20250623163339

Undertecknad verkställande direktör i Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge, org.nr. 556428-5806, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 9 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag att årets vinst ska balanseras i ny räkning.

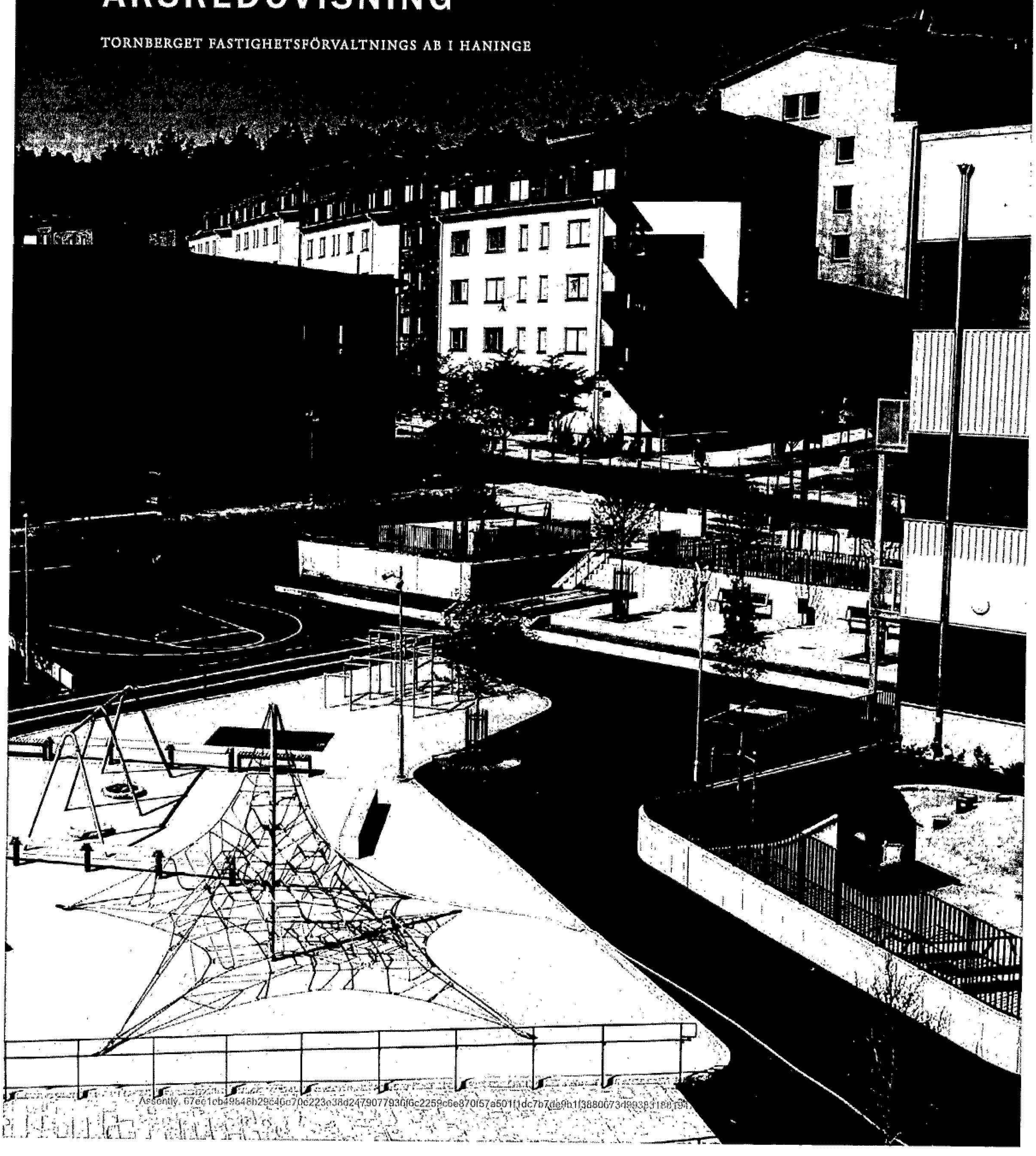
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Haninge den 18/6 2025

Fredrik Brehmer

2024
ÅRSREDOVISNING

TORNBERGET FASTIGHETSFÖRVALTNINGS AB I HANINGE



Kvarnbäcksskolan i Jordbro har genomgått en totalrenovering under läsåret 2023/2024. Projektet innefattade renovering och ombyggnad av kök och matsal, ytskiktsrenovering, nya tekniska installationer i hela skolan samt nytt yttertak. Projektet valde att bevara innertaket som fortfarande är i väldigt gott skick, trots att det snart har gått 50 år sedan skolan byggdes.

20250623163342

Innehåll

VD-kommentar 4
Objektvis redovisning 6
Med våra kunder i fokus 20
Personalöversikt 24
Organisation 2024 26
Värdegrund 28
Intern styrning och kontroll 2024 30
Måluppfyllelse 32
Statistik 34
Förvaltningsberättelse 35
Hållbarhetsredovisning 2024 38
Resultaträkning 59
Balansräkning 60
Kassaflödesanalys 62
Noter till resultat- och balansräkning 63
Styrelse och verkställande direktör 76
Revisionsberättelse 77
Lekmannarevisorerna granskningsrapport 79
Styrelse och revisorer 80

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163343

VD-kommentar

"Bäst i Sverige på att sätta 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 75 var vi bäst av närmare 100 organisationer vid årets mätning. Det är vi väldigt glada och stolta över. För att utvecklas vidare har vi under 2024 arbetat med att utveckla olika delar i vår verksamhet med kunden i fokus. Vi har till exempel arbetat mycket med markskötseluppdraget för att skapa goda förutsättningar för ändamålsenlig skötsel av marken. Tornberget tog över ansvaret för marken 2023. 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.

"Medarbetarnas engagemang på Tornberget 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. Det är viktigt att uppdraget är tydligt och vi har därför under året utvecklat uppdragskartor för varje avdelning. För att kunna bidra med sin fulla potential involverar vi även medarbetarna i framtagandet av våra strategiska planer och verksamhetsplaner. Vi har även en modell för att ta hand om och förverkliga förbättringsförslag. 2024 inkom 54 förbättringsförslag och Tornberget förverkligade 91 % av dessa.

Under året har vi ökat den digitala kompetensen genom en ny utbildningsportal. Cheferna har utbildats i Lead Forward, ledarskapskompassen och full range leadership. En utbildning har hållits i byggherrens arbetsmiljö och Tornbergets arbetsmiljöhandbok har uppdaterats. Utbildning har även hållits i GDPR.

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 mätningen 2024 har certifierats som ett "Great Place to Work".

"Tornberget påverkas av omvärlden"

Byggtakten är fortsatt låg och som på 90-talet ser vi återigen en risk för kompetenstapp i byggbranschen. Tornberget tar emot praktikanter och sommarjobbare för att öka intresset för vår bransch.

Digitaliseringstakten ökar samtidigt som risken för yttre påverkan på IT-system ökar. Tornberget har under året utvecklat arbetet i våra system och vi har genomfört digitala kurser i IT-säkerhet.

Med ett krig i vår närhet ökar också behovet av civilt försvar. Kriminalitet gör att trygghetsfrågan står i fokus. Tornberget har under året kompletterat krishanteringsplanen och kontinuitetsplaner. Vi har även 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.

"Hållbarhet är viktigt för oss"

I enlighet med vårt uppdrag driver vi verksamhet och utvecklingsprojekt med hållbarhet i fokus och vi bidrar till många av hållbarhetsmålen i Agenda 2030.

Under året har vi till exempel arbetat med att ta fram prioriterade hållbarhetskrav i våra upphandlingar. Som beställare kan vi påverka marknaden.

Vi har under året initierat ett samarbete inom kommunkoncernen samt med angränsande kommuner angående cirkulärt arbete som till exempel masshantering.

Klimatet påverkar alla och Tornberget har inventerat påverkan på fastigheterna av skyfall och värme. En handlingsplan för klimatsäkerhet har påbörjats.

Trygghet är viktigt och vi har påbörjat framtagande av en trygg- och hållbarhetsplan för att skapa trygga och hållbara utemiljöer.

Under 2024 har vi fortsatt att arbeta med energieffektivisering för att nå våra målsättningar inom området. Exempel är

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

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 75 var vi bäst av närmare 100 organisationer vid årets mätning.

20250623 16344

byte av tvättställsblandare till sensorstyrda, värmeinjustering, gamla armaturer har bytts ut till moderna LED-armaturer och energioptimering. 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 långsiktigt 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 ekonomisk hållbarhet centralt. Tornberget tillämpar en självkostnadsbaserad hyra vid uthyrning till kommunen, vilket innebär att Tornberget endast har mycket små marginaler. Under året har räntekostnaden minskat vilket påverkat vårt resultat positivt. Årets ekonomiska resultat blev 16 mkr.

"Tidig samverkan i byggprojekt"
"Samverkansprojektet Torvalla nya simhall handlar upp leverantör tidigt"

Tornberget har under flera år arbetat med samverkansentreprenader i komplexa projekt och i konceptutveckling av förskolor. Trots att det i flera år varit ökade materialpriser, energipriser och transportpriser har vi hållit budget och tider i våra stora projekt, tack vare vårt sätt att jobba i samverkansprojekt tillsammans med Haninge kommuns olika verksamheter och våra leverantörer. Det senaste stora komplexa projektet som startat är Torvalla nya simhall. Vi valde att handla upp huvudentreprenör redan i förstudiefasen vilket är unikt tidigt. På det sättet får vi in expertis redan i starten av projektet.

"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.

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. Utredning i tidiga skeden har påbörjats i projekten Torvalla nya simhall, ny idrottshall vid Vendelsömalmsskolan och Campus Haninge. Etappvis renovering under sommarloven pågår av Dalarö skola, där bland annat ett nytt skolkök påbörjats. Renovering av Muskö skola och förskola samt Kvarnbäcksskolan har färdigställts under året. Fredrik yrkesskola, Hagaskolan hus A, B och C, förskolan Mullebo samt Runstensskolan är exempel på byggnader som har rivits under året. På Vendelsömalmsskolan har hus B rivits och byggnation pågår av en ny byggnad för praktisk-estetiska ämnen och anpassad grundskola.

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: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163345

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 2024.

ALEN, SÖDERBY

Ramverket för förskolans undertak har säkrats upp och undertaksplattor har bytts ut under året. En trasig sockel har också reparerats. Fasaden och taket behövde även repareras efter en påkörning. Utöver det har samtliga tvättställsblandare bytts ut till sensorstyrda blandare för att spara energi.

ALPROSEN, VEGA

Dräneringen på förskolan har spolats och filmats under året enligt som en del i det planerade underhållet. Rörelsefogen i fasaden har reparerats genom att applicera fog där det saknades. En hängränna och del av taket har också reparerats efter en påkörning. Utöver det har samtliga tvättställsblandare bytts ut till sensorstyrda blandare för att spara energi.

ANDEN, VENDELSÖ

Efter en arbetsplatsolycka genomfördes en säkerhetsöversyn med efterföljande åtgärder av samtliga golvluckor. Till höstterminen flyttade verksamheten ut ur byggnaden till en paviljong intill Vendelsömalmsskolan. Paviljongen flyttades från Måsöskolan. En miljöinventering har utförts och en beställning på att ta fram underlag för rivning av byggnaden har inkommit.

ASPEN, HANDEN

Under vintern blev en sanering av en fuktskada i ett uppreglat golv på en av förskolans avdelningar klar. Till sommaren byttes ett uttjänt kylrum i anslutning till köket ut med nya ytskikt, belysning och undertak.

BJÖRKVILLAN, VENDELSÖ

Underhåll av komponenter på fasaden har utförts under året, såsom bland annat målning av fönsterbågar och balkongdörr. En del av marken har anpassats inför flytt av ett kärlskåp för utökad källsortering.

BRANDBERGSSKOLAN

Under hösten har anpassningar utförts för korttidstillsynsverksamhet i hus H. En handikappanpassad toalett delades av med skärmvägg för att möjliggöra förråd i utrymmet. Portabla ramper samt magnetuppställning av inre entrédörr beställdes. Dörrfoder målades också för kontrastmarkering. Kontrastmarkeringar har även utförts i trapporna i Hus H och Hus M. I matsal, kök och bibliotek har ett flertal armaturer bytts ut på grund av att de uppnått teknisk livslängd. I samråd med skolan har Tornberget bidragit med färg till elever från Riksäpplets hantverksskola som utfört väggmålningar i korridorer, trappor och i idrottshallen under översyn av skolans personal. I samarbete med skolan och Tryggare skola har låsbrickor och låshus bytts ut på flertalet toaletter. Utvändigt har en markstensyta i atriumgården

Assently 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163346

lagts om för att minska risken att snubbla. Gården fräschades även upp genom ogräsrensning, borttagning av oönskad vegetation och städning. En ny papperskorg placerades också på skolgården för att minska nedskräpningen. Utöver det har platsgjutet gummi lagats och en ny vintersandlåda ställts ut.

BÅTSMANSSKOLAN, SÖDERBY

Anpassningar för verksamheten utfördes under sommaren inför att en ny hyresgäst skulle flytta in. Anpassningarna innefattade bland annat utrustning och ytskikt i tillagningsköket. Kökets massagolv har reparerats i förebyggande syfte för att undvika problem med fukt. Utvändigt har mindre underhåll utförts på tegelfasaden efter en syn. På skolgården upprustades lekplatserna inför höstterminen. Arbetet innefattade byte av trasiga delar på flera lekredskap samt byte och påfyllning av fallskyddssand.

CAMPUS HANINGE, HANDEN

Kommunstyrelsen i Haninge kommun tog i oktober ett inriktningsbeslut om samlokalisering av den kommunala gymnasie- och vuxenutbildningen i Haninge – Campus Haninge. Utifrån det utfördes en utredning tillsammans med representanter från utbildningsförvaltningen och lokalförsörjningsenheten gällande hur man kan gå vidare med Campus Haninge. Ett förslag lämnades på att anpassa i första hand Söderbymalmsskolans hus A, belägen nära Fredrika Bremergymnasiet. Läget ger goda förutsättningar för samverkan och samarbete. Ett för projektet positivt beslut togs därefter i kommunstyrelsen, och under senhösten startades en upphandling av en totalentreprenad i samverkan för projektet.

DALARÖ FÖRSKOLA

Lekmiljön på förskolans gård har renoverats under året. Arbetet innefattade borttagning av gammal och dålig lekutrustning och montering av nyinköpta lekredskap samt återanvändning av lekredskap från bland annat Mullebo förskola och Lida förskola. Leksand i sandlådorna fylldes också på.

DALARÖ SKOLA

Under sommarlovet renoverades delar av skolans bottenvåning och en upprustning av skolans kök påbörjades. Det var den andra etappen i en etappvis renovering av skolan som utförs under tre sommarlov. Projektet färdigställs i sin helhet till höstterminen 2026.

EKEN, HANDEN

Under senhösten påbörjades ett utbyte av spruckna skivor på förskolans fasad.

EKENS FRITIDSGÅRD, HANDEN

Invändigt underhåll har utförts under hösten med målning och byte av undertak där det har behövts, exempelvis i entrén. I aktivitetsrummet renoverades väggarna med akustikplattor i stället för att måla. Under året har även armaturer bytts ut till LED.

ENEN, SÖDERBY

Förskolans entréer har målats om. En träramp till personalingången har bytts ut och en platå har byggts till undercentralen. På förskolans fönster har träskenor bytts ut till metallskenor för att förlänga livslängden. Komplettering med kärl för utökad sopsortering har också utförts under året.

Assently. 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163447

EKORRENS FÖRSKOLA, HANDEN

På förskolans gård har ett nytt lekredskap med två rutschkanor och möjlighet till klätterlek monterats. Stockar som fungerar som sittplatser runt grillen har bytts ut till nya, eftersom de gamla hade murknat.

FASANEN, VENDELSÖ

Under sommaren renoverades matsalen med målning av väggar och ny plastmatta på golvet. Under hösten uppkom en mindre vattenskada i köket, orsakad av kondensvatten från frysar och kylar. Golv och väggar revs och lagades med ny plastmatta, ny rostfri list samt montering av en väggmatta bakom kylar och frysar. I tillbyggnaden har armaturer bytts ut till LED.

FJÄDERKOBBEN, VENDELSÖ

Sommarjobbande ungdomar har bytt brädor i bollplank och gjort asfaltsmålningar på förskolans gård som en del i projektet "Tillsammans för Haninge".

FREDRIKA BREMER GYMNASIET, HANDEN

I delar av esteternas lokaler lades nya mattor in under sommaren. I den södra byggnaden, yrkesgymnasiets lokaler, skadades en gallerport och delar av fasaden vid hämtning av en sopcontainer under året. Både fasaden och porten åtgärdades skyndsamt med hjälp av ramavtalad entreprenör.

FREDRIK YRKESSKOLA, HANDEN

Skolan har rivits och rivningsarbetena blev klara i april, förutom skyddsrummet som ska vara kvar på platsen. Arbeten har pågått under året med ny tillträdesväg samt allmän uppfräschning av skyddsrummet med bland annat nya installationer för el och ventilation.

G:A KOMMUNALHUSET, HANDEN

Taket renoverades under sommaren med ny läkt och underlagspapp. Teglet tvättades och kunde till stora delar behållas.

GRÄSKOBBEN, JORDBRO

Under hösten startade projektering för att göra verksamhetsanpassningar inför att en ny verksamhet ska flytta in. Hela förskolan anpassas till barn med särskilda behov. I projektet prioriteras återbrukat material både från verksamhetens nuvarande lokaler i Tyresta skola och från Tornbergets lager för återbruk.

GULA VILLAN, FOLKPARKEN 17, HANDEN

Ett arbete med beskärning och röjning av växtlighet samt fällning av träd för ökad trygghet har utförts tillsammans med Haninge kommun.

HAGAGÅRDEN, VENDELSÖ

Under hösten lades tegeltaket på samtliga sophus om. Nya vindskivor, hängrännor, stuprör och snörasskydd monterades också. På hus E har fyra balkongtak med hängrännor tvättats och målats. På hus A har skador i putsen på fasaden åtgärdats och på hus B har underhåll utförts på plåttaket, bland annat med byte av stosar. På gården har brädorna bytts ut på tre bänkar. Sommarjobbande ungdomar har även oljat staket och bänkar som en del i projektet "Tillsammans för Haninge".

