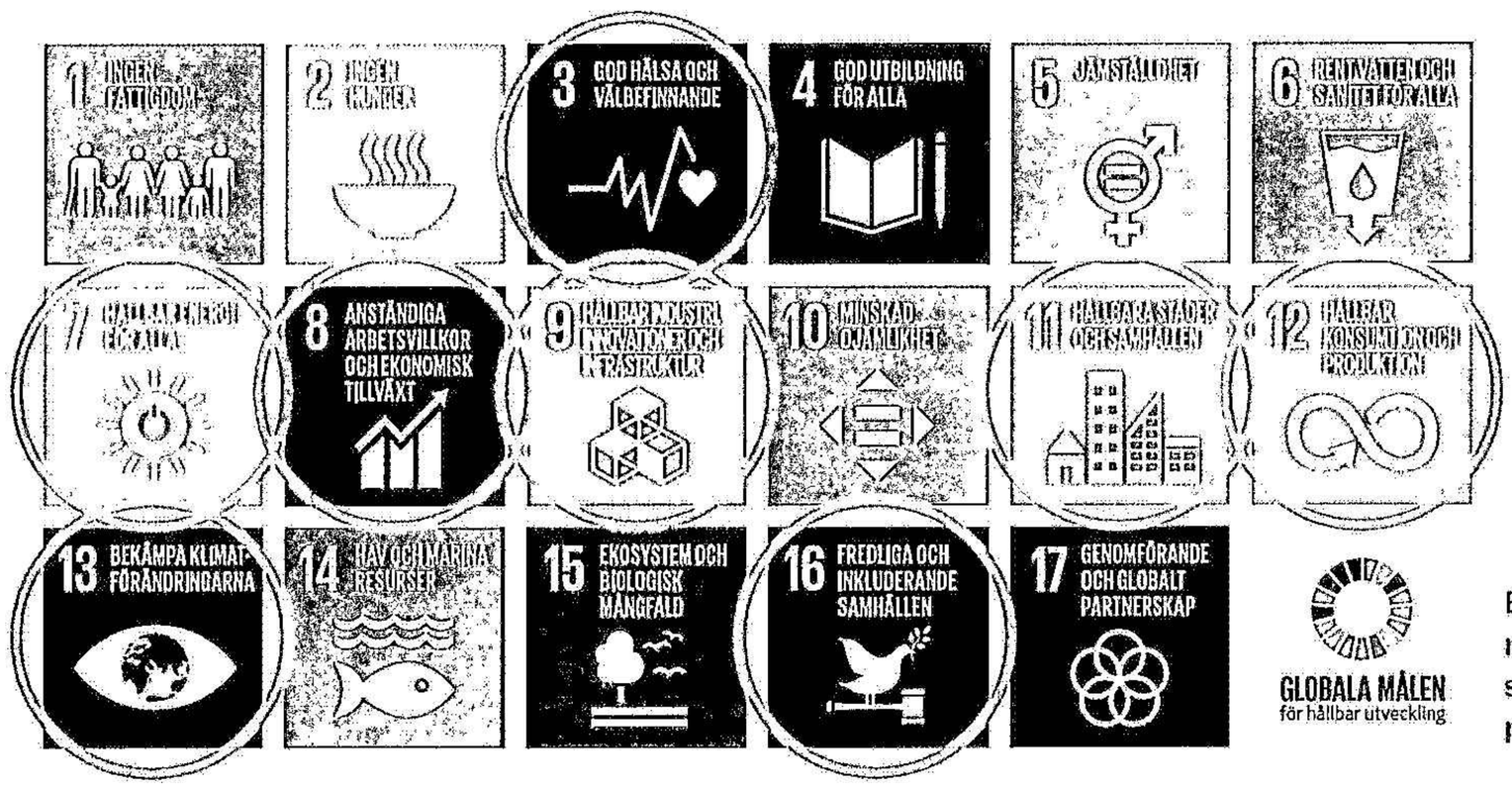
- Analysera föregående års resultat i Great Place to Work-mätningen och vidta relevanta åtgärder.

Både riskerna och möjligheterna hanteras antingen som utvecklingspunkter i Tornbergets verksamhetsplan eller som punkter i internkontrollplanen. Ovan beskrivna åtgärder är exempel på sådana aktiviteter.

## Agenda 2030

Agenda 2030 är en handlingsplan med mål för omställning till ett hållbart samhälle. De 17 globala hållbarhetsmålen utgår från de tre dimensionerna av hållbarhet; miljömässig hållbarhet, social hållbarhet samt ekonomisk hållbarhet. Tornberget står helt bakom Agenda 2030 och alla 17 globala hållbarhetsmål. Varje år beslutar Tornbergets styrelse om den övergripande målsättningen, varav en är att bolaget ska verka för ett långsiktigt hållbart samhälle – där målsättningen avser effektiv fastighetsförvaltning, god inomhusmiljö, ekologiskt- och socialt ansvarstagande samt ekonomisk effektivitet. Detta är helt i linje med Agenda 2030 och omställningen till ett hållbart samhälle.

Vårt arbete knyter an till de flesta av målen men vi fokuserar våra insatser till de 8 mål där vi har störst avtryck och möjlighet att påverka, vilka är inringade i bilden nedan.




Bilden visar de 17 globala målen. De inringade är de som Tornberget har störst påverkan på.



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203342

Under föregående år genomfördes en revison av kommunkoncernens hållbarhetsarbete och kopplingen till de globala målen i Agenda 2030. Revisorns bedömning var att Tornberget har ett gott och välfungerande hållbarhetsarbete; *"Vår sammanfattande bedömning är att bolaget, i allt väsentligt, bedriver ett ändamålsenligt hållbarhetsarbete med tillräckliga insatser för att möjliggöra uppfyllnad av ägarens hållbarhetsrelaterade mål. [...] Bolaget bedriver ett strukturerat och systematiskt hållbarhetsarbete med tydlig roll- och ansvarsfördelning.".*

För att än mer stärka bolagets koppling till de globala hållbarhetsmålen fastslogs i början av 2023 en intern kommunikationsplan för Agenda 2030. Syftet var att varje medarbetare på Tornberget ska känna till de globala målen samt att Tornbergets mål och arbete ska gå i linje med Agenda 2030. Exempel på aktiviteter som genomfördes under året var bl.a. att integrera de globala målen i arbete och dokument under året som t.ex. inom on-boarding, att bolagets hållbarhetsarbete redovisas på hemsidan med koppling till målen och att verksamhetsplanen kopplades till de globala målen. Miljö- och kvalitetsansvariga har även hållit i workshops på samtliga avdelningar där alla medarbetarna fått en introduktion av vad Agenda 2030 är samt fått fundera på vad Tornberget gör idag som går i linje med hållbarhetsmålen, men också vad vi kan göra för att bli mer hållbara. I slutet av året summerades arbetet på avdelningarna för ledningsgruppen i syfte att fortsätta hållbarhetsarbetet i linje med de globala målen på respektive avdelning.

## Miljömässig hållbarhet

En av Tornbergets övergripande målsättningar är att verka för ett långsiktigt hållbart samhälle. I miljöpolicyn framgår att "Tornberget ska bidra till en mer hållbar stadsutveckling". Det gör vi bland annat genom ett resurseffektivt och miljömässigt bra byggande samt en miljöanpassad fastighetsförvaltning. I policyn framgår även att Tornberget ska ställa höga och tydliga miljökrav vid upphandling för att kunna göra miljömässigt bra val i bolagets hela verksamhet.



Detta är i linje med Haninge kommuns strävan efter ett målinriktat miljöarbete. "Kommunen ska ha en tydlig styrning mot ambitiösa miljömål. I det större perspektivet ska kommunen genom samarbete med främst närkommunerna uppnå samarbeten som kan bidra till minskade utsläpp och förbättrad miljö. Kommunens egen verksamhet ska inspirera invånarna till att ta ett större ansvar för sin närmiljö."

Tornberget driver ett aktivt och systematiskt miljöarbete från strategisk koncernnivå ner till konkreta handlingsplaner och rutiner. I Tornbergets Klimat- och energistrategi är tre områden identifierade där verksamheten har större möjlighet att göra skillnad. Dessa områden är:

- Hållbar stadsutveckling
- Hållbar konsumtion och resurseffektiva kretslopp
- Fossilfria resor och transporter



Assently 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9c4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373c64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203343

Bolagets miljöaspekter är indelade utifrån de tre områdena ovan. Vid bedömning av de 20 olika miljöaspekterna som identifierats har hänsyn tagits till livscykelperspektivet. De fyra mest betydande miljöaspekterna för Tornberget är:

- Energianvändningen i Tornbergets lokaler
- Materialval
- Avfall från byggverksamhet
- Resor och transporter

För att minska miljöpåverkan från dessa aspekter har tydliga mål tagits fram. Nedan är beskrivet en del av de åtgärder som genomförts under året inom de olika områdena.

## HÅLLBAR STADSUTVECKLING

För att bidra till en hållbar stadsutveckling arbetar Tornberget med målmedveten energieffektivisering. Bolaget strävar också efter att bygga hållbart och projektera flexibla lokaler som kan användas mångsidigt av kommunens olika verksamheter.

### Energianvändningen i Tornbergets lokaler

Tornbergets strategier för att bidra till en hållbar stadsutveckling innebär bland annat att bolaget ska utveckla lokalbeståndet till att bli mer energieffektivt och långsiktigt klimatsmart. För lokalbeståndet finns både kortsiktiga och långsiktiga energimål som bolaget arbetar målmedvetet för att nå. Ett långsiktigt mål är att lokalbeståndets energianvändning ska minska med 20 % fram till år 2030 jämfört med år 2020. All nyproduktion ska projekteras för att nå en mycket hög energiprestanda, där energianvändningen är minst 30 % lägre än vad BBR kräver. För byggnader med en area över 2 000 kvm ska energianvändningen vara minst 40 % lägre än vad lagen kräver. För det befintliga beståndet finns energimål både för den löpande driften och för ombyggnation. Mål vid ombyggnation är att energianvändningen i snitt ska sänkas med 30 %. Vid varje ombyggnation görs en bedömning av vilka energieffektiviseringsåtgärder som är bäst lämpade utifrån rådande situation.

| Målområde | Målvärde | Resultatindikator 2023 |
|---|---|---|
| År 2030 har energianvändningen i Tornbergets lokaler effektiviserats med 20 % jämfört med år 2020.[1] | Energianvändningen i Tornbergets lokaler ska minska med minst 6 % år 2023 jämfört med 2020. | Energianvändningen i Tornbergets lokaler minskade med 11,2 % år 2023 jämfört med 2020. |

För att minska riskerna för övertemperaturer till följd av klimatförändringarna genomförs klimatsimuleringar vid nybyggnadsprojekt. Detta för att minska framtida behov av energikrävande kylning.

[1] Från "Mål för en hållbar konsumtion och resurseffektiva kretslopp" i Tornbergets Klimat- och energistrategi 2018 – 2030.