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163348

HAGASKOLAN, VENDELSÖ

Hus A, B och C har rivits under året. Projektet innefattade även ny VA till en före detta vaktmästarbostad intill skolan.

HERMANSTORP FÖRSKOLA

Tornberget har deltagit i kommunens detaljplanearbete för en ny förskola i Hermanstorp. Bygglov beviljades, men har överklagats.

HÖGLUNDABADET, JORDBRO

Under hösten startade förprojektering för att byta ut reningsanläggningen till badet.

HÖGLUNDASKOLAN, JORDBRO

En ny tunneldiskmaskin har installerats i skolans kök under året.

JOHANNESLUND, VÄSTERHANINGE

I början av året slutfördes ett utbyte av 15 serveringskök på äldreboendet. Renoveringen innefattade även målning, omtapetsering och mattbyten enligt ett koncept för möbler och inredning som social- och äldreförvaltningen (SÄF) har tagit fram. Utöver det har boenderum renoverats löpande i samband med utflyttningar.

KASTANJEN, HANDEN

En del av soprummets tak har renoverats efter fuktproblematik.

KLOCKARGÅRDEN, ORNÖ

Under året har ett nytt reningsverk installerats.

KULFÅNGSGÅRDEN, VENDELSÖ

På gården har växtlighet och kronhöjning på träd beskurits. Syftet med arbetet var att förbättra framkomligheten på gården. Invändigt har korridor, sminkrum och hall målats om.

KULTURHUSET, HANDEN

Under året har grovrengöring och oljning av parketten i kulturrummen utförts och i den övre entrén har parketten slipats och oljats. I samband med det monterades även ett nytt taktilt ledstråk. Gamla armaturer har bytts ut till moderna LED-armaturer. Utvändigt har solskyddsribbor längs fasaden målats och lagats. Murar och delar av fasaden har också målats och putslagats.

Assently. 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163349

En totalrenovering av Kvarnbäcksskolan blev klar till höstterminen. Projektet innefattade bland annat renovering och ombyggnad av både matsal och kök.

KVARNBÄCKSSKOLAN, JORDBRO

En totalrenovering av skolan blev klar till höstterminen. Projektet innefattade renovering och ombyggnad av kök och matsal, ytskiktsrenovering, nya tekniska installationer i hela skolan samt nytt yttertak. Projektet genomfördes som en samverkansentreprenad som även innefattar projekt på Muskö skola/förskola och Vendelsömalmsskolan.

KÅRHUSET, HANDEN

Armaturer har bytts ut till LED. Strömbrytare och vägguttag har också bytts ut.

LIDA FÖRSKOLA, TUNGELSTA

Förskolan har målats om både in- och utvändigt under året.

LIDA IDROTTSHALL, TUNGELSTA

I slutet av året inleddes förprojektering för en eventuell rivning av idrottshallen.

LIDAVÄGENS GRUPPBOENDE, TUNGELSTA

Fasaderna på samtliga byggnader har målats om och invändigt har allmänna ytor målats.

LILLGÅRDENS GRUPPBOENDE, TUNGELSTA

Ett nytt gruppboende i Tungelsta byggdes klart under året. Gruppboendet innefattar två byggnader med sex lägenheter i varje byggnad samt en komplementbyggnad för installationer och förråd.

LYCKEBYSKOLAN, VENDELSÖ

Ett luftbehandlingsaggregat som försörjer köket har bytts ut till ett nytt, mer energieffektivt och driftsäkert. Under våren blev en takomläggning på hus A klar. Takpappen på hus C har också lagts om under året. I det arbetet ingick nya plåtdetaljer, hängrännor, stuprör, fotplåt och krönplåtar samt utbyte av råspont. Taket fick även ny gångbrygga inklusive vajer, snörasskydd och livlinefästen. I slutet av sommaren tvättades fasaden på hus B. På gården har träd fällts och växtlighet och trädgrenar beskurits för att skydda tak från fallande organiskt material. Tre uttjänta bänkbord

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163350

byttes även ut mot nya. En vattenskada uppkom under våren i ett omklädningsrum i hus B. Skadan orsakades av vatten som trängde upp ur brunnar. Sanering, avfuktning och åtgärder med nytt golv och väggar utfördes omgående.

MALMGÅRDEN, DALARÖ

Under året har takarbeten utförts, där takplåten har målats om. I samband med det förbättrades även taksäkerheten med bland annat gångbryggor och snörasskydd.

MULLEBO, VENDELSÖ

Förskolan har rivits under året. Efter det har en förstudie för ett LSS-boende med sex lägenheter på fastigheten påbörjats.

MUSKÖ SKOLA OCH FÖRSKOLA

En renovering av både skola och förskola blev klar under året. Projektet innefattade byte av installationer, totalrenovering invändigt i båda byggnaderna och utvändig renovering av skolbyggnaden. Nytt utesov och ett barnvagnsförråd har också byggts. Utvändigt rustades förskolans gård upp med både utbytt och tillkommande lek-utrusning såsom lekbord, utekök med vattenlek, ny småbarnsrutchkana i form av en drake och nya gungsitsar. Samtidigt kompletterades staket/stängsel och grind genom återbruk. På skolgården har en tidigare grusad bollplan anlagts med konstgräs och nya fotbollsmål, en basketplan har asfalterats och en ny basketkorg har monterats. Projektet genomfördes som en samverkansentreprenad som även innefattar projekt på Kvarnbäcksskolan och Vendelsömalmsskolan.

Muskö skola och förskola har renoverats. I detta ingick även upprustning av både skol- och förskolegård med bland annat ny lekutrustning, nytt staket/stängsel, konstgräs på en tidigare grusad aktivitetsplan och asfaltering av basketplan.

Assently: 67ee1eb49848b29c46c70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163351

MUSKÖ HEMBYGDSGÅRD

En ny värmepumpanläggning har installerats på hembygdsgården. Anläggningen ersätter en gammal elpanna som värmekälla, vilket borgar för att minska energibehovet.

MÅRTENSBERGSSKOLAN, VENDELSÖ

I byggnadens korridor har sensorer installerats för närvarostyrning av belysningen, både utifrån önskemål från verksamheten och för att spara energi. Tidigare fanns det strömbrytare i båda ändarna av korridoren, vilket gjorde det enkelt för barnen att tända och släcka. Utvändigt har taket reparerats efter att ett läckage upptäckts. Nya papperskorgar har monterats för att minska nedskräpningen på gården. Behovsanalys för anpassningar av utemiljön har också utförts under året och underlag har överlämnats till beställaren.

MÅSÖSKOLAN, VEGA

Tio torkskåp har bytts ut under året. I två klassrum har parketten slipats och i ett driftutrymme på vinden har golvmattan delvis bytts ut för att minska risken för vattenskador. Kolfilter har monterats på avluftningsrör i skolan för att förhindra avloppslukt. Utvändigt har en underminerad stentrappa renoverats med vilplan i asfalt samt genom att leda om dagvatten i en ränna av smågatsten ned till naturmark.

NYTORPSSKOLAN, VÄSTERHANINGE

Under sommaren flyttade verksamheten ut, efter att lokalerna använts under tiden då Kvarnbäcksskolan renoverades. Under hösten pågick projektering för en rivning av skolan, exklusive skyddsrum, och i slutet av året startade rivningsarbetet. Tornberget deltar också i Haninge kommuns framtagning av en ny detaljplan som ska möjliggöra en ny grundskola med tillhörande idrottshall samt en ny förskola på platsen.

ORREN, VENDELSÖ

Taket har reparerats efter att ett träd fallit på byggnaden. Utöver det har bärande stolpar vid entrén bytts ut under året.

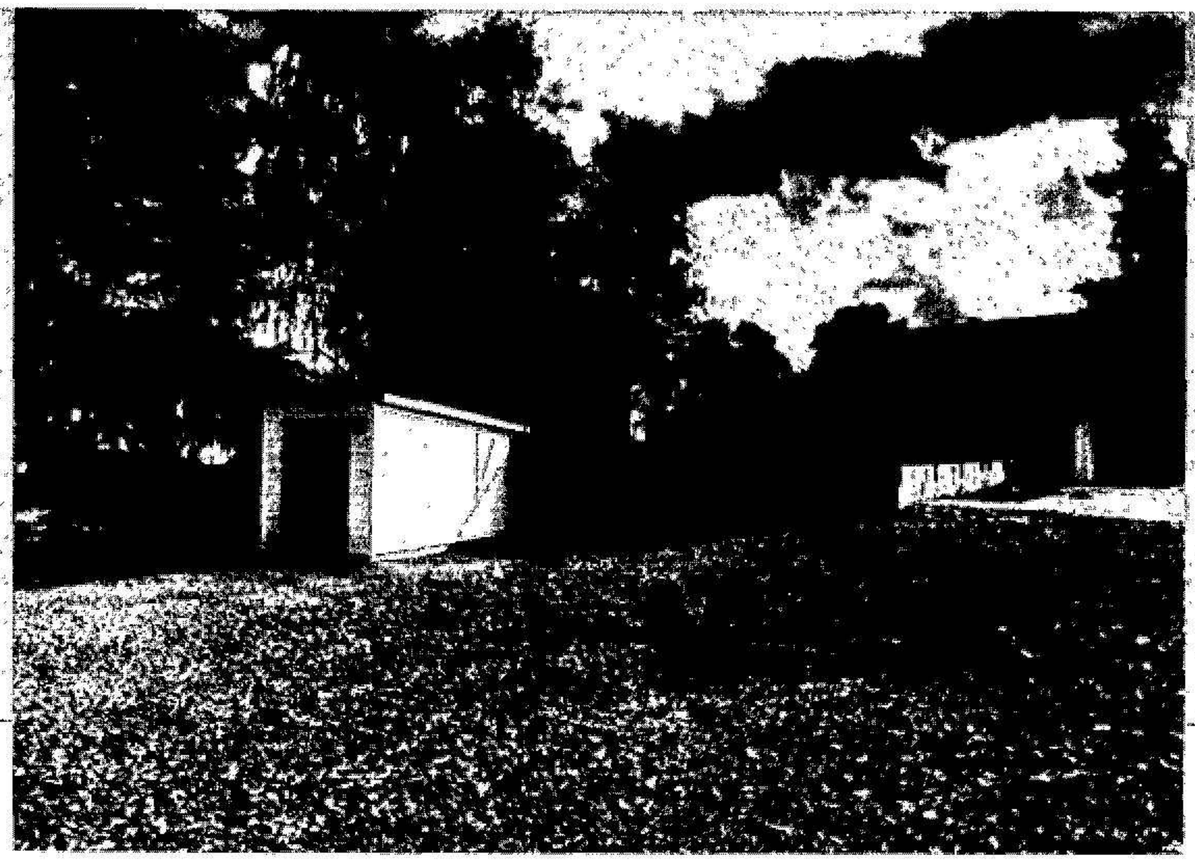
PIREN, SÖDERBY

Under året har entrépartier målats och sockel har bytts ut på förskolan.

Under hösten genomfördes projektering för en rivning av Nytorpsskolan, exklusive skyddsrum, och i slutet av året startade rivningsarbetet.

Asserfily: 67ec1cb49848b29c40e70e223e38d247907793660e2259c0e870f67a501fdc7b7de9b1f3880673d993831fd61947a54d7800421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163652



Runstensskolan har rivits under året. Efter rivningen har nya entréer byggts till ett skyddsrum som är kvar på platsen.

RIBBYBERGSSKOLAN, VÄSTERHANINGE

I delar av skolan har golvmattor bytts ut och väggar målats om. Utvändigt har ett nytt klätterredskap med rutschkana som kombinerar flera olika lekfunktioner monterats, efter att den tidigare lekställningen tagits bort.

RIBBY FÖRSKOLA, VÄSTERHANINGE

Under året har taken över två av förskolans entréer bytts ut. En ny vintersandlåda har även placerats på gården.

RIBBYSKOLAN, VÄSTERHANINGE

En del anpassningar har utförts i hus C, den gamla matsalen, inför att Västerhaninge bibliotek skulle flytta in som tillfällig hyresgäst medan biblioteksbyggnaden renoveras. Ett nytt personalkök installerades, en serveringsdisk togs bort och gipsväggar monterades för att kunna placera ut bokhyllor. Även nätverksuttag kompletterades utifrån verksamhetens behov. En behovsanalys inför en renovering av hus B, idrottshallen, påbörjades också under året. Den utförs tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen och lokalförsörjningsenheten inom Haninge kommun. Utvändigt har konstruktionen för konstgräsplanen gjorts om och nytt konstgräs har lagts. I samband med detta byttes staketet och asfalt runtom konstgräsplanen ut. Sommarjobbande ungdomar har även lagat trasiga bänkar, bord och bollplank med nya brädor som en del i projektet ”Tillsammans för Haninge”.

ROS-ANDERS GÅRD, TUNGELSTA

Under året har boenderum på äldreboendet renoverats löpande i samband med utflyttningar.

RUDAN CENTER, HANDEN

Delar av byggnadens fasad har målats om och altandörrar till en innergård har bytts ut. Altanen har delvis fått nya brädor och staket har målats.

RUNSTENSSKOLAN, HANDEN

Skolan har rivits under året och rivningen av den sista byggnaden, hus A, blev klar under senhösten. Nya entréer har byggts till ett skyddsrum som är kvar på platsen.

SEGELKOBBENS FÖRSKOLA, JORDBRO

Ett omfattande arbete med beskärning av växtlighet, kronhöjning på träd samt fällning av träd utfördes på förskolans gård och parkeringen under året. Syftet med arbetet var att förbättra framkomligheten och öka ljusinsläppet. Sommarjobbande ungdomar har även gjort asfaltsmålningar på gården som en del i projektet ”Tillsammans för Haninge”.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f0c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163533

SKEPPET, VENDELSÖ
Ett av förskolans förråd har målats om och runtom utesovet har trasig sockel bytts ut. Gräsytor intill asfalt har schaktats och jämnats av för avrinning av dagvatten och gräs har sått.

SKOGSLINDEN, VÄSTERHANINGE
Två skärmtak har bytts ut på förskolans gård under året.

SPELDOSAN, TUNGELSTA
Yttertaket har lagts om och hängrännor har bytts ut. På gården har åtgärder utförts för dagvattenavrinningen.

SVARTBÄCKSSKOLAN, VENDELSÖ
Elcentraler har bytts ut och armaturer har bytts ut till LED i hela skolan. I hus F har ett luftbehandlingsaggregat bytts ut till ett nytt, mer energieffektivt och driftsäkert. I skolans matsal har skarvarna i golvmattan fogats om och en ny plåtlist har monterats. På två avdelningar i huvudbyggnaden byttes undertaksplattor ut under hösten. Efter sommaren upptäcktes en vattenskada på vinden i husvinge A. Sanering och åtgärder utfördes. Mindre skador på insidan av en yttervägg upptäcktes också under hösten. Sanering och åtgärd med ny vägg utfördes skyndsamt. Utvändigt har asfaltering utförts under våren efter att samtliga byggnader dränerats om året innan. På skolgården har ett gammalt lekredskap tagits bort och ett nytt klätterredskap med rutschkana som kombinerar flera olika lekfunktioner monterats. Utöver det har linbanan rustats upp genom att spänna vajer och byta ut trasiga delar. Tre nya bänkbord har även köpts in och monterats på gården.

SYRENEN, HANDEN
Södertörns brandförsvarsförbund har inventerat skyddsrummet med godkänt resultat. Invändigt har en avdelning på förskolan målats om under året. Utvändigt har en stor odlingslåda renoverats med nytt trävirke.

SYSKONSTUGAN, TUNGELSTA
I samband med skolstarten efter sommaren flyttade verksamheten till delar av Tungelsta skola. Syskonstugan står sedan dess delvis tom. Tungelsta BVC och anpassad grundskola är fortfarande kvar i byggnaden. Underlag inför beslut om vad som ska göras med fastigheten har tagits fram på uppdrag av lokalförsörjningsenheten inom Haninge kommun.

SÖDERBY GRUPPBOSTAD, SÖDERBY
Strömbrytare och vägguttag har bytts ut och armaturer har bytts ut mot LED på boendet. Nya kärlskåp för matavfallssortering har installerats utifrån nya lagkrav. I lägenheter har vitvaror som dömts ut bytts ut. En vattenskada uppstod i ett pentry i en av lägenheterna. Skadan reparerades och en del av golvet byttes ut. I en lägenhet har vandalskydd monterats runt en TV utifrån verksamhetens behov. Utvändigt har trädetaljer på fasaden samt förråd målats om. I gräsmattan har ojämnheter jämnats ut med jord och grässådd för att förbättra framkomligheten. På uteplatser och vid ingångar har betongplattor lagts om för att minska risken att snubbla. Oönskad vegetation har också tagits bort och buskar har beskurits.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

På Söderbymalmsskolans idrottshall har sommarjobbande ungdomar gjort målningar på betongväggen som en del i projektet "Tillsammans för Haninge".

SÖDERBYMALMSVÄGENS GRUPPBOENDE, HANDEN

Renovering av samtliga badrum på boendet påbörjades, varav fyra har blivit klara under året. I arbetet ingår montering av nya våtrumsmattor.

SÖDERBYMALMSSKOLAN, HANDEN

Runstensskolans verksamhet, som nyttjat lokalerna tillfälligt, flyttade under året till Båtsmansskolans lokaler. I idrottshallen har armaturerna över planen bytts ut till LED. Utvändigt har sommarjobbande ungdomar gjort målningar på betongväggen till hallen som en del i projektet "Tillsammans för Haninge".

SÖDERBYMALMSSKOLAN, PAVILJONGER, HANDEN

Under året har åtta luftbehandlingsaggregat bytts ut till nya, mer energieffektiva och driftsäkra.

TALGOXEN FÖRSKOLA, VENDELSÖ

På förskolans gård har stängsel satts upp på ett berg med sluttrutschkana för att öka säkerheten och förhindra att barn faller ner. Trappan har renoverats genom att byta ut dåligt trävirke mot nytt. En ny vintersandlåda har också placerats på gården.

TAMBURINEN, BRANDBERGEN

Under hösten utfördes en verksamhetsanpassning på förskolan genom att en ramp monterades och en balkongdörr breddades. Anpassningar har också utförts för installation av en duschkabin i ett våtutrymme.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163354

Under året har arbete pågått med utredningar för en ny simhall med 50-metersbassäng inom Torvallaområdet. Inventering av byggnaden för den befintliga simhallen har också genomförts inom projektet. Bilden är tagen vid ett studiebesök som styrelsen gjorde på platsen under hösten tillsammans med ledning och ansvariga projektledare.