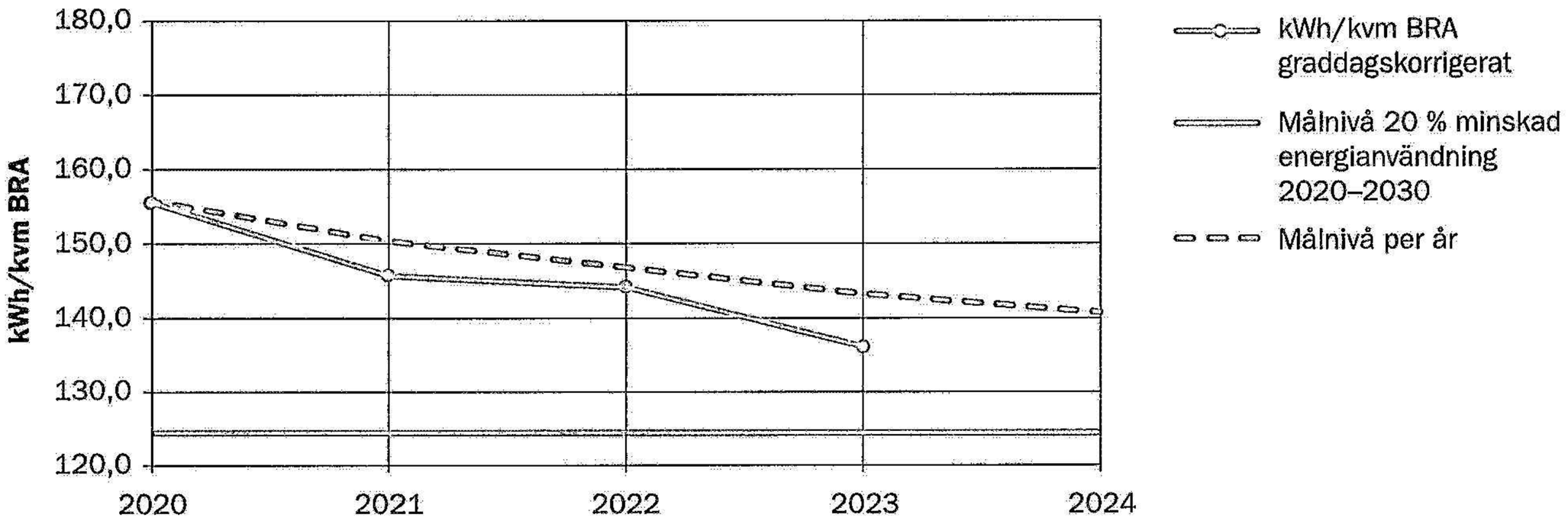


Assembly: 61c224107bacf39640b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240517203441

Energianvändningen i de lokaler som Tornberget äger mäts årligen. Som jämförelsetal används kWh/m2 och värdet graddagsjusteras så att värdet kan jämföras över åren oberoende av varierande väder. För att nå det långsiktiga målet var målvärdet för 2023 satt till 144,1 kWh/m2. Energianvändningen för 2023 var 136,2 kWh/m2, vilket är en minskning med 11,2 % jämfört med 2020, se figur nedan.

Energianvändning 2020–2023




*Graf som visar energianvändningen under åren 2020-2023 och satta energimål.*



Observera att i värdena ingår även en del energi som används av verksamheten som hyr lokalen, så kallad verksamhetsel. Ett arbete pågår med att installera separata mätare, så att siffror för fastighetsel respektive verksamhetsel kan tas fram.

Under år 2023 har styrsystem och energiuppföljningssystem förbättrats vilket gett bättre förutsättningar för driftoptimering. Detta har redan resulterat i betydande energibesparingar för ett antal objekt och potentialen till ytterligare besparingar bedöms vara god. Vidare har arbetet med att byta ut gamla ventilationsaggregat och belysningsarmaturer fortgått och bl. a. har totalt har 22 aggregat bytts ut under året mot nya mer energieffektiva och driftsäkra. Dessa kommer bidra till ett bättre inomhusklimat och lägre energianvändning i många år framöver.

All energi som Tornberget använder är fossilfri till 100 % och består av fossilfri fjärrvärme, pellets och grön el. Det finns beslut på att alla fastigheter ska ansluta till fjärrvärme där så är rimligt och praktiskt genomförbart.

För att öka tillgången på förnybar energi har bolaget 2 solcellsanläggningar och 5 byggnader med solfångare. Under 2023 producerade solcellsanläggningarna totalt 226 MWh el. För de lokaler där vi har solfångare samverkar de med värmepumpsanläggningar och vår bedömning är att de genererar en energibesparing på 5 %, per objekt, genom att värmepumpsanläggningarna går mer effektivt. Vid all nyproduktion projekteras för att möjliggöra framtida solcellsanläggningar.

Som ett led i arbetet för en hållbar stadsbyggnad och en hållbar konsumtion arbetar Haninge kommun och Tornberget tätt tillsammans. Tornberget har en viktig roll när det gäller att bidra till att kommunens eget byggande ska gå mot att bli så klimatneutralt som möjligt. Tornberget blev under 2023 medlemmar i Klimatarena



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203345

Stockholm, en arena där företag, offentliga aktörer och akademi samarbetar för att bygg- och fastighetssektorn i Stockholms län ska minska sitt klimatavtryck. Tornberget är med i arbetsgruppen "Klimatberäkningar", vars mål är att hitta en modell för anvisningar och gränsvärden som är fungerande för många men som driver utvecklingen framåt. På så sätt följer Tornberget med i utvecklingen mot en byggsektor med minskad klimatpåverkan.

I syfte att minska verksamheternas energiförbrukning har Tornberget i samarbete med Haninge kommun tagit fram en broschyr till kommunens storkök. Energiåtgången är hög i köken, men med medvetna val och en del ändrade rutiner kan åtgången på energi minska påtagligt. Tornberget tog även fram en broschyr till förskolor för att pedagoger och barn tillsammans ska kunna bidra till minskad energiåtgång i Tornbergets lokaler.

Tillsammans i samverkan har ett särskilt koncept vid nyproduktion av förskolor tagits fram. En del i konceptet är att de färdiga förskolorna ska ha god klimat- och miljöprestanda. Erfarenheterna och lärdomarna från projekten kommer sedan hela organisationen till del och utgör ett viktigt underlag i vår utveckling. Under 2023 färdigställdes den sjunde konceptförskolan och projekteringen av en åttonde koncept-förskola påbörjades. Den planeras att uppföras med trästomme och träfasad för att minska klimatavtrycket.

Det mest hållbara byggandet i flera aspekter är det som inte genomförs. Tornberget arbetar därför aktivt för att skapa mer flexibla lokaler, både vid ombyggnad av befintligt bestånd och vid nybyggnation. Ett exempel är nybyggnationen av Vega skola och aktivitetshus som invigdes höstterminen 2023. Lokalerna rymmer förutom grundskola F-9 även café, bibliotek, idrottshall och ett kulturrum med orkestersal. Delar av skolan är förberedd för en snabb omställning till förskoleverksamhet om elevunderlaget ändras i framtiden. Vega skola och aktivitetshus fungerar idag som en mötesplats för invånare i Haninge där föreningar, företag och privatpersoner kan boka lokaler och rum för möte, aktiviteter och evenemang. Vega skola och aktivitets-hus utgör ett gott exempel på en flexibel och tillgänglig byggnad med många användningsområden. Detta har även uppmärksammats externt av bland annat SKR (Sveriges Kommuner och Regioner), och studiebesök från andra fastighetsbolag och kommuner är vanligt förekommande.

## HÅLLBAR KONSUMTION OCH RESURSEFFEKTIVA KRETSLOPP

Tornberget är en upphandlande organisation, och som sådan är det av stor vikt att vi ställer tydliga krav i våra upphandlingar, så dessa bidrar till att uppfylla våra mål. Vi ställer bland annat krav på material så att skadliga ämnen undviks i våra lokaler. Vi arbetar också för att skapa resurseffektiva kretslopp genom att skapa en mer cirkulär resurshantering. Mängden avfall har kartlagts under året i syfte att kunna sätta mål och krav på rätt nivå.

### Materialval

Det är viktigt att minska förekomsten av skadliga ämnen i samhället. I Tornbergets kemikalieplan tydliggörs vikten av detta samt aktiviteter för att bidra till en giftfri miljö. Bland annat ställer Tornberget tydliga kemikaliekrav vid upphandling. Målet är att få bort de mest skadliga ämnena, så kallade utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen, i all vår verksamhet.



Assently: 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75cd373f4d1be970d91af1a9e77a304895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

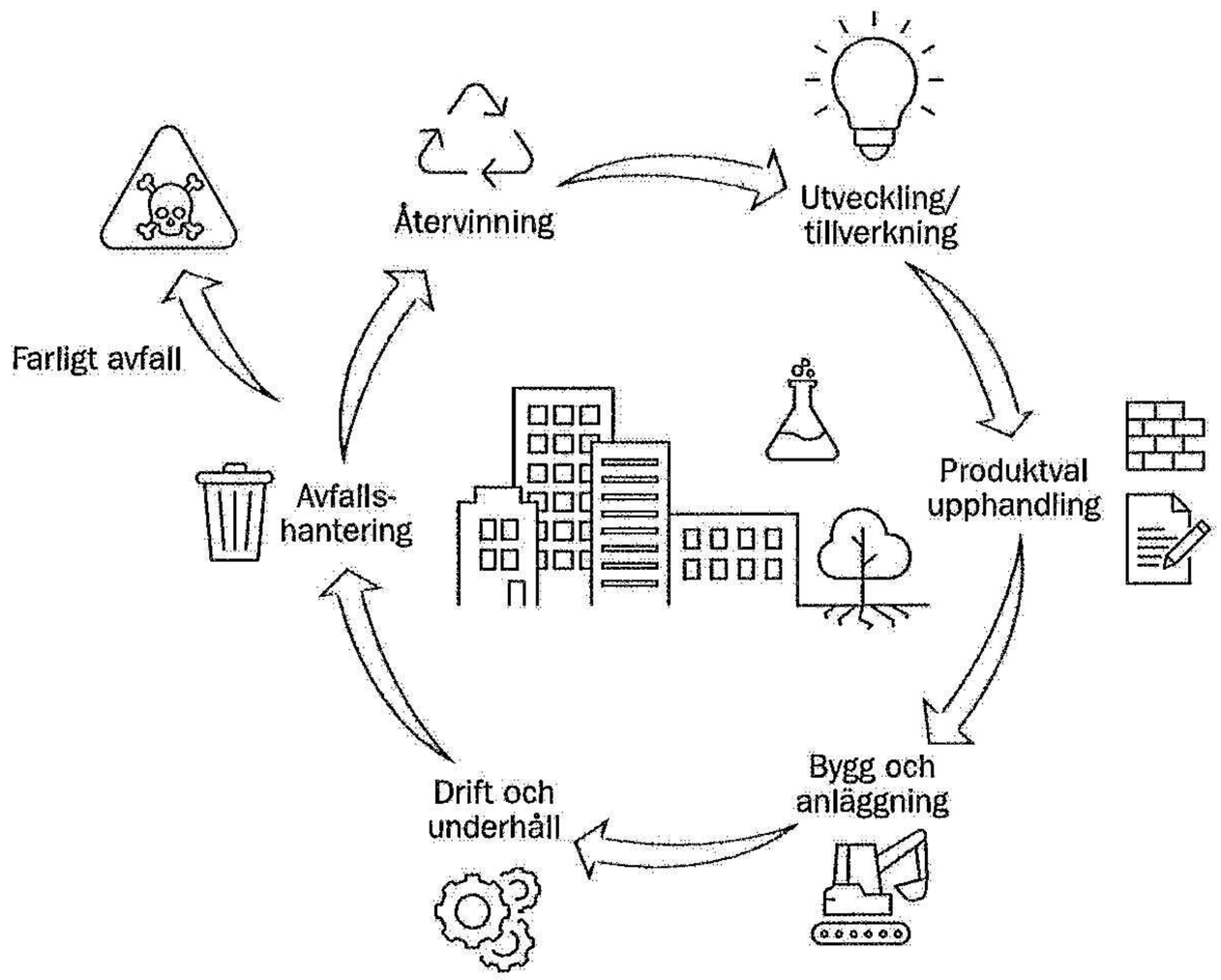
20240517203345

Barn och unga är särskilt känsliga och extra viktiga att skydda från skadliga ämnen. Eftersom bolaget bygger många förskolor och skolor läggs mycket fokus på kemikaliefrågan. Som ett kommunalt bolag är Tornberget även en viktig samhällsaktör och vi verkar därför för att ligga i framkant i arbetet. Som ett led i den strävan är Haninge kommun och Tornberget sedan 2019 medlem i Byggvarubedömningen, en icke vinstdrivande ekonomisk förening som bedömer och tillhandahåller information om hållbarhetsbedömda varor. Deras vision är att främja utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö som tar ansvar för såväl denna som kommande generationer.

I alla de byggprojekt som Tornbergets projektavdelning driver loggas de ingående byggmaterialen i en loggbok för projektet. Under 2023 har även fastighetsavdelningen fått en introduktion av Byggvarubedömningen och beslut har tagits att större projekt på fastighetsavdelningen ska använda Byggvarubedömningen. Loggböcker har skapats för samtliga objekt i syfte att hålla ordning och förenkla administrationen. Användning av Byggvarubedömningen kan, förutom fördelar för miljö och hälsa, innebära kostnadsbesparingar vid eventuell renovering i framtiden då vi känner till var de eventuella skadliga ämnena/ produkterna är inbyggda.



### Utfasning av farliga ämnen




*Genom proaktivt arbete med produktval och utfasning av farliga ämnen skapas goda förutsättningar för ett cirkulärt materialflöde.*

I Tornbergets Anvisning miljö, som gäller för alla byggprojekt, framgår vilka miljömål Tornberget har och vilka miljökrav som ställs i våra projekt. För att främja en hållbar konsumtion och resurseffektiva kretslopp ställs krav på materialhushållning, energihushållning och källsortering av allt restmaterial. Allt material som byggs in ska uppfylla kemikaliekraven och dokumenteras i en loggbok för projektet för att underlätta framtida återbruk och omhändertagande. Vidare framgår av Anvisning miljö 2023 att användning av återbrukat material ska undersökas, och om relevant



Assently 61e224107bacf39640b48ed0294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

användas i så hög utsträckning som möjligt. Vid rivning/renovering skall det genomföras en inventering av byggnaden för att se vad som kan återanvändas i det nya projektet eller lagerhållas för ett annat projekt. Vid nyproduktion skall det i samråd med Tornberget undersökas om det finns begagnat material internt inom Tornberget eller tillgängligt externt som uppfyller kraven. I så fall ska det i första hand väljas.

Ett viktigt led för att skapa en hållbar miljö är att skapa resurseffektiva kretslopp. Under 2023 har bolaget genomfört en hel del aktiviteter för att öka återbruket och skapa en mer cirkulär materialhantering. Exempelvis har ledningen antagit en plan för ökad cirkularitet som innehåller tydliga mål och tillhörande aktiviteter för ett ökat cirkulärt byggande och förvaltning.

Tornberget är sedan år 2022 medlem i CCBuild, Centrum för cirkulärt byggande. I och med det har bolaget tillgång till ett digitalt verktyg som underlättar inventering av det material som Tornberget lagerhåller för återanvändning. Under året har vi utökat användandet av tjänsten med flera projektområden. Återbruk sker numera inom områdena; mark och utemiljö, etablering, kök och storkök samt byggmaterial och varor. De produkter som lagerhålls är enbart produkter som Tornberget bedömer kunna använda inom den egna verksamheten.

För att utöka möjligheterna till återbruk har även några nyckelpersoner i kommunen fått genomgång av och bjudits in till Tornbergets projekt i CCBuild.

Den digitala tjänsten möjliggör bland annat en uppskattning av minskat koldioxidutsläpp som återbruk av produkten innebär. Vid årsskiftet utgjorde det som var inlagt i inventeringsverktyget en samlad potentiell minskning av koldioxidutsläpp på ca 93 ton $CO_2e$. Under året återbrukades 75 varor och därmed sparades ca 3,5 ton $CO_2e$. Vi har även demonterat 24 fönster från ett rivningsprojekt som är förberedda att monteras på ett annat objekt. Tornberget bidrog också till återbruk inom koncernen genom försäljning av sopkärl.

Under hösten 2023 har Tornberget invigt Mellanberg, en lada där vi kan mellanlagra varor som ska återbrukas. Detta möjliggör ett ökat återbruk inom organisationen, då en vara som har potential att återbrukas oftast inte kan tas direkt från ett projekt till ett annat. Varor som har potential för återbruk har under 2023 kontinuerligt lagts in i CCBuild så att användaren snabbt kan få en överblick över vad som finns tillgängligt. I systemet framgår information så som antal, skick, mått, $CO_2$-besparing och ekonomiskt värde.

I syfte att få erfarenhetsutbyte samt att bidra till att främja en marknad för regionalt återbruk av varor är Tornberget medlemmar i arbetsgruppen ”återbruksmarknad” inom Klimatarena Stockholm. Arenans övergripande syfte är att bidra till klimatomställningen inom byggsektorn.

### Avfall från byggverksamhet

En av Tornberget betydande miljöaspekter är avfall från vår byggverksamhet. För att få en tydligare bild av omfattningen har under året mängd och sorteringsgrad av restmaterial från de 4 senaste uppförda konceptförskolorna kartlagts. Detta är ett led i arbetet med att öka möjligheten för effektiv materialåtervinning och minskade mängder avfall. Detta leder till att vi nyttjar våra naturresurser bättre samtidigt som Tornberget minskar sina kostnader för avfallshantering. Kartläggningen visar på en väldigt god sorteringsgrad. Tornberget har för kommande konceptförskolor därför



Assently. 61e224107bacf39640b48cd6294a90bf0d639f9697bd38c9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203347

20240617203348

valt att sätta mycket ambitiösa mål för källsortering och omhändertagande av restmaterial. Målnivån till nästkommande konceptförskola är att minst 70 viktprocent av det ofarliga byggavfallet sorteras för återanvändning eller återvinning och mängden byggavfall inte överstiger 40 kg/m2 BTA, vilket motsvarar nivå Guld för indikatorn avfallshantering i Miljöbyggnad[2].

Vid den externa revisionen av Tornbergets ledningssystem uppmärksammades bolagets arbete för att bidra till en långsiktigt hållbar stadsutveckling med resurseffektiva kretslopp. Citat från den externa revisorn: "Företaget beaktar livscykelperspektivet i sin miljöaspektsbedömning och arbetar med ett återbruk i verksamheten där stora resurser investerats i att bygga systemstöd för att detta arbete ska bli effektivt och miljösmart. "

### FOSSILFRIA RESOR OCH TRANSPORTER

Även resor och transporter har identifierats som en, för bolaget, betydande miljöaspekt. För att minska utsläppen av växthusgaser från transporter har Tornberget vidtagit flera åtgärder, varav några nämns nedan.

Målet är att kontinuerligt minska den körda sträckan med fossildriven bil för att till 2025 ha helt fossilfria transporter. Till följd av att bolaget till stora delar har bytt ut fordonsparken till eldrivna bilar under föregående år har antalet km som körts med fossildriven bil minskat kraftigt.

För att minska utsläppen av växthusgaser från resor med egen bil i tjänsten har bolaget utrett olika alternativ till resor med egen fossilfri bil. Beslut har tagits om att i stället för bilavtal[3] leasa elbilar som kan nyttjas av personalen. Medarbetarna kan även nyttja kommunens bilpool. Från och med 2025 får enbart bilar som drivs med fossilfritt bränsle användas för resor i tjänsten.



| Målområde | Målvärde | Resultatindikator 2023 |
|---|---|---|
| Fossilfria resor och transporter | Alla Tornbergets resor och transporter är fossilfria år 2025 | Löst praktiska frågor och tagit beslut för att uppnå målet. |
| Minskat eget resande i km med fossildriven bil i tjänsten | 2023 i förhållande till 2022 | -94,6 % med firmabil<br>-2,4 % med egen bil |

För att underlätta och främja användandet av kollektiva transportmedel i tjänsten finns ett antal SL-kort att låna för de anställda. Tornberget uppmuntrar även anställda att cykla i tjänsten. För att stimulera detta har Tornberget två elcyklar som kan användas vid arbetsresor.

[2] Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader.
[3] Undantag finns för vissa tjänster.

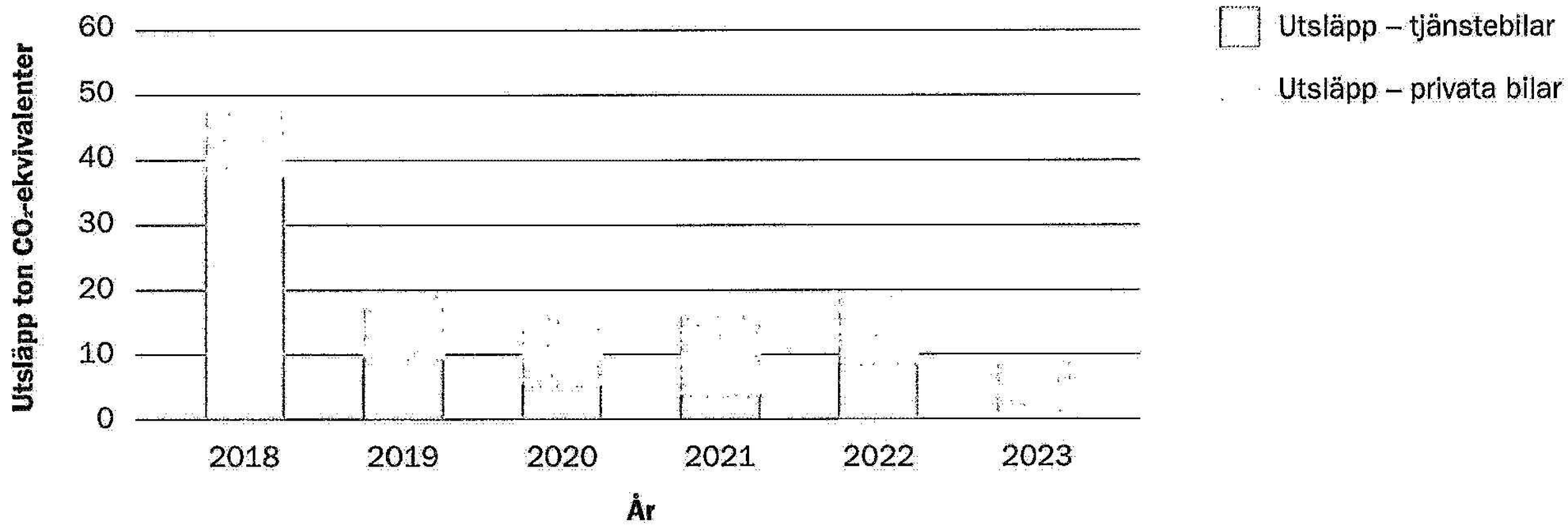


Assently 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617220349

Nedan är en tabell över totalt utsläpp av växthusgaser från eget resande de senaste åren.