20250623163355

TJÄDERN, VENDELSÖ
Fyra uttjänta luftbehandlingsaggregat har bytts ut till nya, mer energieffektiva och driftsäkra. Samtidigt har kanalsystemet bytts ut på de fyra avdelningarna.

TORVALLA NYA SIMHALL, HANDEN
Under året har arbete pågått med utredningar för en ny simhall med 50-metersbassäng inom Torvallaområdet. Inventering av byggnaden för den befintliga simhallen har också genomförts inom projektet. I maj tecknades avtal med entreprenör för en total-entreprenad i samverkan. Under hösten har arbete med framtagning av placering och funktioner utförts i samverkan med Haninge kommuns kultur- och fritidsförvaltning och entreprenör.

TORVALLA SPORTHALL, HANDEN
Två dubbeldörrar som fungerar som nödutgång har bytts ut under året.

TORVALLA TRÄNINGSHALL, HANDEN
Sportgolvet i hallen har renoverats och målats om med nya linjer.

TREBERG, DALARÖ
Takplåten på byggnaden har målats om under året. Invändigt har ett luftbehandlings-aggregat bytts ut till ett nytt, mer energieffektivt och driftsäkert.

TROMBONEN, BRANDBERGEN
En vattenskada uppkom under våren inne på en toalett på en av förskolans avdelningar. Skadan orsakades av att vatten trängt upp ur toalettstolen. Golv och väggar revs och återställdes och en ny matta lades in.

TRUMMANS FÖRSKOLA, BRANDBERGEN
Ett nytt lekredskap, ”Delfin” för sand- och vattenlek, har monterats på förskolans gård under året.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163356

TUNGELSTA SKOLA
Tungelsta idrottshall har renoverats med nytt sportgolv, målning av väggar, nya dörrar och ljudabsorbenter. I hus B har anpassningar utförts inför att Syskonstugans verksamhet flyttade in till höstterminen, såsom installation av torkskåp, ommålning samt nya väggar och dörrar.

TYRESTA SKOLA, VENDELSÖ
På gården har skärmväggar i anslutning till sandlådan tagits bort, då de utgjorde en skaderisk. Sandlådan rustades upp med nya sarger och en ny ramp byggdes till för bättre framkomlighet. Underlag inför beslut om vad som ska göras med fastigheten har tagits fram på uppdrag av lokalförsörjningsenheten inom Haninge kommun.

TÄRNINGEN, VÄSTERHANINGE
Under året har två entrétak har bytts ut på förskolan.

UTÖ SKOLA
Installation av en ny reningsanläggning påbörjades under året.

VALLAGÅRDEN, HANDEN
Äldreboendets industritvättmaskin och torktumlare har bytts ut under året. Invändigt har anpassningar utförts med två nya kontor utifrån verksamhetens behov. Utvändigt har en takfot och bärande pelare till balkong bytts ut och skärmtak har målats. Efter en takinventering har även takpannor bytts ut och ny taksäkerhetsutrustning monterats på taket. Ett skärmtak vid varuintaget har också reparerats efter en påkörning.

VARGBERGET, VÄSTERHANINGE
I början av året slutfördes en ombyggnation av golvkonstruktionen i förskolans utesov.

VEGA FÖRSKOLA
Under året har en del anpassningar utförts efter att verksamheten flyttat in i den nya förskolan, som exempelvis nya eldragningar. Utvändigt har gården delats av med stängsel och grind.

VEGA SKOLA OCH AKTIVITETSHUS
Under året har en del anpassningar utförts efter att verksamheten flyttat in i den nya byggnaden, som exempelvis installation av två nya kylar och frysar, byggnation av en sångstudio, nya eldragningar och anpassad belysning. Möblerna i biblioteket har också anpassats för att bland annat frigöra yta för fler hyllor för böcker. I trapphus och i huvudtrappan har räcket höjts för att öka säkerheten och vid matsal och huvudtrappan har jalusier installerats.

VENDELSÖ GÅRDS FÖRSKOLA
En del undertaksplattor har bytts ut på förskolan efter en behovsinventering.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

Vendelsömalmsskolans hus B har rivits under året. Samtidigt har produktion av en ny skolbyggnad för att ersätta hus B pågått. Den nya byggnaden byggs i två plan och kommer att innehålla lokaler för anpassad grundskola och de praktisk-estetiska ämnena. Under rivningen lånades hus B ut som övningsobjekt för Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps nationella förstärkningsresurs för urban sök- och räddning (NUSAR).

VENDELSÖMALMSSKOLAN, VENDELSÖ

Hus B har rivits under året. Samtidigt har produktion av en ny skolbyggnad för att ersätta hus B pågått. Den nya byggnaden byggs 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. Under rivningen lånades hus B ut som övningsobjekt för Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps nationella förstärkningsresurs för urban sök- och räddning (NUSAR). I slutet av året inkom beställning på att projektera en ny fullstor idrottshall och en projektgrupp tillsattes. Inför en injustering av skolans värmesystem har inventering och komplettering av termostatventiler till radiatorer utförts. I hus E har radiator installerats där det saknades efter en tidigare anpassningsåtgärd för verksamheten. En vattenskada uppkom under året inne på en toalett i ett omklädningsrum vid gymnastiken. Skadan har åtgärdats och ytskikten har bytts ut. Utvändigt har en vägbom monterats i anslutning till gångväg och stenbumlingar placerats ut för att hindra biltrafik in på skolgården.

VIKINGASKOLAN, HANDEN

Ett luftbehandlingsaggregat som försörjer köket har bytts ut till ett nytt, mer energieffektivt och driftsäkert. Utvändigt upptäcktes en skada i fasaden i november då delar av fasaden lossnade. Resten av fasaden kontrollerades omedelbart och arbete med att ta reda på orsaken pågår. Utvändigt har påfyllning av fallskyddsbark utförts på lekytorna. Även träflis lades ut för att eliminera risken att snubbla på uppstickande rötter från träd. Sommarjobbande ungdomar har gjort asfaltsmålningar på gården som en del i projektet ”Tillsammans för Haninge”. En studsmatta har även reparerats efter att den utsatts för skadegörelse.

VÄSTERHANINGE BIBLIOTEK

Projektering för renovering av byggnaden startade under hösten. I projektet ingår nya fönster, nya el- och vs-installationer och nya ytskikt. Tillfälliga lokaler för verksamheten under renoveringstiden har iordningsställts i den gamla matsalen i Ribbyskolan.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163358

VÄSTERHANINGE STÖDBOENDE
Under året byttes fönster ut på boendet. I samband med det lagades och målades även fasaden. Invändigt har allmänna ytor målats. Ett projekt med byte av armaturer till LED som påbörjades i slutet av 2023 gjordes klart.

ÅBY FÖRSKOLA, VÄSTERHANINGE
Yttertaket har lagts om och hängrännor har bytts ut. Även ett förråd på gården har bytts ut. Invändigt har nya golvmattor lagts in och ommålning har utförts.

ÅBY GRUPPBOSTAD, VÄSTERHANINGE
Strömbrytare och vägguttag har bytts ut på boendet under året. Även armaturer har bytts ut till LED. I samtliga lägenheter har dörrarna till duscharna bytts ut.

ÅBYHALLEN, VÄSTERHANINGE
I början av året slutfördes ett arbete med att laga taket med anledning av problematik med läckage. Delar av sockeln på byggnaden har också bytts ut.

ÅBYSKOLAN, VÄSTERHANINGE
Dagvattenbrunnar har installerats på skolgården och på baksidan av skolan.

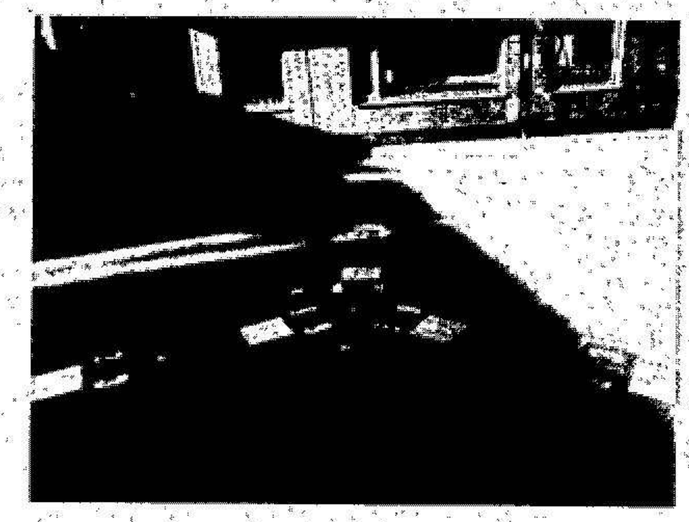
Objektsövergripande arbeten

INVENTERING AV RISKTRÄD
Under hösten utfördes inventering av riskträd på samtliga förskolor och skolor.

UPPGRADERING AV NÖDTELEFONER I HISSAR
Nödtelefonerna i hissar har uppgraderats under året för att klara kommande nedstängning av 2G- och 3G-näten.

ELBILSLADDARE
Elbilsladdare har monterats på ett 20-tal objekt utifrån gällande lagkrav.

Under året har sommarjobbande ungdomar från projektet "Tillsammans för Haninge" skapat asfaltsmålningar på flera objekt. Dessa två exempel är från Vikingaskolan.



Assembly: 67ec1e5d59848b29c46e70e223e380247907793066c2259e6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d99383184947a54d7860421e9daf2f3dcdb949794b6404b

20250623163359

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 över 11 000 felanmälningar under 2024. 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 och utvecklats, 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 i den absoluta toppen i Sverige i de tre senaste NKI-undersökningarna. Vi känner stor tacksamhet till våra hyresgäster för det förtroendet!

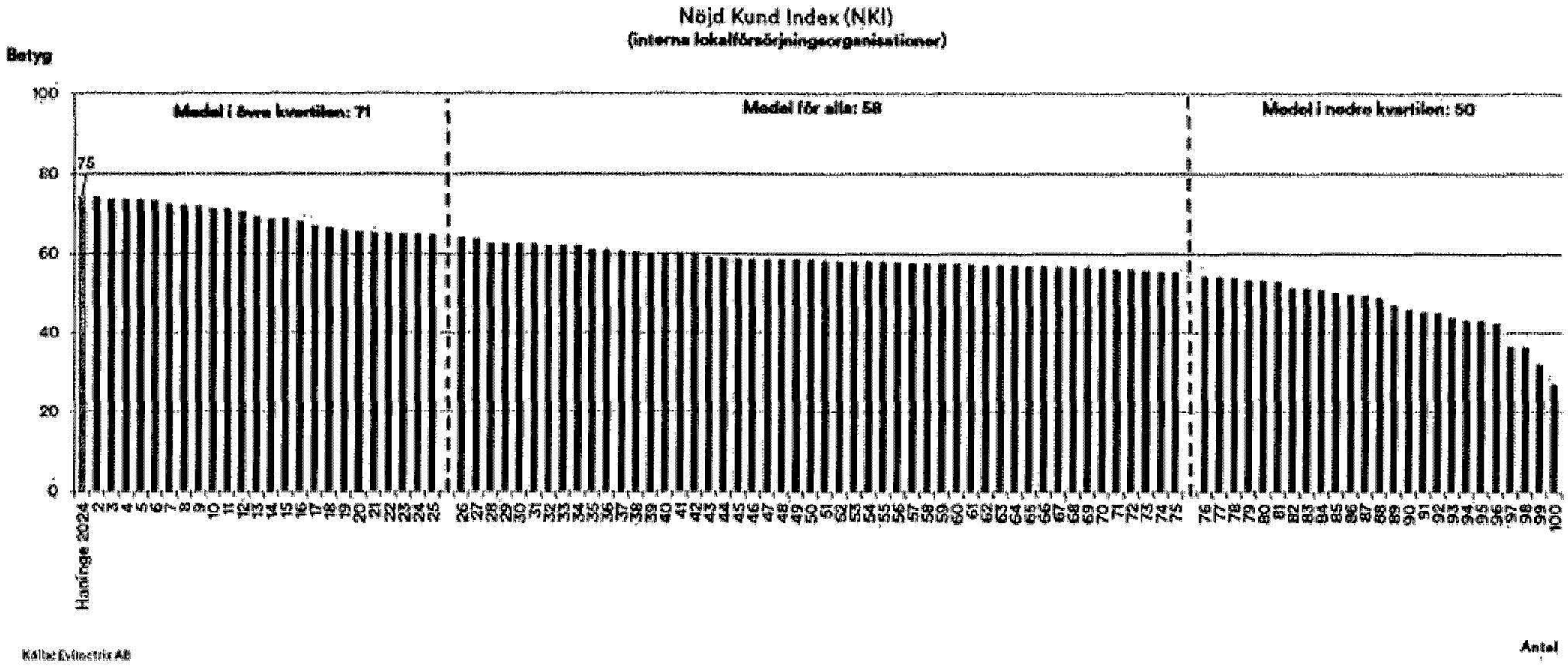
NKI, nöjd kund index

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. 2024 genomfördes den senaste mätningen och då jämfördes 100 kommuner. Tornbergets resultat i NKI-mätningen landande på 75, vilket gav oss en förstaplats i landet. Vi är väldigt glada och stolta över att vara en av kommunerna i toppen. Det är av stor vikt för oss att fortsätta vårda och utveckla vårt arbete med att vara kundnära. Därför arbetar en grupp medarbetare med att identifiera områden som vi bör bevara och områden där vi har möjlighet att förbättra oss. Dessa förbättringsåtgärder arbetar vi med och vi hoppas att det ska bidra till ett bra resultat även i nästa undersökning som planeras till 2026.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163600



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 hyresavtalsbilaga 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 lokalplaneringsprocessen. 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: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163631

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 2021 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. De senaste åren har undersökningarna visat att hyresgästerna på de flesta områden varit nöjda. Något som har stuckit ut genom åren är att det är stor skillnad på upplevelsen av kvaliteten på städningen mellan den som vi utför med egen personal och den som vi utför med upphandlad städning. Resultatet i 2024-års undersökning blev inget undantag, även om vi kunde notera en uppgång på NKI från 59 (2022) till 66 (2024) för den upphandlade städningen. Där vi städar med egen personal var kunderna fortsatt mycket nöjda och NKI ökade från redan höga 84 (2022) till 93 (2024).

Vi tar kundernas synpunkter på största allvar och jobbar för att vända denna trend. Våren 2022 påbörjade vi en övergång från att städa på kvällstid till att städa under dagtid på samtliga av våra objekt som städas av externa entreprenörer. Syftet var att skapa förutsättningar för en närmare kontakt och bättre dialog mellan verksamheternas personal och städpersonalen. Vi ser att den åtgärden har gett förväntad effekt på skolor och förskolor. Vi ser också 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. Nu arbetar vi vidare med åtgärder inom fler förbättringsområden för att uppnå en godkänd nivå på den köpta städningen.

Skadegörelse, glaskross/klotter

Kostnaderna för skadegörelse i form av glaskross och klotter uppgick under året till 1116 tkr (jämfört med 1659 tkr 2023, 805 tkr 2022, 755 tkr 2021 och 1477 tkr 2020). Under 2024 var Tungelstaskolan det kostnadsmässigt mest drabbade objektet på 209 tkr (168 tkr 2023, 90 tkr 2022). Även Vendelsömalmsskolan och Vikingaskolan tillhör fortsatt de mest kostnadsdrabbade objekten i fastighetsbeståndet, med skadegöreslekostnader på 154 tkr för Vendelsömalmsskolan respektive 152 tkr för Vikingaskolan. 2024 års kostnader visar dock på en minskning både för Vendelsömalmsskolan och Vikingaskolan som 2023 hade kostnader på 188 tkr för Vendelsömalmsskolan respektive 268 tkr för Vikingaskolan.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163 62

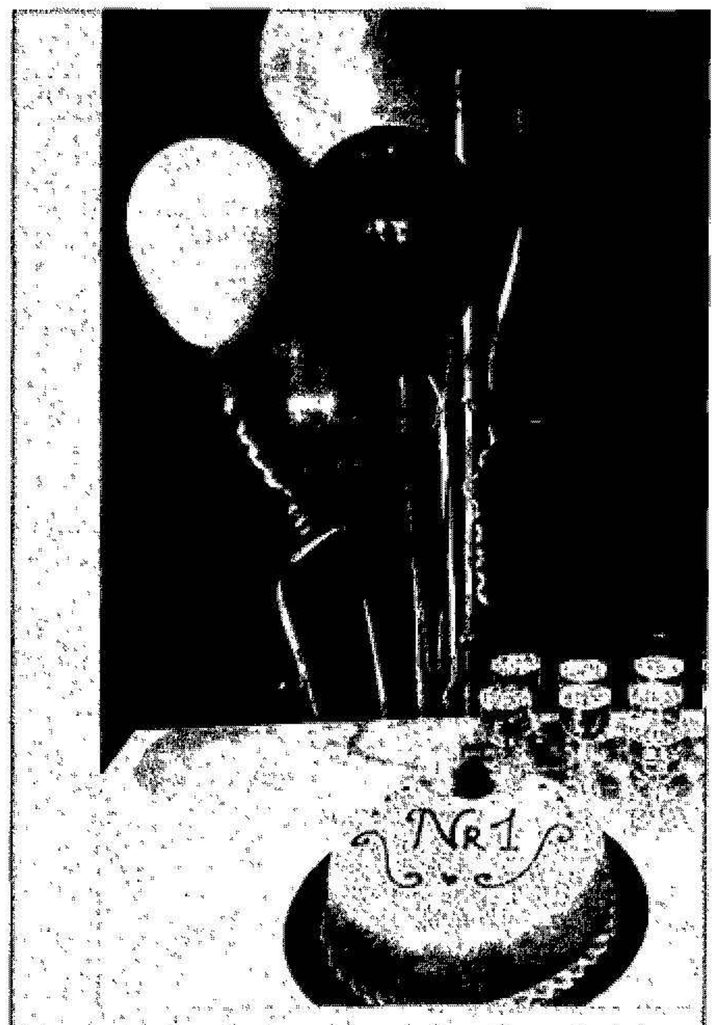
Antal tillfällen då skadegörelse har rapporterats har under 2024 minskat kraftigt gällande glaskross till 182 tillfällen (382 tillfällen 2023) och ökat till 108 tillfällen (43 tillfällen 2023) för klotter.

I vårt skadeförebyggande arbete har vi under året arbetat och utvecklat arbetet tillsammans med kommunen enligt EST-modellen (Effektiv samordning av trygghetsarbetet). Flertalet av trygghetsfrågorna har hanterats 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 effektivt. Arbetssättet att använda ett gemensamt system med flera rapportörer för att rapportera in tillbud runt om i kommunen har fortsatt under året. Det ger oss 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 deltar även i specifika trygghetsskapande forum, som exempelvis föreningen "Jordbro i samverkan". Ett forum där fastighetsägare i Jordbro och kommunen gemensamt gör insatser i trygghetsskapande åtgärder, både vad gäller den upplevda och den fysiska miljön i stadsdelen. Tornberget har även under året deltagit i projektet "Tryggare skola" där trygghetsskapande åtgärder har gjorts på skolorna i Haninge.



En av Tornbergets viktigaste målsättningar är att bedriva en serviceinriktad verksamhet som leder till nöjda kunder. För att ta reda på nöjdheten hos våra hyresgäster genomförs kundundersökningar via Evimetrix vart annat år. I årets mätning kom Tornberget på första plats i en jämförelse med 100 kommuner i Sverige - något som firades med sommarfika och ballonger.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163

Personalöversikt

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 fyra gånger och uppnått certifiering varje gång.

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. Vi deltog i undersökningen 2024 och vi är väldigt stolta över att återigen bli certifierade som en bra arbetsplats. Vårt resultat ökade från 74 till 76 i "Trust Index" som ett resultat av handlingsplanen från tidigare mätning.

Tornberget strävar efter att vara en hälsosam arbetsplats med friska och engagerade medarbetare. 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 och ledarledda träningspass. Utöver det har vi två halva friskvårdsdagar per år och erbjuder hälsoundersökningar vartannat år.

Sjukfrånvaron hamnade på 4,9% vilket är en ökning från föregående år (3,64 % 2023). Korttidsfrånvaron har minskat till 1,3% (1,84 % 2023) medan långtidsfrånvaron har ökat till 3,63% (1,8 % 2023).

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. Utöver det ansvarar gruppen för Tornbergets friskvårdsaktiviteter. Gruppen arrangerar allt från gemensamma frukostar och friskvårdsdagar till temakvällar och gemensamma firanden och sammankomster.

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, utbildning i informationssäkerhet, riskbedömningar m m utifrån olika scenarier. Allt för att säkra att vi kan upprätthålla verksamhetskritiska funktioner i händelse av kris.

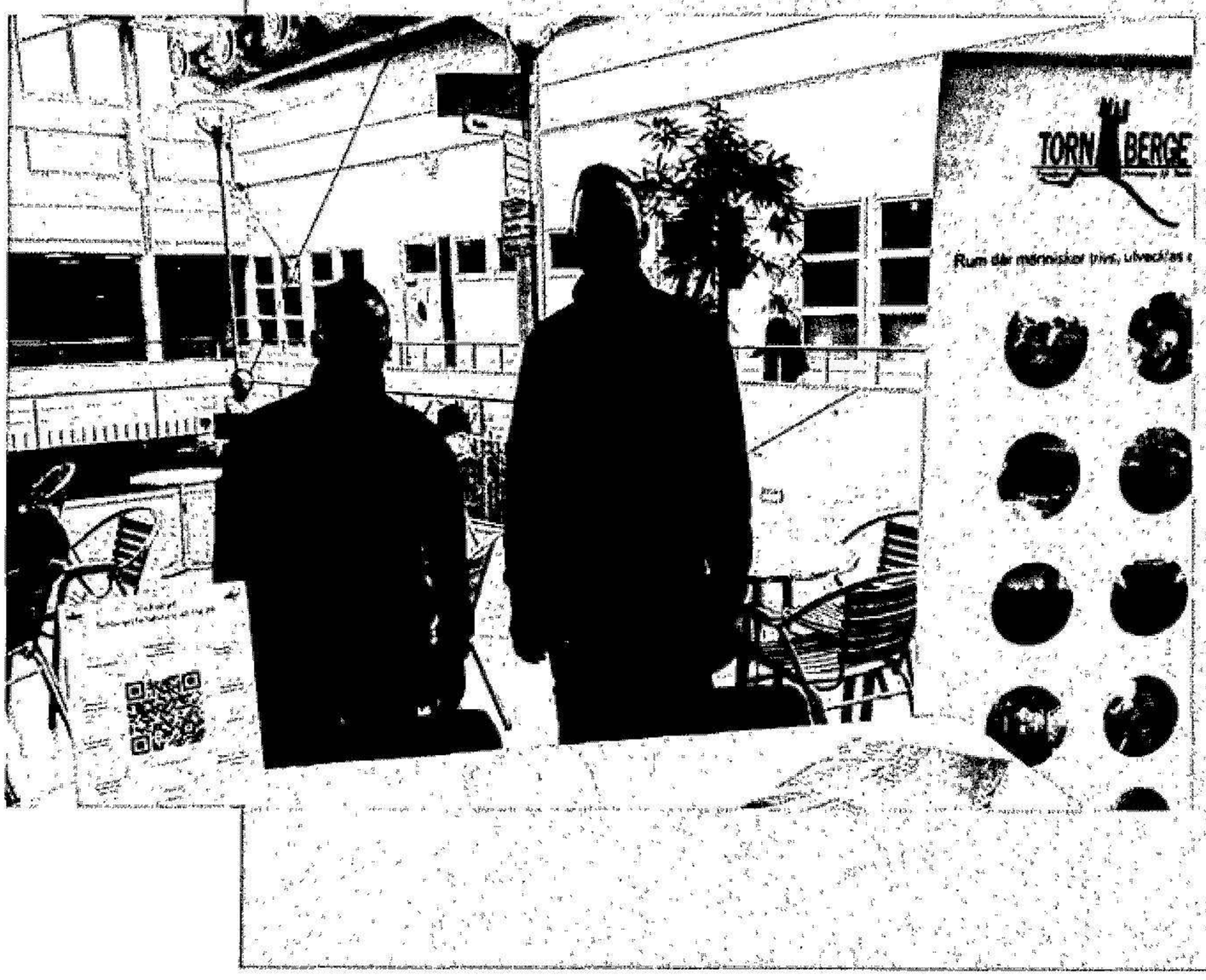
Utvecklingen i vår omvärld och fastighetsbranschen går snabbt framåt. Som en följd av ökade energikrav och digitaliserade arbetsprocesser blir kompetensförsörjningen ett högt prioriterat område – både när det gäller att behålla och fortbilda befintliga medarbetare och när det gäller att rekrytera personal 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

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f0c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163 64

Under året deltog Tornberget i satsningen "Tillsammans för Haninge" (TFH), som är en unik samverkan mellan kommunen, fastighetsbolag och det lokala näringslivet. Sommaren 2024 fick ca 250 ungdomar feriepraktik genom TFH.



Under våren deltog Tornberget vid en framtidsdag som studie- och yrkesvägledare på gymnasieskolorna Riksäpplet och Fredrika Bremer anordnade. På bilden: Danny Morales Alderete och Christoffer Axmark, två av våra fastighetstekniker.

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 2024 fick ca 250 ungdomar feriepraktik genom TFH.

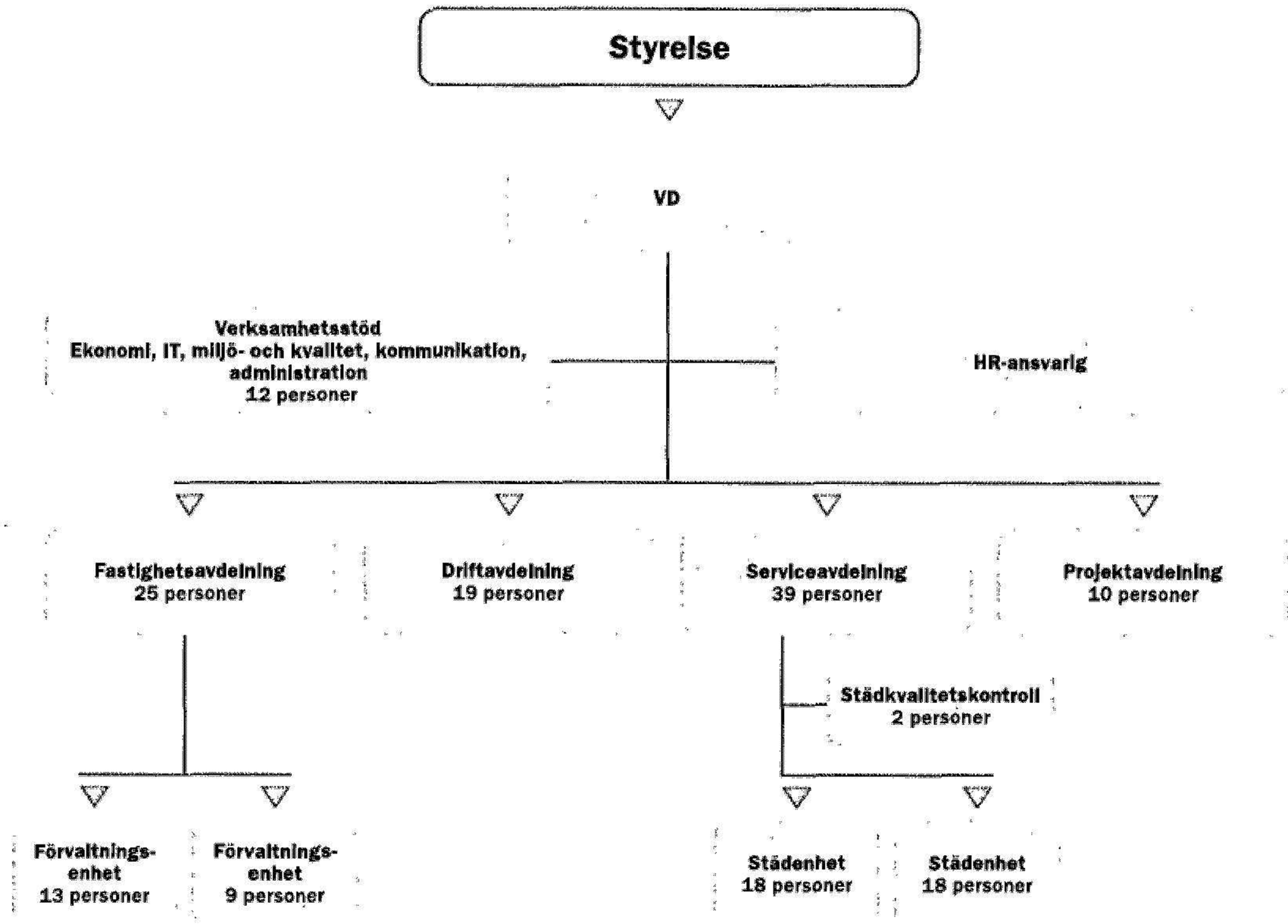
Precis som tidigare år, har vi valt att presentera vår verksamhet i Framtidsvalet. Syftet med Framtidsvalet är att ge elever i årskurs 9, runt om i landet, information och inspiration inför gymnasie- och yrkesvalet. Tornberget deltog även vid en framtidsdag på Fredrika Bremergymnasiet.

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: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163655

Organisation



Tornbergets ledningsgrupp 2024

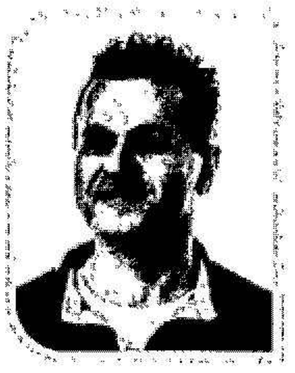
Marita Anheim,
VD

Daniel Arefalk,
Vice VD/Ekonomi

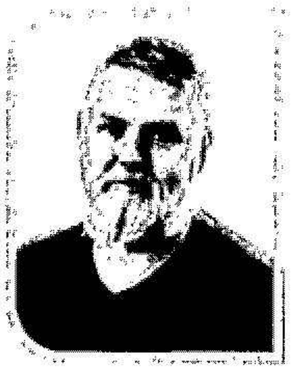
Jenny Johansen,
HR-ansvarig

Robin Lindberg,
Fastighet

Jessica Lindberg,
Drift



Michael Güngör,
Service



Stig-Erik Öström,
Projekt

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163366

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.

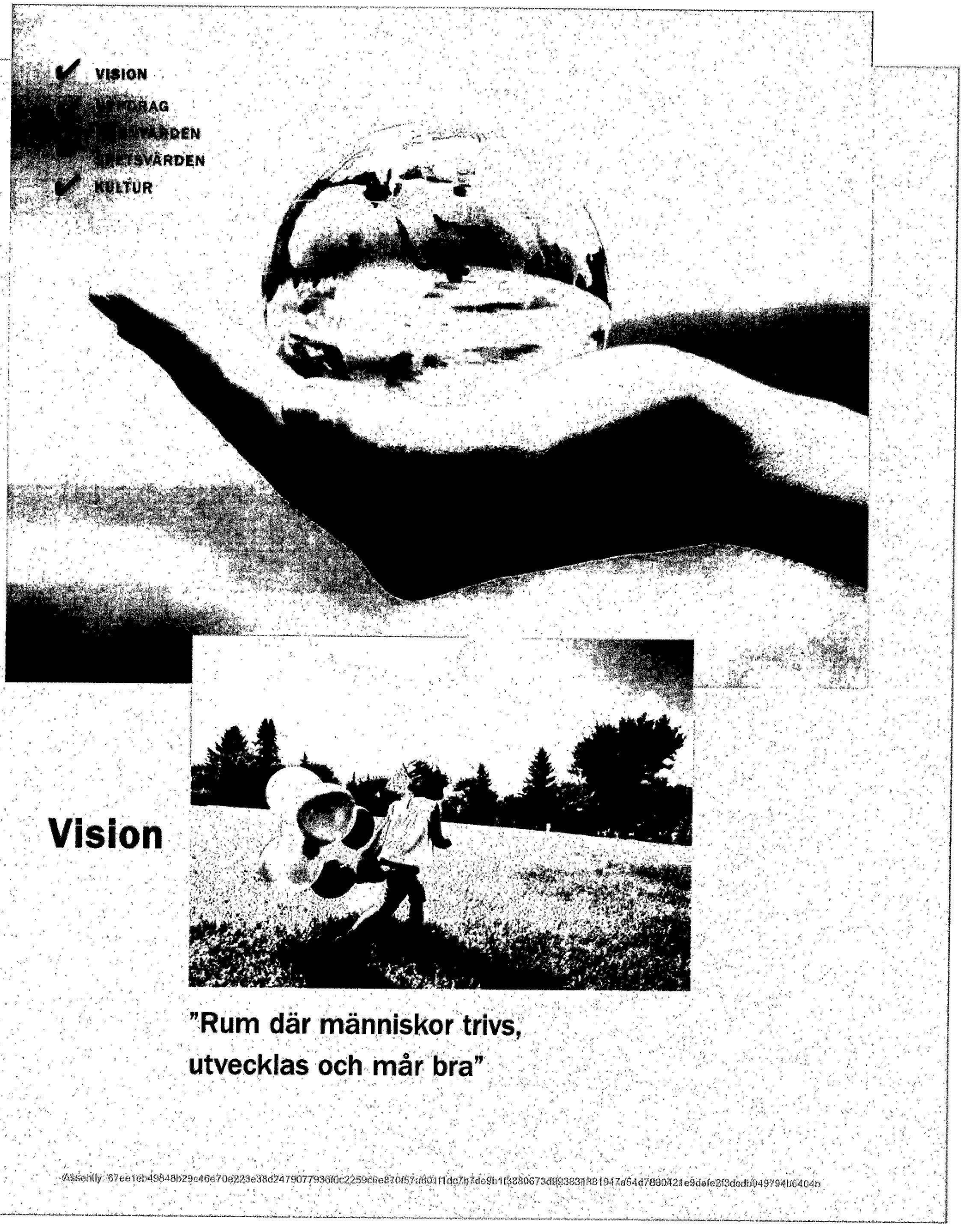
Vår organisation ska bidra till att vi lever upp till vårt uppdrag som anges i ägar-direktiv och bolagsordning. Den ska även skapa förutsättningar för att hantera vårt fastighetsbestånd, genom att förenkla och effektivisera samordning av arbetssätt samt främja det viktiga arbetet med att ha en långsiktig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

Ett nytt och omfattande uppdrag för Tornberget sedan 2023 gällande markskötsel har medfört behov av nya roller inom organisationen för att kunna bibehålla god service och en bra arbetsmiljö. Under året har organisationen utökats med marktekniker till driftavdelningen och en administratör inom fastighet- och drift till kundtjänst. En ny tjänst ”enhetschef förvaltning” har även inrättats och tillsatts på fastighetsavdelningen genom omarbetning av en befintlig roll.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

Värdegrund

20250623163367



Vision

”Rum där människor trivs, utvecklas och mår bra”

Assembly: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f0c2259c6e870f57af04ff1dc7b7de9b1f3880673d893831b81947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

2025062316368

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

- ✔ **alias 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: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38824790779301f6c2259e6e870f57a501f1dc7b7de9b1f38800734d99383188f1947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b64f4b