Utsläpp av växthusgaser från egna resor




**Grafen visar utsläpp av växthusgaser i $CO_2$ ekvivalenter från Tornbergets egna resor.**

Haninge kommun och även Tornberget har under de senaste åren vuxit kraftigt. De redovisade siffrorna i tabellen ovan visar det totala utsläppet från eget resande utan hänsyn till den växande verksamheten.

Då Tornberget årligen köper varor och tjänster för drygt 600 miljoner kronor är det viktigt att ställa tydliga krav vid upphandling. Tornberget integrerar hållbarhets-aspekterna i upphandlingsprocessen tillsammans med kvalitet, ekonomi och andra aspekter för att skapa goda och hållbara affärer via bland annat samarbete.

För att kunna ställa ambitiösa och relevanta krav vid upphandling som är anpassade efter den enskilda upphandlingen används en bedömningsmatris som underlättar prio-riteringen. Detta uppmärksammades vid den externa revisionen av vårt ledningssystem i år såväl som tidigare år. Citat från den externa revisionen 2023 *"Ni har en exemplarisk matris för hållbarhetskrav som ni använder vid utvärderingar av leverantörer."*

Under 2023 har standardtexter för olika kravnivåer tagits fram. För att hitta rätt kravnivå på bland annat andelen fossilfria transporter har marknadsanalyser gjorts inför flera upphandlingar. Detta har inneburit att Tornberget har kunnat ställa tuffa men realistiska krav.



Assembly: 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240531720350

## Sociala förhållanden och personal

Tornbergets styrelse har beslutat om bolagets policy för social hållbarhet. Denna policy utgör grunden för Tornbergets arbete med att uppfylla interna och externa krav och att aktivt verka för mänskliga rättigheter, mångfald, jämställdhet, jämlikhet, icke diskriminering och social inkludering.

Tornbergets vision: ”Rum där människor trivs, utvecklas och mår bra” återspeglas i vår värdegrund. Vår värdegrund består bland annat av kärnvärden, där ett av dem är Allas lika värde. Det borgar för en medvetenhet och en vilja att behandla alla människor lika.

Tornberget agerar för Haninge kommuns arbetsgivarlöfte ”Tid för utveckling och rum för idéer”. Vi står för att vara en inkluderande kommun där personer oavsett bakgrund ges lika möjlighet att utvecklas. Mångfalden är en tillgång och vi ser människors lika värde, rättigheter och skyldigheter som självklara. Individen respekteras för sin person, sina tankar, känslor och val.

Utifrån målsättningen att verka för ett hållbart samhälle har Tornberget ett samarbete med kommunens arbetsmarknadscenter, vars syfte är att bereda plats för praktik och arbetsträning. Under året har vi erbjudit praktikplats.

Tornberget ställer krav på socialt ansvarstagande vid alla upphandlingar av lokalvård. Det handlar om goda anställningsvillkor samt att entreprenören ska bereda plats för personer som har svårt att etablera sig på arbetsmarknaden.

I år deltog Tornberget i satsningen ”Tillsammans för Haninge” (TFH) som är en unik samverkan mellan kommunen, fastighetsbolag och det lokala näringslivet. Syftet är att skapa framtidstro och stolthet för boende och besökare i varje stadsdel. Det ska även ge förutsättningar för att få fler i arbete genom att unga vuxna introduceras in i arbetslivet. Utöver detta är det även ett sätt att arbeta hållbart och långsiktigt med förebyggande insatser för att motverka nedskräpning, skadegörelse, hot och våld. Sommaren 2023 fick nästan 300 ungdomar feriepraktik och ett 30-tal unga vuxna fick sommarjobb genom Tillsammans för Haninge. Ungdomarna har bland annat fått arbeta med att måla parkbänkar och demontera mindre byggdelar från en skola som skulle rivas för att vi ska kunna återbruka dessa varor på andra objekt.



Tornberget har mål för den organisatoriska och sociala arbetsmiljön. Målen har tagits fram tillsammans en arbetsgrupp bestående av medarbetare från varje avdelning och har sedan godkänts på ledningsnivå.

Dessa mål följs bland annat upp genom den årliga arbetsplatsundersökningen.



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4cc7d2174

20240617203531

| Målområde | Målvärde | Resultatindikator 2023 |
|---|---|---|
| Anmälningar av kränkande särbehandling eller diskriminering | 0 anmälningar | 0 anmälningar |
| Arbetsskador och tillbud | Alla anmälda arbetsskador och tillbud utreds och följs upp | 100 % av arbetsskador och tillbud har utretts och följts upp |
| Nyanställda går ett introduktionsprogram som tydliggör verksamhetens syfte, värdegrund, uppdrag och arbetsinnehåll | Samtliga nyanställda går ett introduktionsprogram | 100 % av nyanställda har gått ett introduktionsprogram |
| Kunskap om hur man hanterar och förebygger hög arbetsbelastning på arbetsplatsen | Alla chefer och arbetsledare har kunskaper om hur man hanterar och förebygger hög arbetsbelastning på arbetsplatsen | Digitala utbildningar för alla chefer genomförda under 2023 |



Tornberget har ett samverkansavtal där den centrala samverkansgruppen behandlar övergripande arbetsmiljö-, arbetslivs- och organisationsfrågor. I samverkansgruppens ansvar ingår även att skapa förutsättningar för ett positivt arbetsklimat och en god arbetsmiljö, där den anställde har möjlighet att påverka sin situation. Vidare arbetar Tornberget för en god arbetsmiljö genom att varje avdelning har regelbundna arbetsplatsträffar (APT). Dessa APT-möten leds av medarbetarnas närmaste chef och arbetsmiljö är en stående punkt på agendan.

Kompetensförsörjning är en viktig del i vårt strategiska arbete. Vi arbetar med kompetensplanering, successionsplanering och gemensamma utbildningsinsatser med sikte på att ha rätt kompetenser på plats för framtiden.

För att minimera sjukfrånvaron arbetar vi med förebyggande arbete. Vi utbildar personalen i ergonomiska arbetssätt, gör löpande riskbedömningar av vår verksamhet och anpassar redskap och arbetssituationer för att minimera risk för skada och ohälsa. Personalen kan välja mellan en friskvårdstimme per vecka eller ett friskvårdsbidrag. Aktiviteter såsom innebandy, badminton och tillgång till gym finns också. Vi tillhandahåller subventionerad massage och under två friskvårdshalvdagar har vi promenerat och haft gruppstärkande aktiviteter i naturen. Vartannat år erbjuder vi personalen en hälsokontroll. Vidare så har vi rökfri arbetstid. Som en del av vårt hälsofrämjande arbete har vi en trivselgrupp som ordnar olika aktiviteter för att bidra till allas trivsel och samhörighet.



Assently 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203352

En stor del av det uppdrag som bolaget har handlas upp och utförs av entreprenörer och konsulter. Vår största påverkan utifrån risken för allvarliga olycksfall finns därför utanför organisationen. Byggarbetsplatser är bland de mest olycksdrabbade i Sverige. För att bidra till en säker arbetsmiljö ställer Tornberget tydliga arbetsrättsliga krav i alla upphandlingar såväl vid entreprenadupphandlingar som vid städuppdrag. För alla de byggprojekt som utförs för bolagets räkning följs olycksfall och tillbud upp noggrant.

### KULTURMÄTNING MEDARBETARE

Tornberget deltog 2022 i Great Place to Work. I denna ingår en kulturrevison och en enkät som skickas ut till medarbetarna. Tornberget blev certifierad som en bra arbetsplats under 2022 och nästa deltagande planeras till 2024.

### MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Tornberget har en policy för social hållbarhet som även omfattar mänskliga rättigheter. Tornberget har under 2023 fortsatt arbetet med frågor som berör de mänskliga rättigheterna och människors grundläggande behov med hänsyn till bolagets verksamhetsområde. Detta arbete har gällt följande områden:

- Jämställdhet, jämlikhet och mångfald
- Barnrättsarbete
- Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning

#### Jämställdhet, jämlikhet och mångfald

Haninge kommuns "Rutin för arbete med aktiva åtgärder i enlighet med diskrimineringslagen" samt Tornbergets "Policy för social hållbarhet" har utgjort underlag för bolagets arbete med frågor rörande jämställdhet, jämlikhet och mångfald under året. Tornberget har i samverkan med facken och med hjälp av en arbetsgrupp tagit fram aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och främja mångfald och inkludering på arbetsplatsen. De aktiva åtgärderna syftar till att förebygga diskriminering och verka för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

#### Barnrättsarbete

Tornberget har under 2023 fortsatt att delta i kommunens arbete med barnrättsfrågor och implementering av FN:s barnkonvention i Haninge kommun. Bolagets barnrättsarbete är en del i kommunens arbete, där förvaltningar och bolag arbetar för att uppfylla barns och ungas rättigheter. Haninge kommuns strategi för barns rättigheter har blivit formgiven och arbetet fortsätter för att strategin ska skapa ett effektivt samarbete i barnrättsfrågor mellan kommunens förvaltningar och bolag.

#### Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning

Arbetet med tillgänglighetsfrågor har fortsatt under året. Hänsyn har tagits till lagkrav avseende tillgänglighet, användbarhet och säkerhet vid såväl planering och projektering som vid genomförande av all om-, till- och nybyggnation. Tornberget arbetar löpande med tillgänglighetsfrågor i den dagliga förvaltningen av fastighetsbeståndet. Under 2023 har Tornberget fortsatt att delta i kommunens funktionshinderråd.



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4cc7d2174

20240617203353

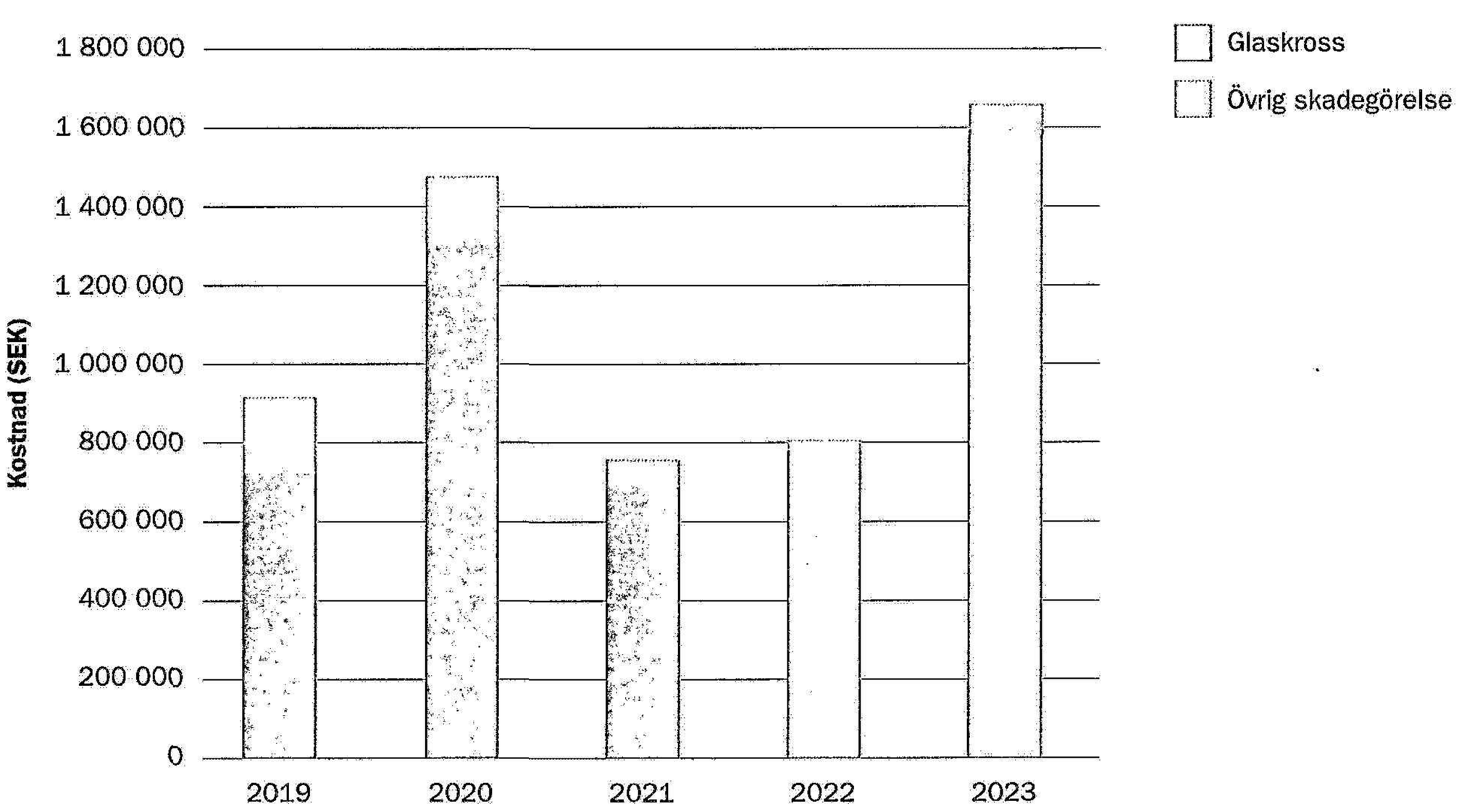
## TRYGGHETSARBETE

Tornberget arbetar aktivt för att bidra till målet ”I Haninge ska medborgarna vara trygga oavsett skede av livet”. Det görs bland annat genom att delta i kommunens olika trygghetsarbeten så som Tryggare Skola, Jordbro i samverkan, trygghetsvandringar samt kommunkoncernens forum EST (Effektiv samordning av trygghetsarbete). Modellen är ny för koncernen och Tornberget ser stora fördelar med att arbeta med dessa viktiga frågor på ett koncernövergripande sätt för att gemensamt kunna prioritera koncernens resurser på bästa sätt. Som exempel kan nämnas att kommunkoncernen nu arbetar i ett gemensamt system med flera rapportörer för att rapportera in tillbud runt om i kommunen och på det sättet ha större möjlighet att kunna tillsätta rätt resurser vid rätt tillfälle i rätt del av kommunen.

I vårt skadeförebyggande arbete har vi fortsatt under året även arbetat med åtgärder som att identifiera och eliminera ställen för tillhåll, bygga bort klättervänliga delar, komplettera med fasadbelysning samt genomföra byggåtgärder som leder till minskade skadegörelsekostnader. Att skadegörelse bidrar till ytterligare skadegörelse är en viktig faktor som vi arbetar utifrån. Vi har under året arbetat för att minimera detta genom utvecklade rutiner för snabb hantering, både internt och externt med våra kunder samt med våra leverantörer. En ren och välvårdad miljö påverkar den totala trivseln och tryggheten på skolorna positivt.

För att kunna följa upp det egna arbetet som direkt kopplar till trygghetsmålet har bolaget tagit fram en intern indikator; löpande kostnader för skadegörelse och glaskross. I figuren nedan framgår kostnaden för skadegörelse de senaste åren.

Kostnad för skadegörelse




**Kostnad för skadegörelse uppdelad på glaskross och övrig skadegörelse mellan åren 2019–2023.**



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203354

Tyvärr ser vi nu att den positiva trend vi har haft de senaste åren är bruten och att vi nu är på en hög nivå kostnadsmässigt. Antal tillfällen då skadegörelse har rapporterats har ökat till 382 tillfällen för året 2023, jämfört med 298 tillfällen under 2022.

Under året har ett nytt avtal för glastjänster implementeras. Vi ser i denna upphandling att även priserna för glasmaterial har gått upp likt många andra material i branschen, vilket är en del av förklaringen till de ökade kostnaderna för skadegörelsen utöver att antal tillfällen har ökat.

En faktor som är viktig när det gäller kostnadsbilden för glaskross är fönsterrutornas storlek. För att minska kostnaden för glaskross föreskriver bolaget därför en maxstorlek på fönsterrutor i sina anvisningar. I de fall stora fönsterrutor krossats, får det stort genomslag i siffrorna vilket gör att sifforna snabbt kan ändras. Kostnaden för klotter och annan skadegörelse har däremot minskat de senaste åren.

### ANTI-KORRUPTION

Allmänhetens förtroende är utgångspunkten för alla anställda i Haninge kommun. Allmänheten ska veta att anställda i Haninge kommun aldrig låter sig påverkas i sin tjänsteutövning av otillbörliga förmåner. Tornberget följer Haninge kommuns policy mot mutor samt Institutet mot mutors näringslivskod. Mot bakgrund av policyn har en plan för hantering av upptäckta mutor tagits fram. Den anger hur hanteringen ska gå till vid misstanke eller upptäckt muta eller oegentlighet. Såväl anställda som uppdragstagare på Tornberget omfattas av Haninge kommuns policy och den framtagna planen. Planen för att hantera och förebygga mutor och oegentligheter granskas årligen i samband med revision av verksamhetsledningssystemet. Konkreta åtgärder som görs är årligen återkommande information om vår policy till våra medarbetare, brev till leverantörer om vår nolltolerans mot mutor, kontroll av bisyssla och stickprovskontroll av fakturaunderlag. Dessutom ges information till nya leverantörer i samband med uppstartsmöten och alla anställda har anmälningsplikt vid jävssituation.



I processen för intern styrning och kontroll identifierar Tornberget olika riskområden som sedan följs upp i internkontrollplan eller verksamhetsplan. Mutor och oegentligheter är ett riskområde som styrelsen årligen beslutar om med medföljande kontrollpunkter eller verksamhetsplan. Inga mutförsök eller andra oegentligheter har kommit till känna.

Assently 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9c4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203355

## Ekonomisk hållbarhet

I en kommunalt styrd verksamhet finns en rad mål och visioner angivna i olika styrdokument. De mest centrala resultatindikatorerna anges i ägardirektiv. Effektiv och serviceinriktad fastighetsförvaltning är en ledstjärna för verksamheten. Vartannat år genomförs en nöjd-kund-undersökning för att mäta hur väl vi svarar upp mot ägardirektivet. I mätningen 2022 rankades Tornberget som nummer 5 av totalt 88 fastighetsorganisationer i Sverige som genomfört samma undersökning. Under året har arbete pågått för att bibehålla nöjda kunder.

Som ett led i ett långsiktigt ekonomiskt hållbart byggande och förvaltande har Tornberget tillsammans med kommunen tagit fram en gemensam arbetsmodell för framtagandet av livscykelkalkyler. Den ska användas som en del av beslutsunderlaget tidigt i investeringsprocessen för att styra mot hållbara ekonomiska beslut.

Det mest hållbara byggandet är i flera aspekter det som inte genomförs. Tornberget arbetar därför aktivt för att skapa mer flexibla lokaler, både vid ombyggnad av befintligt bestånd och vid nybyggnation. Lokalerna byggs för att kunna möta behoven från flera olika typer av kommunala verksamheter och även för att kunna nyttjas av det privata näringslivet, föreningsverksamhet och medborgarna. Under året har Vega Skola och Aktivitetshus färdigställts, där vi tillsammans har samverkat med verksamheterna i nyproduktion för samnyttjande. Genom smart planering kan samma lokaler användas av både skola, föreningsliv och kommunens kultur- och fritidsverksamheter. Vega Skola och aktivitetshus rymmer både grundskola, idrottshall, bibliotek, kulturskola och öppen ungdomsverksamhet. Här finns också ett rörelserum, café och rum för möten, aktiviteter och evenemang.



Tornberget har sedan 2018 arbetat i samverkansentreprenad för att utveckla våra nyproducerade förskolor till mer smarta, kostnadseffektiva, flexibla och energieffektiva byggnader. Det arbetet har bland annat lett till flera kostnadsbesparingar, varav några är punktade nedan:

- Den totala investeringen per förskola har sänkts med 12 % från 64 mkr till 56 mkr.
- Den totala projekteringskostnaden för en ny förskola har minskat med 87 %.
- Energianvändningen per kvadratmeter har minskat med 18 %.

I flera av dessa projekt har Tornberget jobbat med resultatbaserade mål för bolagets entreprenörer. Detta har genererat mervärde för verksamheten och skapat högt engagemang och glädje för dem som arbetat i projektet. Utöver de minskade kostnaderna har det även lett till mer kvalitativa och hållbara byggnader. Under 2023 har arbete påbörjat tillsammans med arkitekt för att hitta en motsvarande standard för skollokaler som ska underlätta och effektivisera vid nyproduktion och större ombyggnader.

### HUSHÅLLNING AV RESURSER

Ett viktigt led för att skapa en hållbar konsumtion är att minska resursförbrukningen och att skapa resurseffektiva kretslopp. Ett av de övergripande målen för bolaget 2023 var att; Skapa förutsättningar för minskad resursförbrukning av energi, vatten och material.

Flera olika aktiviteter har under året genomförts för att möjliggöra detta. Bland annat har en utredning av lämplig utrustning för separat mätning av energi och vatten initierats.



Assently: 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4cc7d2174

20240617203356

Bolagets arbete med att minska energiåtgången vid nyproduktion så väl som vid förvaltning har fortsatt och följer Tornbergets klimat- och energiplan. Mätning av energianvändning i de lokaler som bolaget äger och förvaltar visar att arbetet med att minska energiförbrukningen har haft effekt. De genomförda åtgärderna leder tydligt till en mer långsiktigt hållbar ekonomi men och ofta även till direkta kostnadsbesparingar.

Den digitala tjänsten som Tornberget använder för att katalogisera material och varor för återbruk möjliggör en ekonomisk värdering av återbruk. Baserat på inlagda varor i systemet har Tornberget lagerfört varor till ett uppskattat ekonomiskt värde på ca 3 050 000 kr.

Förutom ekonomisk hållbarhet innebär återanvändning av material och utrustning ett effektivt nyttjande av jordens resurser och utgör en viktig del för ett resurseffektivt kretslopp.

Att kunna återanvända utrustning och att ha tillgång till reservdelar innebär även andra fördelar, bland annat kan vi säkerställa god tillgång och kan därmed bibehålla en god servicenivå och förvaltning. Ur krisberedskapssynpunkt är det även stora fördelar att ha nära tillgång till reservdelar och material. Utöver återbruk av varor har vi även återanvänt etableringsutrustning som eget byggstängsel med tillbehör, containrar samt kontorsutrustning till etablering vid flera byggprojekt och objekt under året.

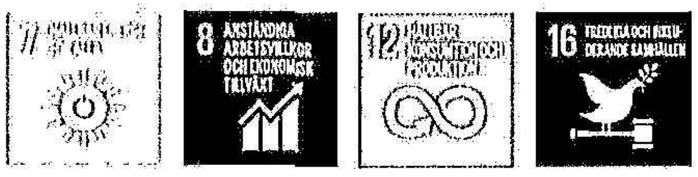
Tornbergets arbete för att öka sorteringsgraden av restavfall från bygg- och rivningsprojekt leder förutom till stora miljömässiga vinster även till ett ekonomiskt hållbart nyttjande av resurser och minskade monetära kostnader.