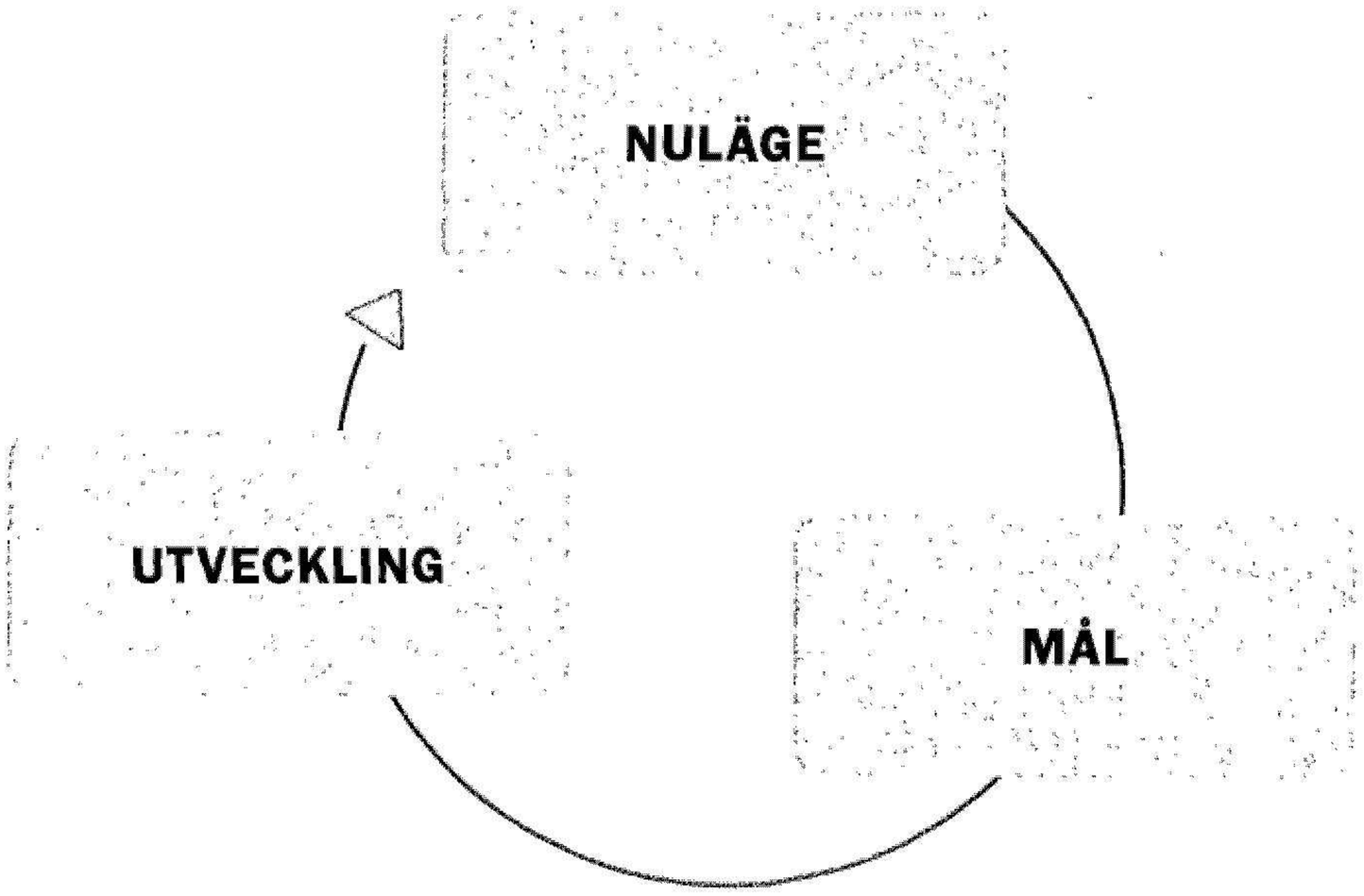
20250623163 69

Intern styrning och kontroll 2024

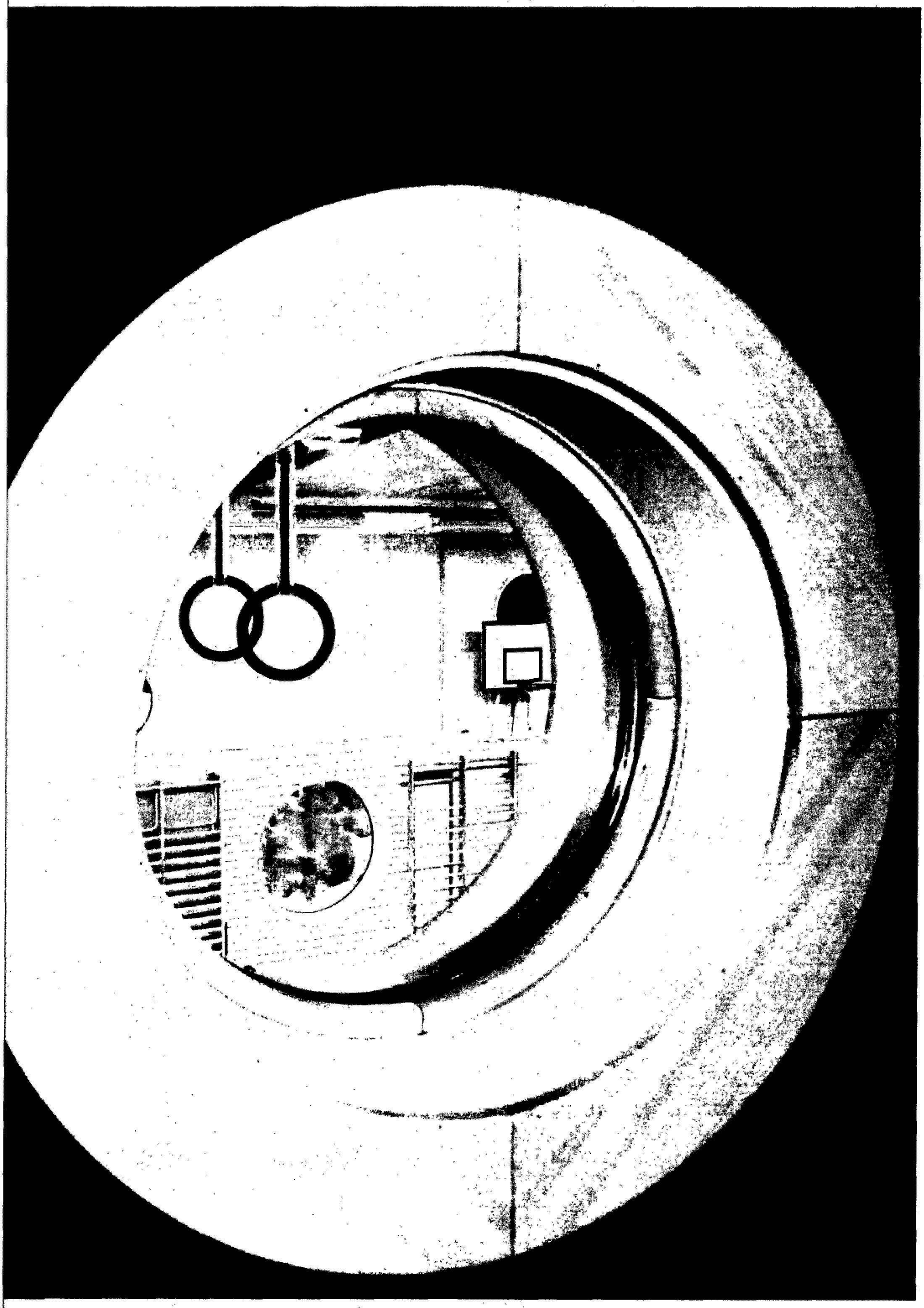
Styrelsen godkände rapport om intern styrning och kontroll på Tornberget i januari 2024. Beslut togs då också om verksamhetsplan 2024 samt internkontrollplan 2024. Under året har medarbetare och chefer arbetat med in- och omvärldsanalys och efterföljande risk- och möjlighetsanalys. Styrelsen tog beslut 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: 67ee1eb49848b29c46a70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b



Assembly: 67ea1eb49f48b29c40e70c223e38d24790779366f0c2259c0c830f57a501f1dc7b7dc9bd1381f073d993831881947a54d7800421c9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163711

Måluppfyllelse

Baserat på kommunfullmäktiges mål, bolagsordning och ägardirektiv har styrelesn beslutat om mätbara mål för Tornberget. Här redovisas måluppfyllelsen för 2024.

Tornbergets övergripande målsättning:
Bedriver serviceinriktad verksamhet som leder till nöjda kunder

Mål	Målvärde/indikator	Resultat	Kommentar
Nöjd Kund Index (NKI)	Bland de 10 högsta procenten av de som genomfört motsvarande mätning i Sverige 2024.	Första plats i Sverige.	Mäts genom Evimetrix.
Totalindex (omfattar både NKI och den fysiska miljön)	Bland de 20 högsta procenten av de som genomfört motsvarande mätning i Sverige 2024.	Bland de <5 högsta procenten i Sverige.	Mäts genom Evimetrix.

Tornbergets övergripande målsättning:
Verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle

Mål	Målvärde/indikator	Resultat	Kommentar
Energianvändning i kommunala lokaler	-8 % (kwh/m²) 2024 i förhållande till 2019	-14,9 % (129,2 kWh/m²)	Målvärde kommunfullmäktige 2026: Energianvändning i kommunala lokaler och bostäder (kWh/m²) 117. Energianvändning är kommunens sammanvägda värde som inkluderar även kommunens bostadsbolag. Siffrorna är normalårskorrigerade. Resultaten av energieffektiviseringarna redovisas i årsredovisningen genom procentuell förändring mot referensår 2019.
Utsläpp av växthusgaser från kommunens resor och transporter (ton)	12 ton för Tornberget 2024	8 ton	Målvärde kommunfullmäktige 2026: Utsläpp av växthusgaser från kommunens resor och transporter (ton) O. Koldioxidutsläpp från kommunens resor och transporter. Antal ton/år.

Assently: 67ec1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163772

Tornbergets övergripande målsättning: Verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle

Mål	Målvärde/indikator	Resultat	Kommentar
Anmälda brott om skadegörelse, per 1 000 invånare	Antal yttre skadegörelse 350 under år 2024	290 tillfällen	Målvärde kommunfullmäktige: Index 27 år 2026 Kommunen mäter samlat för hela kommunen. Tornberget kan bidra till målet genom deltagande i kommunens trygghetsarbete. Tornberget mäter skadegörelse på Tornbergets fastigheter, antal och kostnad.
Minskat andelen akuta underhållskostnader	30% från 2021 till 2024	+12,6 %	Ekonomisk hållbarhet.
Minimera olyckor inom TBs verksamhet och på våra byggarbetsplatser	Andel genomförda uppföljningar/åtgärder efter tillbud/olycka 100%	100 %	

Tornbergets övergripande målsättning: Attraktiv arbetsplats

Mål	Målvärde/indikator	Resultat	Kommentar
Jämställdhetsindex[1])	Jämix>80	Jämix 127	Målvärde kommunfullmäktige: Totalindex: 83 (2026) Tornberget mätte i stället Jämix och Hälsoindex under 2024.
Hälsoindex[2])	Hälsoindex>102	Hälsoindex 127	
Personalomsättning, exkl pensionsavgångar	<7%	4,7 %	Beräkning: Genomsnittligt anställda/ antal slutade (kalenderår).
Sjukfrånvaro	Korttid: <= 3,5 % Långtid <= 2,0 %	Korttid: 1,3 % Långtid: 3,63 %	Målvärde kommunfullmäktige: 6,5% 2026. Beräkning korttid: Totala antalet sjukfrånvarotimmar upp till 60dagar/ totalt arbetade timmar på ett år. Beräkning långtid: Totala antalet sjukfrånvarotimmar från och med dag 61/totalt arbetade timmar på ett år.

[1] Jämställdhetsindex visar hur jämställda arbetsvillkor, arbetsmiljö och anställningsvillkor en organisation har

[2] Hälsoindex presenterar hälsostatus hos medarbetarna i en organisation

Assently: 67ce1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

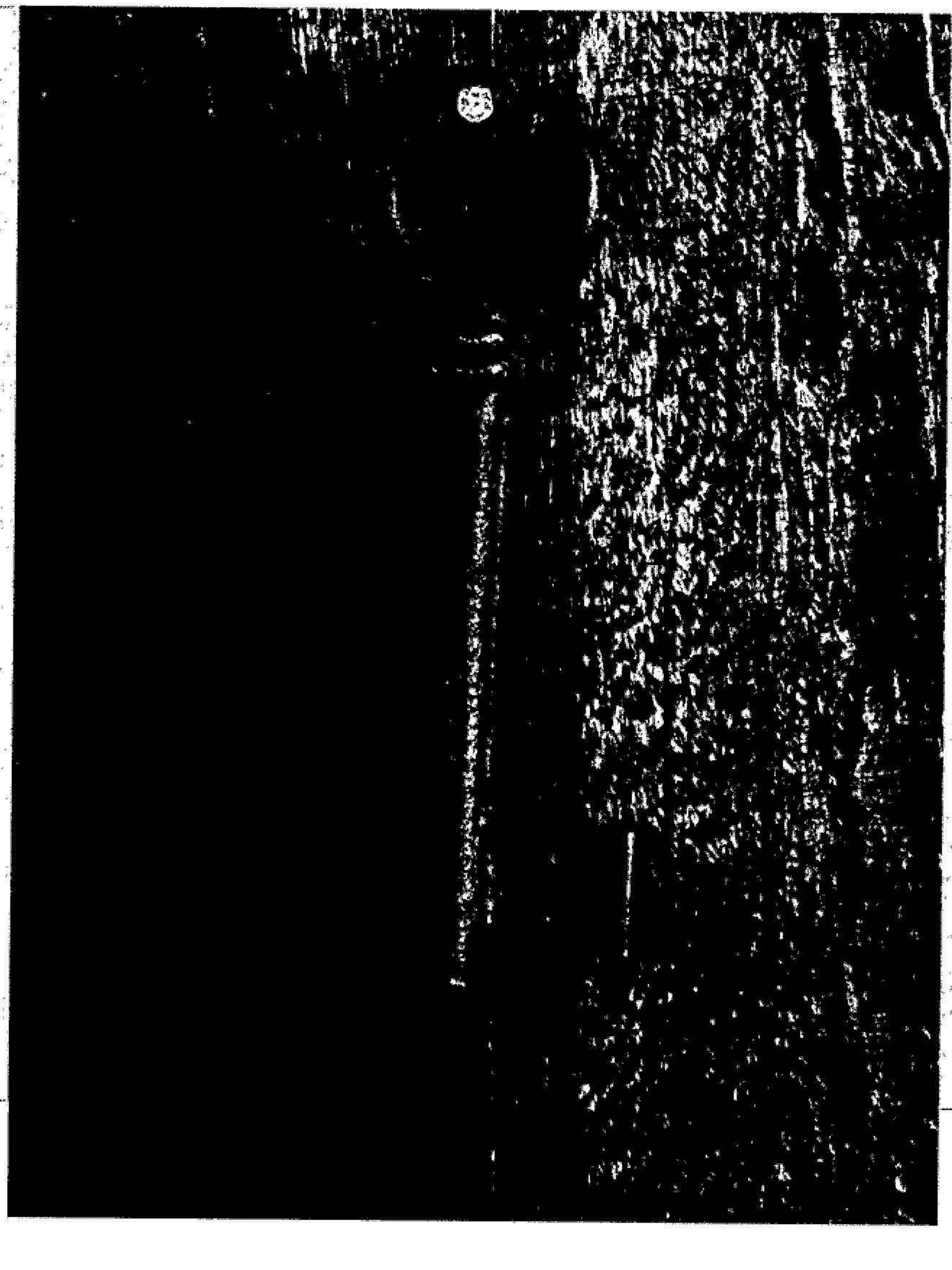
20250623163731

Statistik

		2020	2021	2022	2023	2024
Betalningsförmåga						
Kassalikviditet	a)	81%	36%	39%	37%	22%
Soliditet	a)	1,6%	1,4%	1,5%	1,6%	2,0%
Ytor, bruksarea						
Ägda lokaler	a)	291 144	232 347	293 813	306 064	292 733
Övriga förvaltade lokaler	a)	29 840	18 976	17 996	6 421	6 421
Total bruksarea	a)	320 984	251 323	311 809	312 485	299 154
Uthyrning						
Uthyrningsgrad	a)	100%	100%	100%	100%	100%
Högsta hyra (kr/kvm)	a)	17 640	12 712	13 275	7 233	5 468
Lägsta hyra (kr/kvm)	a)	321	733	601	698	727
Snitthyra (kr/kvm)	a)	1 726	2 003	1 584	1 799	1 998
Drift						
Energiförbrukning (GWh)	b)	45	49	44	43	40
Antal arbetsorder	b)	9 633	9 558	8 553	10 050	11 304
Kostnad för skadegörelse (tkr)	b)	1 477	755	806	1 659	1 124
Personal						
Antal årsarbetare	b)	102	104	102	106	108
Andel kvinnor / män	b)	55 % / 45 %	55 % / 45 %	55 % / 45 %	55 % / 45 %	59 % / 41 %
Sjukfrånvaro, korttids-	b)	3,2%	2,1%	2,9%	1,8%	1,3%
Sjukfrånvaro, långtids-	b)	2,6%	1,1%	2,7%	1,8%	3,6%

a) avser 31 december
b) avser hela året

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f0c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b



2025062316374

Styrelsen och verkställande direktören för TORNBERGET Fastighetsförvaltnings AB i Haninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163755

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 586 837 (550 743) tkr och övrig nettoomsättning uppgick till 70 986 (46 397) tkr vilket gav en total nettoomsättning om 657 823 (597 140) tkr. Efter förändring av pågående arbeten för annans räkning och övriga intäkter uppgick rörelsens intäkter till 686 148 (619 503) tkr. Redovisat resultat är 16 012 (7 853) tkr.

Investeringar, finansiell ställning och likviditet

Under året har Lillgårdens gruppboende, Muskö skola och förskola samt renoveringen av Kvarnbäcksskolan färdigställts. Samtliga för Haninge kommuns räkning.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den verkställande direktören Marita Anheim avslutade sin tjänst den 31 december 2024. Styrelsen har utsett Daniel Arefalk vice VD som tillförordnad verkställande direktör tills en ny permanent VD rekryterats.

Räntenivåerna har sänkts under året. Riksbanken har gjort fem stycken sänkningar av styrräntan för att vid utgången av 2024 ha en styrränta på 2,5%.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Vid styrelsemötet 22 januari 2025 utsåg styrelsen Fredrik Brehmer till ny verkställande direktör, som tillträder sin tjänst den 3 mars 2025.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	657 823	597 140	525 535	485 433	484 586
Resultat efter finansposter, tkr	14 073	13 691	11 694	-762	11 106
Soliditet	2,0 %	1,6 %	1,5 %	1,4 %	1,6 %

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 under 2024. Fram till 2028 beräknas kommunens befolkning öka till 107 000 invånare. Det sker dock en inbromsning av tillväxttakten för befolkningen. Fertilitetstalen för Sverige visar på en fortsatt nedgång. Haninge Kommun kommer från en 2 % tillväxttakt vilken framöver är sjunkande.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163376

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 sedan 2022 innebär ökade räntekostnader under kommande år då refinansiering av befintliga lån sker på en betydligt högre nivå än tidigare. För att begränsa ränterisken sker upplåning inom ramen för Haninge kommuns finanspolicy.