För ett av bolagens rivningsprojekt innebär lokalt nyttjande av uppkomna massor som fyllnadsmassor en besparing på mellan 850-900 000 kr i uteblivna mottagningsavgifter. Att använda de rena massorna på plats inom fastigheten har även inneburit en besparing till följd av uteblivna transporter. En bortforsling av massorna skulle ha inneburit att ca 220 fulla lastbilsflak skulle behövt köras bort. Lokalt omhändertagande har därmed inneburit stora ekonomiska så väl som miljömässiga vinster.

### SUND ARBETSMARKNAD

Samhällsbyggnadssektorn är med sina många och ofta komplexa projekt, som involverar stora summor pengar, en särskilt riskutsatt sektor för korruption enligt Institutet mot mutor. Tornberget strävar mot att bolagets byggarbetsplatser ska vara fria från oegentligheter och är därför med i föreningen Rättvist byggande. Föreningen jobbar för att sätta stopp för fusket och verka för sund konkurrens på lika villkor. Tornberget arbetar för att skapa rum där människor trivs, utvecklas och mår bra, i alla sammanhang där bolaget verkar. Därför är det viktigt att bidra till en sund entreprenadmarknad.






Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

| RESULTATRÄKNING | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **INTÄKTER** | | | |
| **Nettoomsättning** | 1 | | |
| Hyresintäkter | 2 | 550 742 928 | 460 028 883 |
| Övrig nettoomsättning | | 46 397 113 | 65 506 216 |
| **Summa nettoomsättning** | 3 | **597 140 041** | **525 535 099** |
| **Övriga intäkter** | | | |
| Förändring av pågående arbete för annans räkning | | 1 506 597 | -39 616 734 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | 4 | 8 611 665 | 8 662 859 |
| Offentliga bidrag | 24 | 11 670 580 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 574 131 | 2 597 723 |
| **Summa intäkter** | | **619 503 014** | **497 178 947** |
| **KOSTNADER** | | | |
| **Övriga externa kostnader** | 2, 5 | **-271 042 485** | **-199 595 504** |
| **Personalkostnader** | 6–8 | **-78 351 723** | **-72 807 795** |
| **Avskrivningar och nedskrivningar** | | | |
| Byggnader och markanläggningar | 9 | -144 009 867 | -130 257 084 |
| Utrangerade byggnader / komponenter | 9 | -7 154 511 | -1 127 129 |
| Maskiner och inventarier | 10 | -26 387 655 | -21 191 287 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-526 946 241** | **-424 978 799** |
| **Rörelseresultat** | | **92 556 773** | **72 200 148** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter | | 7 021 671 | 17 359 |
| Borgensavgifter | | -20 524 000 | -18 900 000 |
| Räntekostnader och övriga finansiella kostnader | | -65 362 994 | -41 623 486 |
| **Summa finansiella poster** | | **-78 865 323** | **-60 506 127** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **13 691 450** | **11 694 021** |
| **Skattekostnad** | | | |
| Aktuell skatt | 11 | -581 124 | -3 068 169 |
| Uppskjuten skatt | 11 | -5 257 797 | 0 |
| **Summa skatt** | | **-5 838 921** | **-3 068 169** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **7 852 529** | **8 625 852** |



Assently: 01e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203337

| BALANSRÄKNING PER DEN 31 DECEMBER | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader | 9 | 3 478 182 377 | 3 106 373 906 |
| Mark | 9 | 166 685 284 | 166 685 284 |
| Markanläggningar | 9 | 178 321 966 | 160 629 042 |
| Maskiner och inventarier | 10 | 94 610 156 | 61 759 602 |
| Pågående nyanläggningar | 4 | 225 674 195 | 698 691 676 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **4 143 473 978** | **4 194 139 510** |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 1 489 000 | 1 489 000 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **1 489 000** | **1 489 000** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **4 144 962 978** | **4 195 628 510** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Pågående arbete | | 6 436 181 | 4 929 584 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 138 681 | 42 415 818 |
| Fordringar hos Haninge kommun | 19 | 306 539 173 | 181 063 800 |
| Skattefordringar | 16, 21 | 13 438 895 | 17 556 719 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 365 423 | 4 070 683 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 2 397 986 | 2 997 830 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **322 880 158** | **248 104 850** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **329 316 339** | **253 034 434** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **4 474 279 317** | **4 448 662 944** |

20240617203338



Assembly: 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital** | | | |
| Bundet eget kapital | 23 | | |
| Aktiekapital | | 24 000 000 | 24 000 000 |
| Bundna reserver | | 21 655 482 | 21 655 482 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **45 655 482** | **45 655 482** |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 19 021 782 | 10 395 929 |
| Årets resultat | | 7 852 529 | 8 625 853 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **26 874 311** | **19 021 782** |
| **Summa eget kapital** | | **72 529 793** | **64 677 264** |
| **Avsättningar** | | | |
| Pensioner och liknande förpliktelser | 14 | 17 978 612 | 18 765 597 |
| Uppskjuten skatteskuld | 21 | 2 137 497 | 0 |
| **Summa avsättningar** | | **20 116 109** | **18 765 597** |
| **Skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut, långfristig del | 15 | 3 480 000 000 | 3 730 000 000 |
| Skulder till kreditinstitut, kortfristig del | 15 | 620 000 000 | 370 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 72 683 472 | 35 116 331 |
| Övriga skulder | | 37 315 504 | 45 819 288 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 171 634 439 | 184 284 464 |
| **Summa skulder** | | **4 381 633 415** | **4 365 220 083** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **4 474 279 317** | **4 448 662 944** |



Assently. 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75cd373f4d1bc970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203359

20240617203350

| KASSAFLÖDESANALYS | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 92 556 773 | 72 200 148 |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet: | | |
| Av- och nedskrivningar | 170 397 522 | 151 448 371 |
| Realisationsresultat | 7 154 511 | 1 127 129 |
| Förändringar i avsättningar | 1 350 512 | -1 005 815 |
| Erhållen ränta | 7 021 671 | 17 359 |
| Erlagd ränta | -85 886 994 | -60 523 486 |
| Betald skatt | -1 721 097 | -127 878 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet | **190 872 898** | **163 135 828** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | |
| Ökning/minskning av varulager / pågående arbete | -1 506 597 | 39 616 734 |
| Ökning/minskning av fordringar | -2 498 274 | -78 160 427 |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder | 16 413 332 | -11 285 706 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | **203 281 359** | **113 306 430** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -126 886 499 | -560 597 524 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-126 886 499** | **-560 597 524** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Upptagna lån | 470 000 000 | 880 000 000 |
| Amortering av skuld | -470 000 000 | -560 000 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **0** | **320 000 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **76 394 860** | **-127 291 094** |
| Likvida medel vid årets ingång | 14 894 549 | 142 185 644 |
| Likvida medel vid årets utgång | 91 289 409 | 14 894 551 |



Assently 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d039f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146cbd4ff4ce7d2174

# Noter till resultat- och balansräkning

20240617203613

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, K3.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### INTÄKTER

Försäljning av varor redovisas vid leverans av produkter till kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Pågående projekt som vidarefaktureras till Haninge kommun faktureras i sin helhet efter avslutat projekt. För projekt som löper över flera år faktureras upparbetade kostnader kontinuerligt.

### TJÄNSTEUPPDRAG/ENTREPRENADUPPDRAG

I bolaget redovisas tjänsteuppdrag respektive entreprenaduppdrag i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag på löpande räkning resultatredovisas i den takt uppdraget utförs och faktureras, varför det inte förekommer någon balanspost avseende dessa uppdrag. Utgifter som inte fakturerats redovisas som Pågående arbete.



### LÅNEKOSTNADER

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

### INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.



Assembly: 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9c4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29620aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203620

## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda liksom utbyte av avskrivna komponenter ökar tillgångens redovisade värde. Utbyte av en del av en komponent redovisas som en investering om delen bedöms bli kvar när resten av komponenten byts. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter. Fastigheter av de slag där det inte finns en fungerande marknad eller där marknadsvärdet inte utan oskälig kostnad kan mätas värderas till anskaffningsvärdet reducerat med ackumulerade avskrivningar. Vid varje balansdag analyserar företaget de återstående livslängderna, varvid ändrad avskrivningsplan eller nedskrivning görs.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. En ny bedömning av samtliga byggnadskomponenters livslängd har gjorts under 2014. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Enligt redovisningsreglerna ska anläggningstillgångar med betydande värde och vars komponenter har väsentligt skilda livslängder delas upp i komponenter som skrivs av var för sig under respektive komponents förväntade livslängd. Byggnaderna delas sålunda upp i komponenter enligt en schablon som utgår från olika komponenters typkostnad och typiska livslängd. Följande typkostnader och typiska livslängd har använts:



| Komponent | Typ | Kostnadsindex | Månader |
|---|---|---|---|
| Stomme och grund | Betongstomme | 9 000 | 1 200 |
| Stomme och grund | Platta på mark och trästomme | 7 200 | 600 |
| Stomme och grund | Trästomme på plintar | 6 300 | 300 |
| Tak | Råspont | 850 | 600 |
| Tak | Taktegel, plåttak | 900 | 300 |
| Tak | Papptak | 500 | 240 |
| Fasad | Tegelfasad | 1 600 | 1 200 |
| Fasad | Träfasad | 750 | 400 |
| Fasad | Putsad fasad | 1 400 | 400 |
| Fönster, dörrar (utvändigt) | | 1 750 | 400 |
| Invändig byggn.teknik inkl ytskikt | | 1 750 | 300 |
| VVS | Abonnentcentral | 700 | 300 |
| VVS | Geo-värme, värmelager | 350 | 600 |
| VVS | Kompressor, pump | 350 | 300 |
| VVS | Elpanna | 100 | 300 |
| VVS | Vattenledningar, kulvert | 150 | 600 |



Assently 61c224107bacf39640b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4cc7d2174

| Komponent | Typ | Kostnadsindex | Månader |
|---|---|---|---|
| VVS | Ventilationsaggregat | 400 | 300 |
| VVS | Kanaler | 800 | 600 |
| VVS | Värmedistribution, radiatorer | 1200 | 600 |
| VVS | Grupp- och termostatventiler | 400 | 300 |
| VVS | Sanitetsporslin | 100 | 240 |
| Hissar | Hissmaskineri | 750 | 400 |
| Hissar | Korgar, linor | 375 | 600 |
| Hissar | Apparatställ, styrning | 375 | 300 |
| Elsystem | Ställverk, kablage | 1800 | 600 |
| Elsystem | Armaturer | 1200 | 240 |
| Spill- och dagvattensystem | | 400 | 600 |
| Styr och övervakning, larmer | | 1250 | 240 |
| Markanläggning | | | 240 |
| Markinventarier | | | 120 |
| Byggnadsinventarier | | | 120 |
| Maskiner | | | 60 |
| Mark | | | Skrivs inte av |
| Konst | | | Skrivs inte av |

Vid förvärv av befintlig byggnad tas hänsyn till återstående livslängd för respektive komponent.

Med hjälp av den schablonmässiga livslängden beräknas och antas ett visst slutdatum. Om det är sannolikt att troligt slutdatum avviker väsentligt från antaget slutdatum så justeras det antagna slutdatumet till det troliga slutdatumet.

Restvärden vid slutdatumet kan komma att uppskattas om det är troligt att tillgången kommer att tillföras en annan tillgång vid slutdatumet eller avyttras till ett mer än ringa värde.

## Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.



Assently 61e224107bacf3964bb48ed0294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203630

20240617203 64

## Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Marknadsvärden på finansiella instrument beräknas utifrån aktuella marknadsnoteringar på balansdagen. Marknadsräntor och en uppskattning av företagets riskpremie ligger till grund för beräkningar av marknadsvärden på långfristiga lån. För övriga finansiella instrument, i huvudsak kortfristiga lån och placeringar där marknadsvärden ej finns noterade, bedöms marknadsvärdet överensstämma med bokfört värde.

### KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

### LÅNESKULDER

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller räntebintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas.

Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts.

## Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till svenska kronor till balansdagskurs.



## Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Fordringar redovisas till nominellt belopp.

## Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av inträffade händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, och beloppet har kunnat beräknas på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.



Assently 61c224107bacf39640b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1bc970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203655

## Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser ersättningar av alla typer lämnade till anställda av företaget. Ersättningarna avser bland annat löner, sociala avgifter, bilersättningar, betald semester, betald frånvaro, traktamenten och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet.

### PENSIONSFÖRPLIKTELSER

I bolaget finns ett flertal såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

Huvuddelen av bolagets pensionsförpliktelser täcks genom att försäkring tecknats hos försäkringsföretag. Övriga pensionsåtaganden har säkerställts genom kommunal borgen. Kapitalvärdet för dessa utgörs av nuvärdet av framtida förpliktelser och beräknas enligt aktuella grunder. Kapitalvärdet redovisas som avsättning i balansräkningen. Räntedelen i pensionsskuldens förändring redovisas som finansiell kostnad. Övriga pensionskostnader belastar rörelseresultatet.

### KASSAFLÖDESANALYS

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt saldo på underkonto till Haninge kommuns centralkonto exklusive outnyttjad kredit.

## Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är beräknad som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Leasingavtal



Uthyrning av lokaler sker nästan uteslutande till Haninge kommun, se not 3. Eftersom Haninge kommun har ett mycket starkt inflytande över bolaget och bland annat utser styrelse i Tornberget så kan hyresavtalen i princip sägas upp när som helst med omedelbar verkan. Kommunfullmäktige beslutar också vilken hyra som får tas ut. Minimileaseavgiften per balansdagen är således nära noll kronor.

Inhyrning av lokaler görs dels för egen verksamhet samt dels för vidareuthyrning till Haninge kommun. Inhyrning av bilar görs även till verksamheten.

Under året uppgick kostnaden till 10 764 tkr. Minimileaseavgiften inom 12 månader uppgår till 8 821 tkr. Minimileaseavgiften efter ett år men inom 5 år uppgår till 18 750 tkr. Minimileaseavgiften efter 5 år uppgår till 4 588 tkr.

Samtliga leasingavtal redovisas som operationell leasing

## Not 3 Köp och försäljning inom koncernen

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Köp och försäljning inom koncernen, exkl Haninge kommun | 0 % | 0 % |
| Försäljning till Haninge kommun | 93,3 % | 100 % |
| Inköp från Haninge kommun exkl finansiella kostnader | 6,3 % | 5,4 % |
| Inköp från SRV | 2,3 % | 2,4 % |



Assently: 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146cbd4ff4ce7d2174

20240617203366

## Not 4 Pågående nyanläggning

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ingående balans | **698 691 676** | **700 869 642** |
| Under året eget aktiverat arbete | 8 611 665 | 8 288 700 |
| Under året direkt nedlagda utgifter | 118 223 127 | 552 308 824 |
| Under året genomförda omfördelningar till: | | |
| Byggnad | -511 348 603 | -492 476 853 |
| Markanläggning | -29 317 169 | -48 372 519 |
| inventarier | -59 186 501 | -21 926 119 |
| **Utgående balans** | **225 674 195** | **698 691 676** |

## Not 5 Ersättningar till revisorer (tkr)

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ersättning till bolagets revisorer, Ernst & Young AB, har utgått enligt följande: | | |
| För revisionsuppdraget | 330 | 200 |
| Övriga ersättningar | 26 | 15 |



## Not 6 Antal anställda, löner och ersättningar

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Medeltalet anställda under året | 106 | 102 |
| varav kvinnor | 58 | 56 |

| LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR, MM (TKR) | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | Styrelse och VD | Övriga | Styrelse och VD | Övriga |
| Lön och annan ersättning | 2 596 | 50 921 | 2 552 | 48 387 |
| Sociala kostnader | 1 329 | 21 189 | 1 306 | 19 184 |
| varav pensionskostnad | 378 | 3 843 | 402 | 3 515 |

I belopp för styrelse och VD ingår tidigare befattningshavare. Med styrelseledamot jämställs suppleanter till dessa samt till VD jämställs vice VD.



Assently 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203367

## Not 7 Fördelning mellan kvinnor och män för styrelse, VD och andra personer i företagets ledning

| | 2023-12-31 | | 2022-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| | Styrelsen | VD och ledning | Styrelsen | VD och ledning |
| Kvinnor | 17 % | 43 % | 0 % | 43 % |
| Män | 75 % | 57 % | 100 % | 57 % |

## Not 8 Ersättning till ledande befattningshavare

Förpliktelse avseende pension till VD utgår i enlighet med pensionsavtalet AKAP-KR. Avgångsförmån uppgår till motsvarande 12 månaders lön om VD av styrelsen skiljs från sitt uppdrag.

Förpliktelse till vice VD avseende pension, avgångsförmån, mm utgår enligt gällande kollektivavtal.

Inga lån eller borgensåtaganden finns till ledande befattningshavare.

## Not 9 Byggnader och mark

Byggnadernas restvärden bokförs jämnt fördelat över återstående bedömd nyttjandetid. Byggnads- och markinventarier redovisas bland inventarier under not 10.

### Taxeringsvärde



Nästan hela fastighetsbeståndet taxeras som specialbyggnad och saknar därmed taxeringsvärden. Uppgift om taxeringsvärde ger därför ingen vägledning om fastigheternas marknadsvärde och har därför utelämnats. Det bokförda värdet fördelas enligt följande (byggnads- och markinventarier redovisas bland maskiner och inventarier):



Assembly 61c224107bacf39046b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203358

| | Byggnad | Markanläggning | Mark | TOTALT |
|---|---|---|---|---|
| **2022 ÅRS:** | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 3 899 310 619 | 188 999 504 | 166 685 284 | 4 254 995 407 |
| Förvärv / inköp | - | - | - | 0 |
| Utrangerat | -40 312 | -2 216 327 | - | -2 256 639 |
| Sålt | - | - | - | 0 |
| Omfördelat från pågående nyanläggning | 492 476 853 | 48 372 519 | - | 540 849 372 |
| **Utgående ack. anskaffningsvärden** | **4 391 747 160** | **235 155 696** | **166 685 284** | **4 793 588 140** |
| Ingående avskrivningar | -1 164 544 825 | -66 860 050 | 0 | -1 231 404 876 |
| Utrangerat | 7 704 | 1 121 806 | - | 1 129 510 |
| Hänförlig till föregående år | 584 011 | -48 530 | - | 535 481 |
| Årets avskrivning | -121 420 144 | -8 739 879 | - | -130 160 022 |
| **Utgående ack. avskrivningar** | **-1 285 373 254** | **-74 526 653** | **0** | **-1 359 899 907** |
| **Utgående planenligt restvärde** | **3 106 373 906** | **160 629 043** | **166 685 284** | **3 433 688 233** |
| **2023 ÅRS:** | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 4 391 747 160 | 235 155 696 | 166 685 284 | 4 793 588 140 |
| Förvärv / inköp | - | - | - | 0 |
| Utrangerat | -16 129 406 | -365 008 | - | -16 494 414 |
| Sålt | - | - | - | 0 |
| Omfördelat från pågående nyanläggning | 511 348 603 | 29 317 169 | - | 540 665 772 |
| **Utgående ack. anskaffningsvärden** | **4 886 966 358** | **264 107 856** | **166 685 284** | **5 317 759 498** |
| Ingående avskrivningar | **-1 285 373 254** | **-74 526 653** | **0** | **-1 359 899 907** |
| Utrangerat | 9 303 403 | 36 500 | - | 9 339 903 |
| Årets avskrivning | -132 714 130 | -11 295 737 | - | -144 009 867 |
| **Utgående ack. avskrivningar** | **-1 408 783 981** | **-85 785 890** | **0** | **-1 494 569 871** |
| **Utgående planenligt restvärde** | **3 478 182 377** | **178 321 966** | **166 685 284** | **3 823 189 627** |





Assently 61c224107bacf39646b48cd6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1bc970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e6414bcbd4ff4ce7d2174

## Not 10 Maskiner och inventarier

| | Maskiner | Inventarier | Bilar | Konst | TOTALT |
|---|---|---|---|---|---|
| **2022 ÅRS:** | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 719 421 | 205 421 538 | 2 721 410 | 18 465 | 210 880 835 |
| Inköp | 1 | - | - | - | 1 |
| Utrangerat | - | - | - | - | - |
| Omfördelat från pågående nyanläggning | - | 21 926 119 | - | - | 21 929 119 |
| **Utgående ack. anskaffningsvärden** | **2 719 422** | **227 347 657** | **2 721 410** | **18 465** | **232 806 954** |
| Ingående avskrivningar | -2 412 309 | -144 463 964 | -2 721 410 | 0 | -149 597 683 |
| Utrangerat | - | 0 | - | - | - |
| Årets avskrivning | -73 995 | -21 375 674 | - | - | -21 449 669 |
| **Utgående ack. avskrivningar** | **-2 486 304** | **-165 839 638** | **-2 721 410** | **0** | **-171 047 352** |
| **Utgående planenligt restvärde** | **233 118** | **61 508 019** | **0** | **18 465** | **61 759 602** |
| **2023 ÅRS:** | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 719 422 | 227 347 657 | 2 721 410 | 18 465 | 232 806 954 |
| Inköp | 51 709 | - | - | - | 51 709 |
| Utrangerat | - | - | - | - | - |
| Omfördelat från pågående nyanläggning | - | 59 186 501 | - | - | 59 186 501 |
| **Utgående ack. anskaffningsvärden** | **2 771 131** | **286 534 157** | **2 721 410** | **18 465** | **292 045 163** |
| Ingående avskrivningar | -2 486 304 | -165 839 638 | -2 721 410 | 0 | -171 047 352 |
| Utrangerat | - | - | - | - | - |
| Årets avskrivning | -81 117 | -26 306 538 | - | - | -26 387 655 |
| **Utgående ack. avskrivningar** | **-2 567 421** | **-192 146 176** | **-2 721 410** | **0** | **-197 435 008** |
| **Utgående planenligt restvärde** | **203 709** | **94 387 981** | **0** | **18 465** | **94 610 156** |

Ovanstående belopp innefattar även byggnads- och markinventarier på uthyrda fastigheter.