Effekterna av det fortsatta osäkra geopolitiska läget, har medfört ökade kostnader på många områden, osäkerheten om hur detta kommer att påverka Tornberget och omvärlden framåt är stor.

Förändringar i befolkningens sammansättning, inklusive en åldrande befolkning och ökad urbanisering, påverkar efterfrågan på våra fastigheter. Detta ställer krav på anpassningar i fastighetsportföljen, med fokus på bland annat äldreboenden, förskolor och skolor.

Tornberget arbetar aktivt med att identifiera, följa och hantera dessa risker genom en robust riskhanteringsprocess, där vi strävar efter att minimera negativa effekter och utnyttja de möjligheter som kan uppstå.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

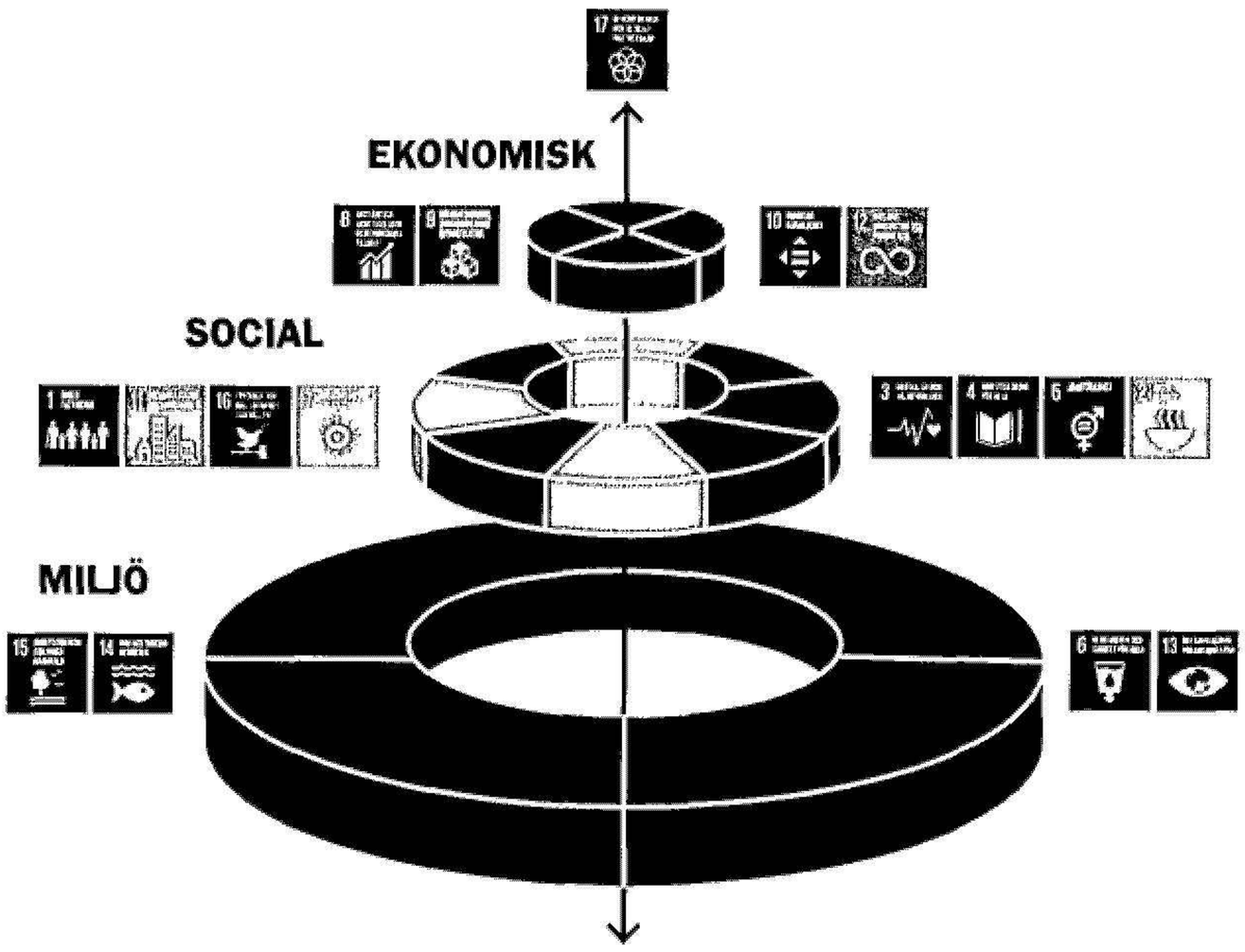
	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA EGET KAPITAL
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2024	**24 000 000**	**21 655 482**	**19 021 782**	**7 852 529**	**72 529 793**
Vinstdisposition			7 852 529	-7 852 529	0
2024 års resultat				16 012 426	16 012 426
Eget kapital 31 december 2024	**24 000 000**	**21 655 482**	**26 874 311**	**16 012 426**	**88 542 219**

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet om 26 874 311 kronor jämte årets vinst om 16 012 426 kronor, tillsammans 42 886 737 kronor, balanseras i ny räkning.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163777



Credit: Azote Images for Stockholm Resilience Centre

Hållbarhetsredovisning 2024

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.

Tornbergets verksamhet omfattar ägande och förvaltning av fastigheter för kommunalt ändamål. Tornberget ska bidra till en långsiktig hållbar utveckling vilken innebär såväl resurseffektivitet samt kvalitetseffektivitet.

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

Tornbergets verksamhetsledningssystem har till syfte att säkerställa att bolaget har en fungerande intern styrning och kontroll, god effektivitet och produktivitet i verksamheten, tillförlitlig finansiell rapportering samt följer interna och externa krav.

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. Certifieringen ställer tydliga krav på att vi kontinuerligt arbetar med förbättringar av verksamheten och att användningen

Assently: 67ec1cb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

av bolagets resurser sker på ett bra sätt. Det ställs bland annat krav på riskanalys, relevanta och tydliga mål och uppföljning av målen.

Granskning av verksamhetsledningssystemet och alla dess delar sker två gånger per år genom intern och extern revison.

20250623163778

INTERN REVISION AV LEDNINGSSYSTEMET

Vid den årliga interna revisionen granskades tio olika processer och 19 personer intervjuades, varav sex externa. Där utöver har tre personer fått frågor för att möjliggöra uppföljning av avvikelser från föregående års revisioner. Alla avdelningar på Tornberget har varit delaktiga i revisionen.

Förutom att kontrollera att vi uppfyller de krav som standarden ställer, granskades kännedom om och efterlevnad av våra styrdokument. Ledningssystemet och fastighetssystemet granskades också då ledningen valt systemstödens funktionalitet och användarvänlighet som ett fokusområde för 2024-års internrevision. Samtliga intervjuade chefer och medarbetare fick frågor inom dessa områden. Alla intervjuade fick även frågor kopplat till arbetsmiljöområdet, ett område som bolaget lägger stor vikt vid. Stickprov och kontrollfrågor visar att det finns god kunskap såväl internt som externt inom arbetsmiljöområdet.

Alla fick även svara på om de har förslag på förbättringsområden eller om de hade något som de särskilt ville lyfta. Flera bra förbättringsförslag kom in, vilket visar på ett stort engagemang bland medarbetarna.

Internrevisionen resulterade i 5 mindre avvikelser, 26 förbättringsförslag och flera positiva iakttagelser. Revisionen visade att Tornberget väl uppfyller standardens krav.

Nedan är några av de positiva iakttagelser som lyftes vid internrevisionen:

- Ramavtalad leverantör upplever ett gott samarbete samt öppen och bra kommunikation med Tornberget.
- Tornberget är ett humant bolag som bryr sig om personalen.
- Tornberget är ett väldigt transparent bolag där alla medarbetare kommer åt information, även från ledningen.

Den externa revisorn ansåg att internrevisionen utförts på ett bra sätt och att *”Den uppvisade rapporten är fördömlig […].”*

EXTERN REVISION AV LEDNINGSSYSTEMET

Under året granskades Tornberget under två dagar av en ackrediterad extern revisor från Qvalify AB. Revisorn träffade personer från bolagets alla avdelningar. Under revisionen gjorde revisorn ett besök på en av våra pågående byggarbetsplatser. Han kunde konstatera att upphandlingsformen samverkansentreprenad fungerar bra och väl fångar upp våra intressenters behov.

Revisorns bedömning var att bolagets *”Identifiering, bedömning och behandling av risker och möjligheter är föredömlig. Kvalitets- och miljörisker analyseras i olika skeden och fördelas ner på individnivå. Ledningen har en bra metod för att hantera risker och möjligheter inom kvalitet och miljö. Tornbergets utvecklade matriser, mål och aktiviteter ger ett gott stöd i utvecklingen av bolaget.”*

Revisorn uppmärksammade även bolagets toppbetyg i NKI, nöjd kundindex.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163379

Revisionen resulterade i två mindre allvarliga avvikelser, tre förbättringsförslag och flera positiva iakttagelser. Avvikelserna är åtgärdade och stängda. Tornberget behåller sin Kvalitets- miljö- och arbetsmiljöcertifiering enligt FR2000.

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 fem 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.

Den externa FR2000 revisorn bedömde att *"Intressentanalys och omvärldsbevakning analyseras väl"*. Analysen är central i Tornbergets arbete såväl vid målstyrning som vid risk- och möjlighetsanalyser.

Kvalitetsarbete

Tornberget har en kvalitetspolicy där det 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. Vid ledningens genomgång av verksamhetsledningssystemet görs en strategisk uppföljning och utvärdering av att systemet fungerar som avsett. Beträffande ledningens genomgång noterade den externa revisorn att *"Organisationen följer rutinen där samtliga standardkrav beaktas och protokollet är väl utformat och lätt att följa. Upplevs ha god effekt och hjälp för verksamheten."*

Exempel på det löpande kvalitetsarbetet är de förbättringsförslag som kommer in. Under 2024 kom det in 54 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. En stor del av de förbättringsförslag som kommer in förverkligats i någon grad. För föregående år förverkligades 91 %.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d786042 1e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163380

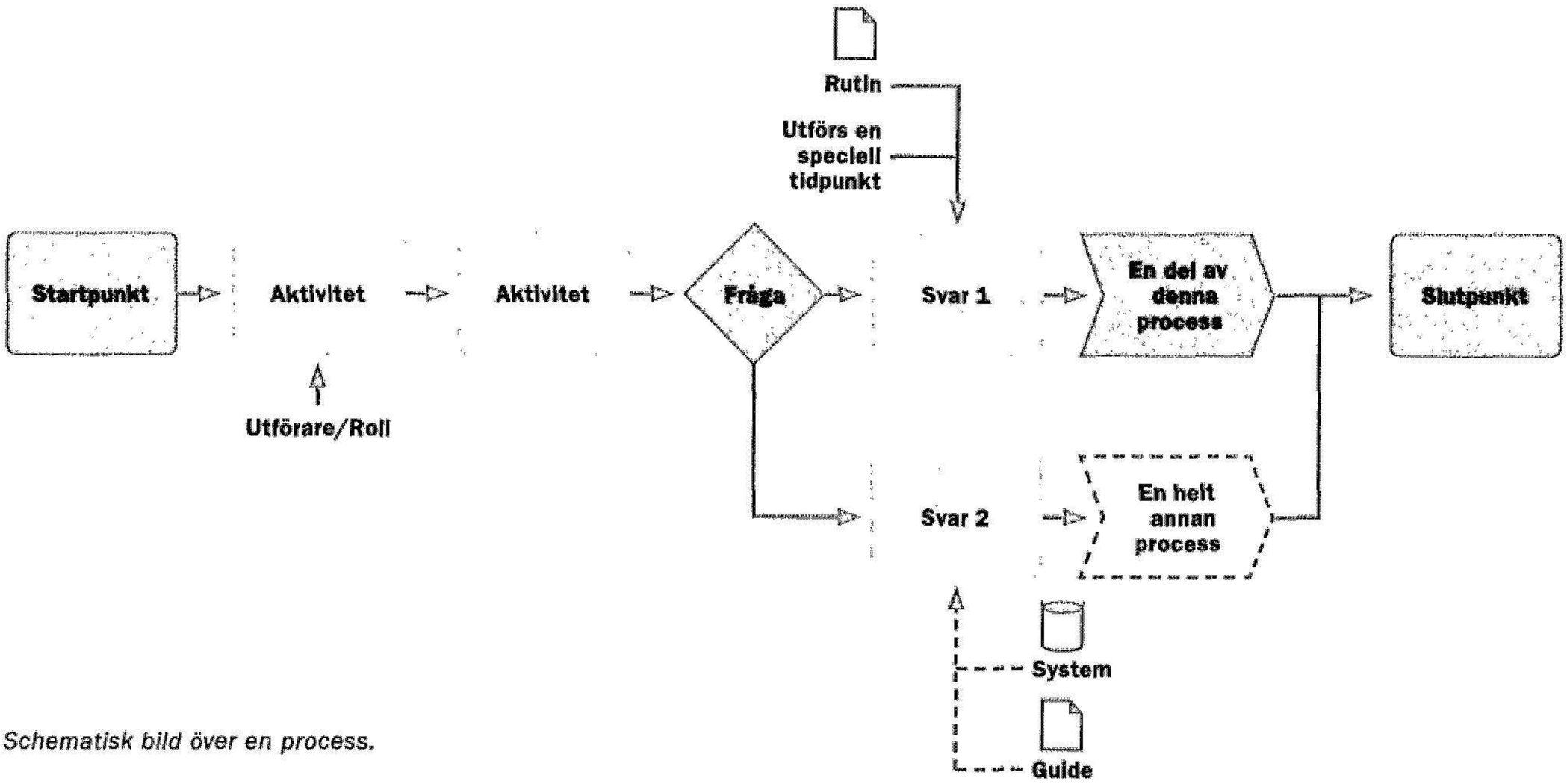
I kvalitetspolicyn framgår att *"Våra lokaler och tjänster skall vara av en kvalitet som uppfyller våra kunders och våra ägares krav, behov och förväntningar."* Det görs bland annat genom att ständigt förbättra och utveckla våra processer och vår kompetens. Genom väl inarbetade rutiner för dialog med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

Vartannat år genomförs en större kundundersökning bland Tornbergets hyresgäster. Detta för att få en mätning på hur de upplever kvaliteten på bolagets tjänster och de kommunala verksamhetslokalerna. I årets mätning deltog 100 av Sveriges kommunala fastighetsorganisationer. Resultatet från undersökningen placerade Tornberget på första plats i landet. Bolaget arbetar aktivt med att analysera utfallet och ta fram en handlingsplan för att behålla topplaceringen. Att få högsta betyg i nöjdkundindex (NKI) ser bolaget som ett kvitto på att det är en god kvalitetsstyrning av verksamheten.

PROCESSKARTLÄGGNING

Utveckling av bolagets processer är ett ständigt pågående arbete som under 2024 fått ett ökat fokus. Detta eftersom verksamheten är inne i en intensiv utvecklingsperiod. Väl definierade processer är en förutsättning för att styrningen av arbetssätt och utvecklingen av systemstöd ska möta de behov som finns. Tydliga processer innebär flera fördelar, bland annat att ledningssystemet blir mer användarvänligt och att ansvar, kritiska aktiviteter och kopplingar emellan processer tydliggörs.

Tornberget följer ett strukturerat arbetssätt för att kvalitetssäkra och driva processarbetet framåt, där arbetssätt, informationsflöden och systemstöd hänger tätt samman. Det hjälper oss att säkerställa att våra processer är effektiva och att vårt systemstöd är ändamålsenligt och ständigt förbättras.



Schematisk bild över en process.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163811

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 p.g.a. klimatförändringar, t.ex. värme och översvämningsrisk.
  Åtgärder: För att minska risken följer Tornberget kontinuerligt utvecklingen och åtgärder inom branschen. Klimatinventering är utförd och åtgärdsplan ska tas fram.
- Snabb digital utveckling ställer ständigt nya krav på IT-säkerhet.
  Åtgärder: Tornbergets riktlinjer för IT-säkerhet, som kopplar till både koncerngemensamma delar samt egna verksamhetssystem.
  Informationssäkerhetsklassning av våra verksamhetssystem görs löpande.
- Utmanande kommunekonomi och färre investeringar riskerar att bolaget tappar kompetens.
  Åtgärder: Kompetensförsörjningsplaner implementeras.
  Erbjuda kommunen hjälp med byggprojektledning för att behålla kompetens.
- Osäker konjunktur påverkar kostnader som t.ex. räntor och el.
  Åtgärder: Analysera effekter och föra dialog med kommunen om eventuellt behov av höjda hyresnivåer.

Några av de identifierade möjligheterna är:

- Upphandling av samverkansentreprenader skapar möjlighet till bättre affärer.
  Åtgärder: Alltid överlägga om projekt lämpar sig för samverkan.
- 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.

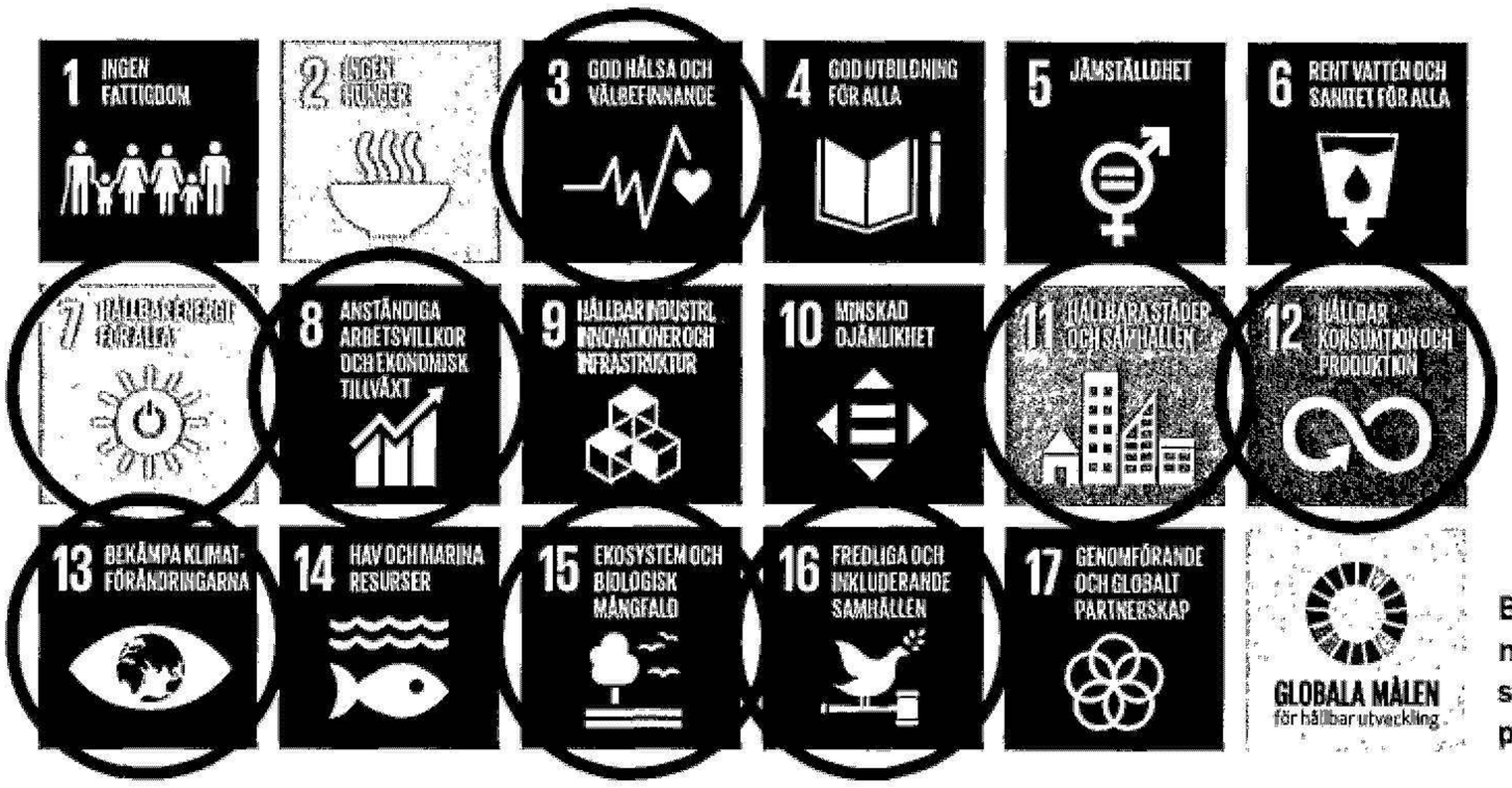
Både riskerna och möjligheterna hanteras antingen som utvecklingspunkter i Tornbergets verksamhetsplan eller som punkter i internkontrollplanen. Ovan beskrivna åtgärder är exempel på sådana aktiviteter.

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 bakom Agenda 2030 och alla 17 globala hållbarhetsmål. Varje år beslutar Tornbergets styrelse om övergripande målsättningar, varav en är att bolaget ska verka för ett långsiktigt hållbart samhälle. 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.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f0c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

Vårt arbete knyter an till de flesta av målen men vi fokuserar våra insatser till de åtta 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.

Miljömässig hållbarhet

Tornberget driver ett aktivt och systematiskt miljöarbete från strategisk koncernnivå ner till konkreta handlingsplaner och rutiner. 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.”

Under 2024 har Tornberget aktivt varit med och tagit fram ett nytt Klimat- och miljöprogram för Haninge kommunkoncern. Programmet definierar det långsiktiga och övergripande miljöarbetet i kommunen. Fem viktiga områden lyfts fram, dessa är: hållbar stadsutveckling, infrastruktur och naturresurser, goda livsmiljöer, klimatanpassning samt offentliga inköp.

I Tornbergets Klimat- och energistrategi är tre områden identifierade där bolaget har större möjlighet att göra skillnad. Dessa områden är:

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

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

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

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163820250623163820250623163820

20250623163383

Under året har vi gjort en översyn av bolagets miljöaspekter. Eftersom Tornberget 2023 tog över ansvaret för skötsel av mark på våra förvaltade objekt, har miljöaspekten Biologisk mångfald tillkommit. Beslut har tagits att ta fram en plan för hur bolaget ska bidra till biologisk mångfald. Bedömningsmodellen har under året anpassats efter EU:s krav på hållbarhetsredovisning (CSRD).

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

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.

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.

Under 2024 har Tornberget sett över definitionen av "Flexibel byggnad". Det resulterade i ett dokument som bl.a. beskriver de tre principerna för anpassningsförmåga som beaktas vid nybyggnation:

1. *Mångsidighet* - fungera för olika funktioner/ändamål
2. *Konverterbarhet* - förändrade behov över tid utan att ändra stomme
3. *Utbyggbarhet* - förberett för ändrade behov, kunna öka/minska kapacitet, yta m.m.

Flexibilitet är inskrivet i vår projekteringsanvisning för byggnation och hänsyn till detta tas i varje nybyggnadsprojekt.

Under året har Tornberget i samarbete med Haninge kommun tagit fram en standardmodell för klassrum och LSS boenden. Standardmodeller sparar både tid och pengar genom en effektiviserad projektering. Det skapar även bättre förutsättningar för återbruk då byggdelar på olika fastigheter får samma mått.

I syfte att främja miljömässig hållbarhet i våra projekt ställer vi i upphandling tydliga miljökrav. Dessa ska arbetas in i de projektspecifika miljöplanerna. Den projektspecifika miljöplanen ska vara färdigställd inför startmötet och följs sedan löpande upp under projektets gång.

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.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f0c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163384

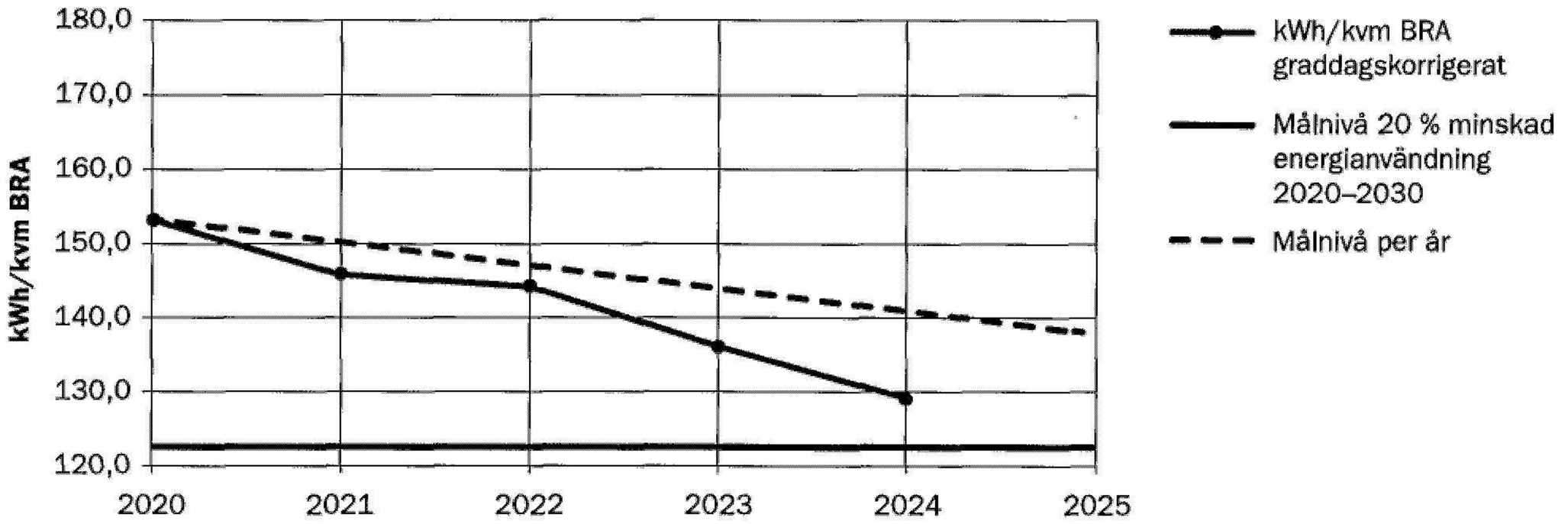
Målområde	Målvärde	Resultatindikator 2024
År 2030 har energianvändningen i Tornbergets lokaler effektiviserats med 20 % jämfört med år 2020.[1]	Energianvändningen i Tornbergets lokaler ska minska med minst 8,0 % år 2024 jämfört med 2020.	Energianvändningen i Tornbergets lokaler minskade med 14,9 % år 2024 jämfört med 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.

På senare år har tätare och mer energieffektiva nyproduktioner inneburit högre risk för övertemperaturer i lokalerna. För att minska risken för övertemperaturer genomförs numera klimatsimuleringar vid nybyggnadsprojekt för att kunna göra åtgärder som minskar risken i tidigt skede. Detta för att minska framtida behov av åtgärder, så som energikrävande kylning, och för att göra lokalerna mer långsiktigt hållbara.

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 2024 satt till 139,7 kWh/m². Energianvändningen för 2024 var 129,2 kWh/m², vilket är en minskning med 14,9 % jämfört med 2020, se figur nedan.

Energianvändning 2020–2024



Grafen visar energianvändningen under åren 2020–2024 och satta energimål.

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

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163855

Observera att i värdena i grafen ovan 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 energianvändningen av fastighetsel respektive verksamhetsel kan tas fram.

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.

Under år 2024 har arbetet med att förbättra styrsystem och energiuppföljningssystem fortsatt vilket gett bättre förutsättningar för driftoptimering. Diverse optimeringsmöjligheter som upptäckts via energiuppföljningssystemet har i styrsystemet gett upphov till så kallade energibovslarm som larmar och identifierar om liknande optimeringsmöjligheter uppstår på någon av Tornbergets fastigheter. Detta har redan resulterat i betydande energibesparingar för ett antal objekt och potentialen till ytterligare besparingar bedöms fortsatt god.

Sedan 2023 pågår ett pilotprojekt där värme- och ventilationssystemen på två skolor styrs av ett fastighetstekniskt AI-system. AI-systemets uppgift är att åstadkomma ett bra inomhusklimat till så låg energianvändning som möjligt. Projektets syfte är att testa om systemet skulle vara lämpligt för fler byggnader i Tornbergets fastighetsbestånd och projektet pågår i tre år. Vid projektets halvtidsavstämning konstaterades att energibesparingen så här långt är över förväntan, men att systemet måste bli bättre på att hantera dagar när det blir för varmt i lokalerna. Leverantören har tagit fram programuppdatering inför 2025 som förhoppningsvis förbättrar systemets hantering.

Vidare har arbetet med att byta ut gamla ventilationsaggregat och belysningsarmaturer fortgått och bland annat har totalt har 16 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.

För att öka tillgången på förnybar energi har bolaget två solcellsanläggningar och fem byggnader med solfångare. Under 2024 producerade solcellsanläggningarna totalt 222 MWh el, vilket motsvarar ca 1 % av Tornbergets årliga elanvändning. En ny solcellsanläggning planeras för Kulturhuset och under hösten 2024 utfördes en förstudie för att utreda förutsättningarna för installation av solcellsanläggningar på två av Tornbergets äldreboenden. All nyproduktion projekteras för att möjliggöra framtida solcellsanläggningar.

EU-direktiven för energieffektivitet (EED) och byggnaders energiprestanda (EPBD) har reviderats och ska implementeras i svensk lag senast 11 oktober 2025 (EED) respektive 29 maj 2026 (EPBD). Tornberget följer myndigheternas arbete med implementationen och har påbörjat arbetet med att förbereda organisationen för de nya reglerna.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163386

Minskad klimatpåverkan vid byggnation

Tornberget har en viktig roll när det gäller att bidra till att minska klimatpåverkan från Haninge kommuns egna byggande. Tornberget är medlem i Klimatarena Stockholm, en organisation där företag, offentliga aktörer och akademi samarbetar för att bygg- och fastighetssektorn i Stockholms län ska minska sitt klimatavtryck. Tornberget är med i arbetsgrupperna klimatberäkningar, cirkulär upphandling och återbruksmarknad. Vid nyproduktion ställer Tornberget de, i jämförelse med lagen, skärpta kraven på klimatdeklarationer som arbetsgruppen för klimatberäkningar tagit fram.

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. Vi ställer bland annat miljökrav 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. Fler exempel inom detta område framgår under respektive rubrik nedan.

Under året har vi fastställt rutiner för att anpassade hållbarhetskrav alltid ska ställas i våra upphandlingar. Miljöansvariga på Tornberget ska alltid medverka vid upphandling för att relevanta miljökrav ska ställas.

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.

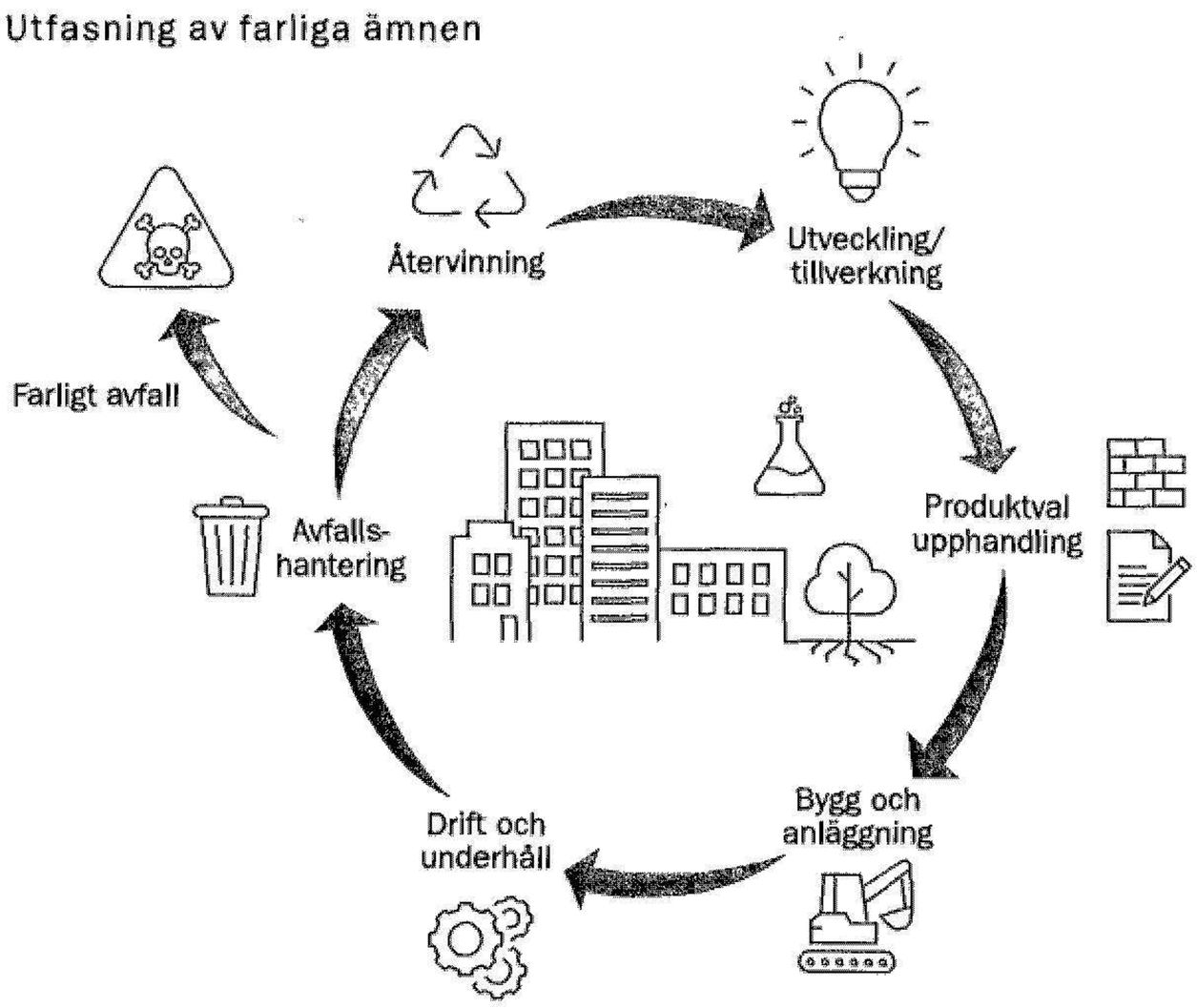
Barn och unga är särskilt känsliga och extra viktiga att skydda från skadliga ämnen. Eftersom bolaget bygger många förskolor och skolor läggs mycket fokus på kemikaliefrågan. Som ett kommunalt bolag är Tornberget även en viktig samhällsaktör för utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö. Som ett led i det arbetet är Haninge kommun och Tornberget medlem i Byggvarubedömningen, en icke vinstdrivande ekonomisk förening som bedömer och tillhandahåller information om hållbarhetsbedömda varor.

I alla de byggprojekt som Tornbergets driver loggas de ingående byggmaterialen i en loggbok för projektet. Under 2023 tillkom markskötsel som ett av Tornbergets verksamhetsområden och beslut har därför fattats om att även mark- och anläggningsprojekt ska loggas i Byggvarubedömningen. Marksamordnare och marktekniker har fått en introduktion av verktyget och i avtalen med våra entreprenörer framgår våra krav för att minska användningen av miljö- och hälsofarliga kemikalier.

Användning av Byggvarubedömningen kan, förutom fördelar för miljö och hälsa, innebära kostnadsbesparingar vid eventuell renovering i framtiden, eftersom vi känner till var de eventuella skadliga ämnena/produkterna är inbyggda.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163837



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

I Tornbergets Projekteringsanvisning Miljö 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. Detta för att säkerställa god information om våra inbyggda material och för att underlätta framtida återbruk eller återvinning.

Vid rivning/renovering ska det genomföras en inventering av byggnaden för att se vad som kan återanvändas inom projektet eller lagerhållas för framtida behov. I våra bygg- och anläggningsprojekt ska entreprenören i samråd med oss undersöka om det finns begagnat material som uppfyller kraven.

Ett viktigt led för att skapa en hållbar miljö är att skapa resurseffektiva kretslopp. I Tornbergets plan för ökad cirkularitet finns tydliga mål och tillhörande aktiviteter för att nå ett ökat cirkulärt byggande och en mer cirkulär förvaltning. Under 2024 har bolaget genomfört en hel del aktiviteter för att öka återbruket och skapa en mer cirkulär materialhantering.