Assently 61e224107bacf39646b48cd6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75cd373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240516720369

20240617203370

## Not 11 Aktuell skattekostnad (tkr)

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | -581 | -1 929 |
| Förändring uppskjuten skatt | -5 257 | -1 139 |
| Summa skatt | -5 838 | -3 068 |

| | | |
|---|---|---|
| Årets resultat före skatt | 13 691 | 11 694 |
| Skatt på årets resultat | -2 820 | -2 409 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 60 | 586 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -529 | -46 |
| Underskottsavdrag | 2 708 | 0 |
| Justering från tidigare år | 0 | -60 |
| **Summa skatt** | **-581** | **-1 929** |

## Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

Det bokförda värdet utgörs av anskaffningsvärdet för andelar i bostadsrättsföreningen Syrenen 1, 716420-4369 med säte i Haninge, 1449 tkr samt en andel i Husbyggnadsvaror HBV förening, 702000-9226 med säte i Stockholm, 40 tkr.



## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (tkr)

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyror | 1 731 | 1 267 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 667 | 1 731 |
| **SUMMA** | **2 398** | **2 998** |

## Not 14 Avsatt till pensioner

Fr o m år 2000 övergick de flesta av de anställda från pensionsavtalet PA-KL till PA-Kfs. Endast de som redan var pensionstagare eller var födda 1940 eller tidigare fortsätter enligt PA-KL. År 2009 övergick samtliga anställda som var födda 1954 eller senare och inte tidigare var pensionstagare till PA-Kfs09.

I PA-KL gäller att den totala pensionsskulden består av kompletterande ålderspension, samt efterlevandepension. Skuldberäkningarna har utförts av KPA. Skuldberäkning utgår från att Haninge kommun står för pensionskostnaderna proportionellt mot intjänandet.



Assently 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

I PA-Kfs som är ett sk nettopensionssystem ges pension från 65 års ålder samt efterlevandepension. En del av pensionen placeras i en fond som den anställde själv får välja. Pensionsskulden förvaltas av SPP-Liv och för den del som placeras i fonder av PV AB.

I PA-Kfs09 utgår ålderspension från en rörlig ålder. Intjänande sker tills den anställde fyller 67 år. Efterlevandeskydd är valfritt för den anställde och påverkar dennes egen pension. Pensionen är helt premiebaserad.

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ingående pensionsskuld | 18 765 | 19 771 |
| Under året avsatt till pensioner | -786 | -1 005 |
| Utgående pensionsskuld | 17 978 | 18 765 |

## Not 15 Långfristiga skulder (tkr)

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Reverslån | 4 100 000 | 4 100 000 |
| Varav | | |
| - förfaller inom ett år | 620 000 | 370 000 |
| - förfaller mellan två och fyra år | 2 990 000 | 1 980 000 |
| - förfaller efter fem år | 490 000 | 1 750 000 |

## Not 16 Skattefordringar/skulder

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Fastighetsskatt | -868 | -830 |
| Avkastningsskatt | -41 | -14 |
| Avgår inbetald preliminär skatt | 14 348 | 14 348 |
| Skattefordran | -2 137 | 4 053 |
| **SUMMA** | **11 301** | **14 556** |



Assently. 61e224107bacf39640b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373c64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203371

20240617720372

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (tkr)

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Semesterlöneskuld | 3 776 | 3 525 |
| Upplupen arbetsgivaravgift och särskild löneskatt | 3 893 | 3 986 |
| Upplupna räntekostnader | 6 447 | 4 780 |
| Övriga upplupna kostnader | 9 876 | 38 782 |
| Förutbetalda intäkter | 147 643 | 133 733 |
| **SUMMA** | **171 635** | **184 805** |

## Not 18 Checkräkningskredit

Tornberget har ett underkonto till Haninge kommuns företagskonto. Tornbergets interna kredit på kontot är 120 (120) Mkr. Underskott redovisas som skuld till Haninge kommun. Överskott redovisas som fordran på Haninge kommun. Outnyttjad kredit redovisas ej.

## Not 19 Fordringar hos Haninge kommun (tkr)

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Kundfordran | 215 250 | 208 315 |
| Bankkonto | 91 289 | 14 894 |
| **SUMMA** | **306 539** | **223 209** |

## Not 20 Eventualförpliktelser och ställda panter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Eventualförpliktelser | inga | 7 334 |
| Ställda panter | inga | inga |

Eventualförpliktelsen 2022 avsåg objekt Hagaskolan hus A, B & C. Skolan var tomställd men politiskt beslut för rivning saknades. Avsaknaden av rivningsbeslut gjorde att restvärde inte kan beräknas korrekt förrän rivning skett. Bokfört värde på balansdagen 2022 uppgick till 7 334 442. Då hyra aviseras till dess att skolan rivs fanns ingen grund för nedskrivningsprövning. Under 2023 har rivningsbeslut erhållits och posten ses ej längre som en eventualförpliktelse.



Assently 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203373

## Not 21 Uppskjuten skatteskuld (tkr)

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ingående balans | -3 701 | -6 709 |
| Förändring | 5 838 | 3 008 |
| Utgående balans | **2 137** | **-3 701** |

## Not 22 Vinstdisposition

Årsstämman beslöt att disponera 2022 års fritt eget kapital om 10 395 929 kronor jämte 2022 års vinst om 8 625 853 i enlighet med styrelsens förslag, att 19 021 782 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsen föreslår att 2023 års balanserade resultat om 19 021 782 kronor jämte årets vinst om 7 852 529 kronor, tillsammans 26 874 311 kronor, balanseras i ny räkning.

## Not 23 Antal aktier och kvotvärde

| | Antal aktier | Kvotvärde |
|---|---|---|
| Tornberget Fastighetsförvaltningsaktiebolag i Haninge | 24 000 | 1 000 |



## Not 24 Offentliga bidrag

Under året har Tornberget erhållit 11 670 580 kr i elstöd.

## Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.



Assently: 61c224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed37af4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203741

# Styrelse och verkställande direktör

Haninge den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sedat Dogru
*Styrelseordförande*

Jan Andersson
*vice ordförande*

Björn Hammar

Marina Andersson

Pehr-Johan Fager

Olof Höglund



Marita Anheim
*VD*

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag
som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jenny Göthberg
*Auktoriserad revisor*



Assently 61c224107bacf39646b48cd6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tornberget Fastighetsförvaltningsaktiebolag i Haninge, org.nr 556428-5806

20240617203375

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tornberget Fastighetsförvaltningsaktiebolag i Haninge för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 41–82 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tornberget Fastighetsförvaltningsaktiebolag i Haninges finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 44-64. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tornberget Fastighetsförvaltningsaktiebolag i Haninge enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–40. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Assembly: 61c224107bacf3964Gb48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203776

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Tornberget Fastighetsförvaltningsaktiebolag i Haninge för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tornberget Fastighetsförvaltningsaktiebolag i Haninge enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Revisorns yttande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 44–64 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

**Jenny Göthberg**
*Auktoriserad revisor*



Assently 61c224107bacf39640b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9c4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203777

# Lekmannarevisorerna i Tornberget Fastighets-förvaltnings AB i Haninge

Till fullmäktige i Haninge kommun
Till årsstämman i Tornberget AB
org nr 556428-5806

## Granskningsrapport för år 2023

Vi av fullmäktige i Haninge kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Tornberget AB:s verksamhet. Vi har biträtts av EY i vår granskning.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året har vi vid flera tillfällen träffat bolagets ledning samt styrelseledamöter och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Vi har följt styrelsens arbete via styrelseprotokollen och andra väsentliga ledningsdokument.

Vidare har vi haft regelbundna avstämningar med den auktoriserade revisorn och stämt av våra respektive granskningar.

Under året har vi genomfört en fördjupad granskning rörande bolagets rutiner för avtalsförvaltning. Vår granskning har visat att bolaget, i allt väsentligt, har strukturerade hållbarhetsarbete med tillräcklig intern kontroll rörande dessa rutiner. Granskningen har avlämnats i en separat rapport till bolagets styrelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet 2023 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Med utgångspunkt från den allmänna utvecklingen i omvärlden är det vår bedömning att det är av stor vikt att bolagets ledning fortsätter att verka för en aktiv verksamhets- och ekonomistyrning.

Haninge den 25 februari, 2024

John Glas
*Lekmannarevisor*

Krister Selling
*Lekmannarevisor*



Assently: 61e224107bacf39646b48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4ce7d2174

20240617203378

# Styrelse och revisorer per den 31 december 2023

Från vänster: Aksels Grinvalds, Jan Andersson, Nina Wahlberg, Peter Ternström, Sedat Dogru, Björn Hammar, Marina Andersson, Susanne Ramström, Bo Andersson, Olof Höglund (saknas på bild: Pehr-Johan Fager, Björn Berg).

**STYRELSE**

Sedat Dogru (M), ordförande

Jan Andersson (S), vice ordförande

Björn Hammar (L), ledamot

Marina Andersson (S), ledamot

Olof Höglund (sakkunnig), ledamot

Pehr-Johan Fager (sakkunnig), ledamot

Susanne Ramström (M), suppleant

Peter Ternström (SD), suppleant

Aksels Grinvalds (S), suppleant

Björn Berg (C), suppleant

Nina Wahlberg (sakkunnig), suppleant

Bo Andersson (sakkunnig), suppleant

**REVISOR**

Ernst & Young AB,

Jenny Göthberg, auktoriserad revisor

**LEKMANNAREVISORER**

John Glas (C), lekmannarevisor

Krister Selling (S), lekmannarevisor

**VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR**

Marita Anheim



Assently: 61c224107bacf39640b48ed6294a90bf0d039f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9c77a364895ad75af29626aa77c373e64146ebd4ff4cc7d2174

Biblioteket i Vega skola och förskola är till för både skolan och allmänheten. Ett av många exempel på hur olika verksamheter samverkar i huset.

© Tornberget Fastighetsförvaltnings AB, 2023

Foto: Tornbergets personal, "Tillsammans för Haninge"
Fredrik Hjerling (VD), Stefan Tell (kontorsbild), Mostphotos.

Illustration Vendelsömalmsskolan: Cedervall Arkitekter AB

Tryck: [illegible]
Tryck: [illegible]
Tryck: [illegible]

20240617203B1

# Följande handlingar har undertecknats den 27 februari 2024

**Tornbergets årsredovisning 2023.pdf**
(4739947 byte)
SHA-512: 4189771e161403dcb1aae01e869138c10a5b2
e8cb7466e7a7536638baf2baf977a9959f6a0ec1bdd791
455dbe1eaef476ad51901a6c88a75d73df4e610130fcf

## Underskrifter

2024-02-23 12:58:11 (CET)

**Sedat Dogru**

sedat.dogru@haninge.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-23 17:16:19 (CET)

**Jan Christer Andersson**

jan.andersson5051@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-23 14:59:51 (CET)

**Björn Erik Torsten Hammar**

bj.hammar@telia.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-24 11:27:29 (CET)

**Gun Marina Kristin Andersson**

marina.anders@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-23 12:59:09 (CET)

**Pehr-Johan Fager**

pjf@arebe.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-23 13:16:24 (CET)

**Olof Anders Höglund**

o.a.hoglund@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-23 16:14:19 (CET)

**Marita Helena Agneta Anheim**

marita.anheim@tornberget.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-27 13:13:35 (CET)

**Jenny Sofia Göthberg**

jenny.gothberg@se.ey.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

20240617203822

Undertecknandet intygas av Assently

## Tornbergets årsredovisning 2023

Verifiera aktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512
61e224107bacf3964bb48ed6294a90bf0d639f9697bd38e9e4237f75ed373f4d1be970d91af1a9e77a364895ad75af29b26aa77c373e6414ebd4ff4ce7d2174

## Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS - Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.