I samråd med Tornbergets upphandlingsstöd har texter tagits fram som främjar cirkulär materialhantering och som, där det är lämpligt, ska användas i upphandlingar av entreprenader och i ramavtal. Vi har även lagt in texter i relevanta kommande projekteringsanvisningar för att ytterligare möjliggöra cirkulära flöden.

Vid rivning av en byggnad ska en återbruksinventering utföras (Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap. 6 §), men även vid ombyggnation kan det bli aktuellt. Rivning bör undvikas, men när det är nödvändigt bör vi se byggnaden som en materialbank med såväl ekonomiska som miljömässiga värden. Vi har därför under året upprättat en rutin för återbruksinventeringar, ytterligare ett sätt att systematisera och skapa möjligheter för återbruk.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163888

För att uppmuntra till återbruk uppmärksammas goda exempel genom löpande intern information om det återbruksarbete som pågår inom bolaget.

Vi har även löpande under året haft samarbete med lokalförsörjningsenheten på Haninge kommun för att möjliggöra ytterligare återbruk av funktionella varor.

Vårt återbrukslager som inviges under 2023 har under året haft studiebesök från Huddinge kommun, Huddinge samhällsfastigheter och Huge Bostäder. Även Stockholmshem gjorde ett besök för att inspireras av Tornbergets arbete med återbruk.

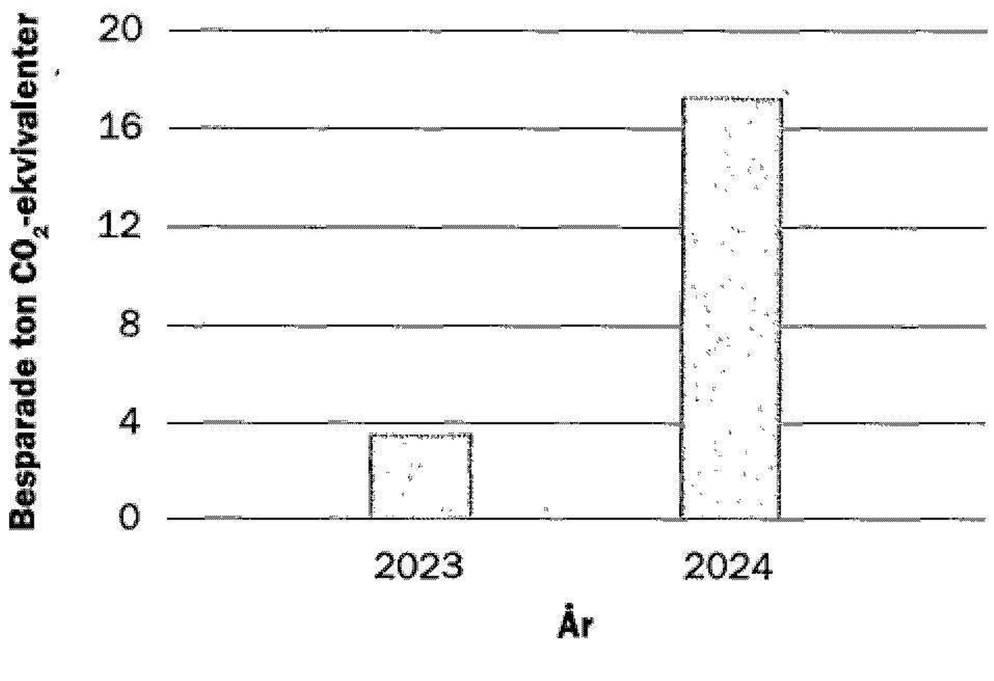
I syfte att få erfarenhetsutbyte samt att bidra till att främja en marknad för regionalt återbruk av varor är Tornberget medlemmar i arbetsgruppen "återbruksmarknad" inom Klimatarena Stockholm.

Tornberget är även 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. Vi använder verktyget inom mark och utemiljö, etablering, kök och storkök samt byggmaterial och varor. Under 2024 har vi även startat flera tillfälliga projekt vid rivning av byggnader där varor och material med återbrukspotential har inventerats.

Varor som har potential för återbruk har under 2024 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.

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 94 ton CO_2e. Under året återbrukades 247 varor och därmed sparades ca 17,3 ton CO_2e mot om vi hade gjort nyinköp. Användning av återbrukade varor har ökat år 2024 mot föregående år, vilket också innebär ökade besparingar av CO_2e, se grafen nedan.

Återbruk - besparade ton CO_2-ekvivalenter



Grafen visar antal besparade ton CO_2-ekvivalenter till följd av återbruk

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163389

Avfall från byggverksamhet

En av Tornberget betydande miljöaspekter är avfall från vår byggverksamhet. Utifrån tidigare kartläggning av avfallsmängder har vi under året kunnat ställa högre krav på hanteringen av avfall. För ett av våra större byggprojekt är målet 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 4.0[2].

En stor del av avfallet från våra projekt består ofta av schakt- och rivningsmassor samtidigt som andra projekt kan vara i behov av massor. Tornberget har under året tagit fram en rutin i syfte att minska andelen köpta massor för att i stället öka användningen av projektgenererade massor. Tornberget vill samtidigt minska andelen massor som går till återvinningsanläggning. Vinsterna är bl.a. minskad miljö- och klimatpåverkan, då uppkomst av avfall kräver transport och användning av nya massor innebär ett resursuttag. Att återanvända massor på plats kan också innebära minskad påverkan på tredje person samt minskade kostnader i våra projekt. Denna rutin är ett första steg för Tornberget att följa Stockholms regionala masshanteringsstrategi, vilken Haninge kommun har ställt sig bakom.

Vid rivning av Hagaskolan Hus A, B och C kunde vi efter provtagning på rivningsmassor konstatera att en del kunde krossas och återanvändas som fyllnadsmassor på plats. Detta ledde till att ca 500 ton massor inte behövde transporteras bort till återvinningsanläggning samt att entreprenaden kunde minska sina inköp av massor med lika mycket. Det besparade oss utsläpp på ca 250 ton CO_2e samt 130 000 kr.

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. Bolaget har därför bytt ut större delen av fordonsparken till eldrivna bilar och de bilar som är dieseldrivna tankas med förnybar diesel, varför utsläppen av CO_2e från körning i tjänsten med firmabilar minskat till 0,1 ton. Totalt genererar körning i tjänsten 8,0 ton CO_2e, se graf "Utsläpp av växthusgaser från egna resor".

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 togs föregående år om att i stället för personliga bilavtal[3] leasa elbilar som kan nyttjas av personalen. Sedan slutet av 2024 har Tornberget leasingbilarna som nu kan användas av medarbetarna. Från 2025 används enbart bilar som drivs med fossilfritt bränsle för resor i tjänsten. Medarbetarna kan även nyttja kommunens fossilfria bilpool för resor i tjänsten.

[2] Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader.
[3] Undantag finns för vissa tjänster, dock krav på fossilfria drivmedel.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d99383188 1947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

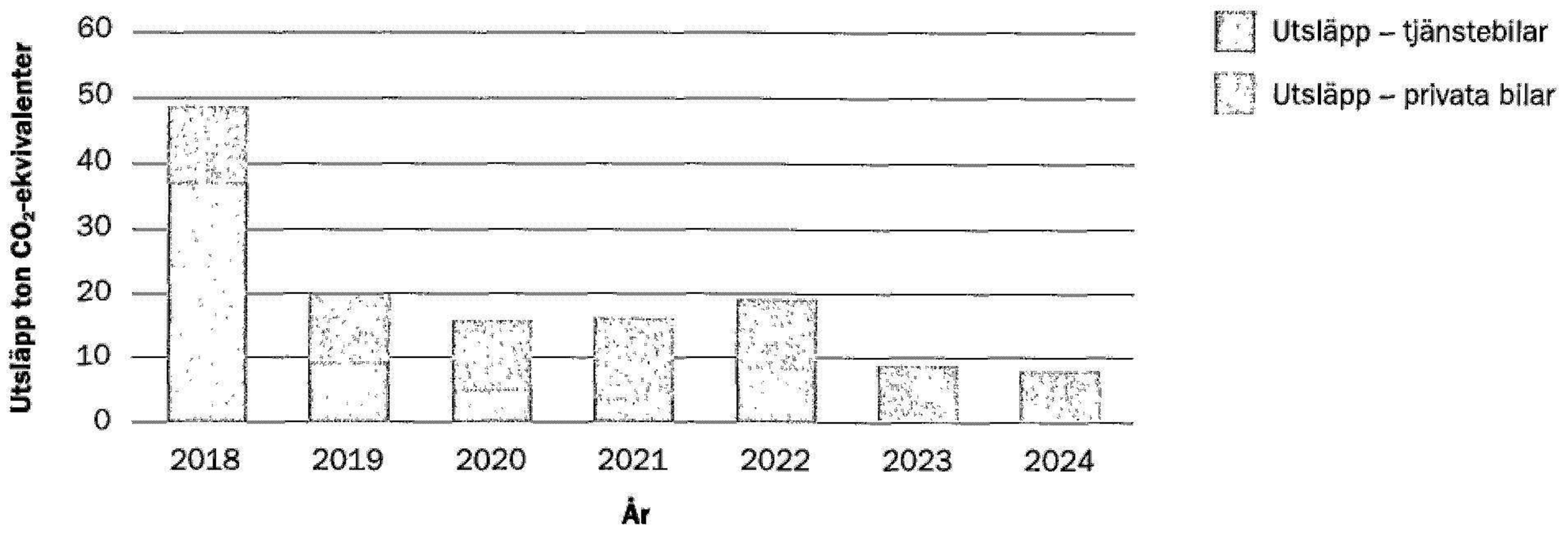
20250623163900

Målområde	Målvärde	Resultatindikator 2024
Fossilfria resor och transporter	Alla Tornbergets resor och transporter är fossilfria år 2025	Intern bilpool med elbilar finns på plats sedan december 2024.
Minskat resande i km med fossildriven bil i tjänsten	2024 i förhållande till 2022	0 km resande med fossildriven tjänstebil. Antalet körda km körda med egen bil har minskat med 13,8 % jfm 2023. Ej krav på fossilfri privatbil under 2024.

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.

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

Utsläpp av växthusgaser från egna resor



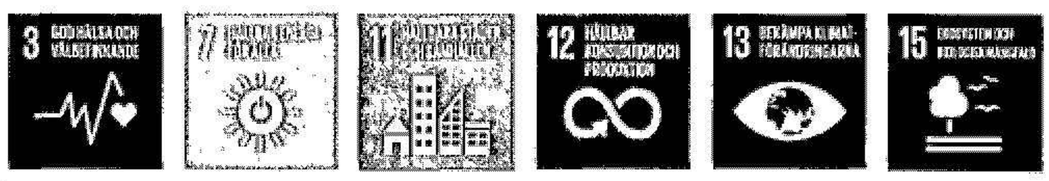
Grafen visar utsläpp av växthusgaser i CO_2 ekvivalenter från Tornbergets egna resor.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163911

Då Tornberget till stora delar är en beställarorganisation är det viktigt att ställa tydliga krav vid upphandling. Tornberget integrerar hållbarhetsaspekterna i upphandlingsprocessen tillsammans med kvalitet, ekonomi och andra aspekter för att skapa goda och hållbara affärer via bland annat samarbete.

För att hitta en realistisk kravnivå på bland annat andelen fossilfria transporter har marknadsanalyser gjorts inför vissa upphandlingar.



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.

Även detta 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 2024 fick nästan 250 ungdomar feriepraktik genom Tillsammans för Haninge.

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: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163922

Målområde	Målvärde	Resultatindikator 2024
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 2024

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. 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: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623116393

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 2024 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 2024 och höjde sitt resultat från föregående mätning till 76 (71 2022).

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Tornberget har en policy för social hållbarhet som även omfattar mänskliga rättigheter. Tornberget har under 2024 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.

2024 deltog vi i Nyckeltalsinstitutets mätning av JÄMIX (jämställdhetsindex) för andra gången. I JÄMIX får man en branschjämförelse och ett index för bolaget. Vårt resultat ökade från 80 till 127 tack vare riktade insatser i våra aktiva åtgärder.

Assently. 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163944

Barnrättsarbete

Tornberget har under 2024 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 2024 har Tornberget fortsatt att delta i kommunens funktionshinderråd.

TRYGGHETSARBETE

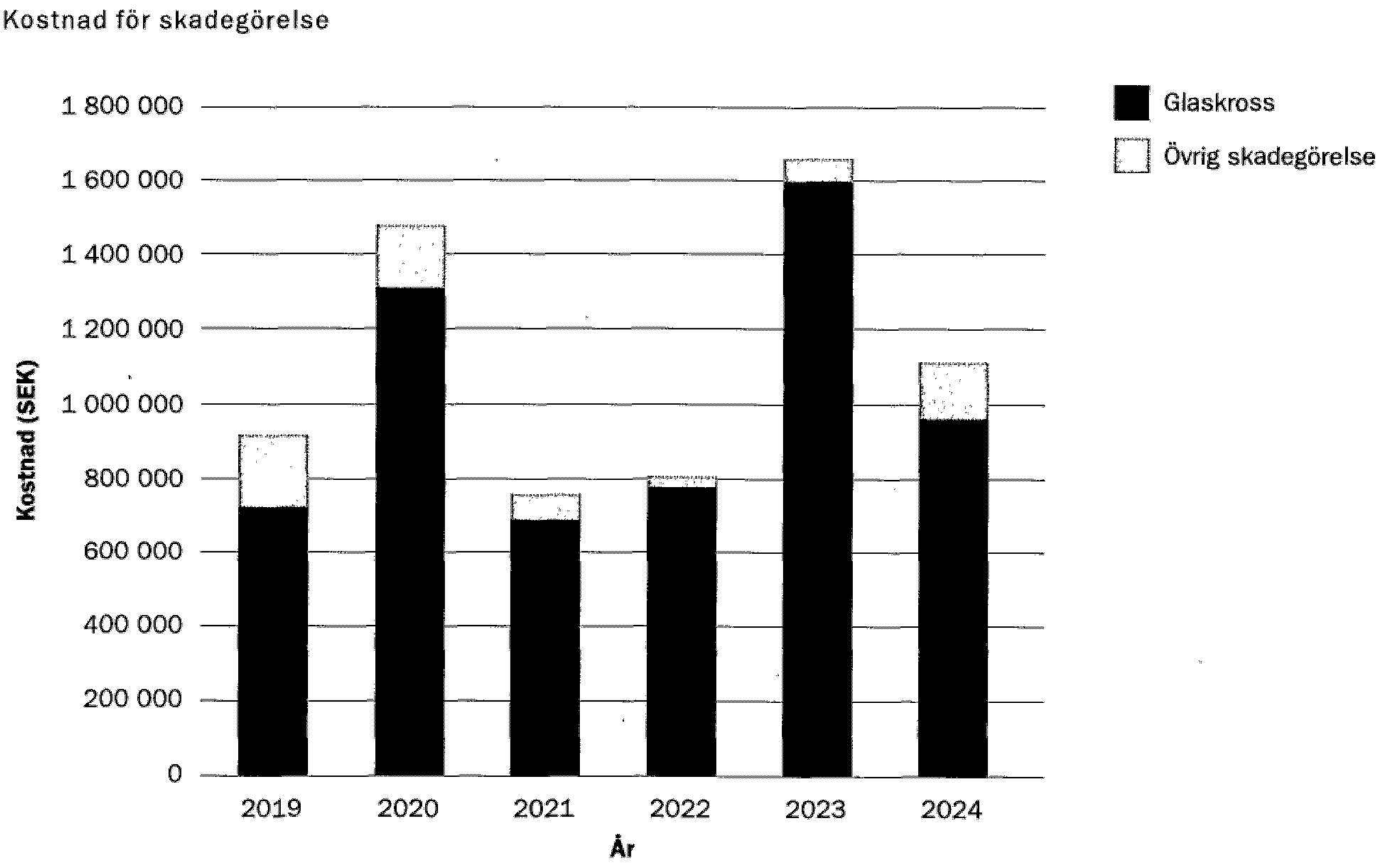
Tornberget arbetar aktivt för att bidra till målet "Trygga invånare". Det görs bland annat genom att delta i kommunens olika trygghetsarbeten så som Tryggare Skola, Jordbro i samverkan, trygghetsvandringar samt kommunkoncernens forum EST (Effektiv samordning av trygghetsarbete). Modellen är ny för koncernen och Tornberget ser stora fördelar med att arbeta koncernövergripande med dessa viktiga frågor 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 och trygghetsarbete 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 fortsatt arbeta 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. Invändiga och utvändiga trygghetsskapande åtgärder har även genomförts på våra fastigheter så som att t.ex. förbättra gångvägar och byta ut låsanordningar på toaletter.

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.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163955



Kostnad för skadegörelse uppdelad på glaskross och övrig skadegörelse mellan åren 2019–2024.

En faktor som är viktig när det gäller kostnadsbilden för glaskross är fönsterrutornas storlek. För att minska kostnaden för glaskross föreskriver bolaget därför en max-storlek på fönsterrutor i sina anvisningar. I de fall stora fönsterrutor krossats, får det stort genomslag i siffrorna vilket gör att sifforna snabbt kan ändras.

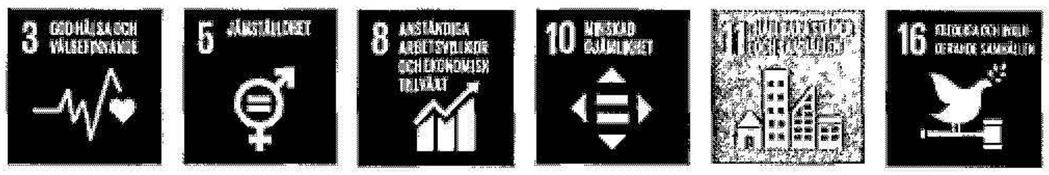
ANTI-KORRUPTION

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.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163396

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.



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 årets mätning rankades Tornberget som nummer 1 av totalt 100 fastighetsorganisationer i Sverige som genomfört samma undersökning. Under året har arbete pågått för att bibehålla det fina resultatet till kommande år.

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

Tornberget arbetar aktivt för att skapa mer flexibla och generella lokaler, både vid ombyggnad av befintligt bestånd och vid nybyggnation. Detta för att minska behovet av ombyggnation eller nyproduktion. Tornberget bygger 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 2024 har ett arbete med att ta fram en kommunal standard för vissa typer av verksamhetslokaler påbörjats. En första version av en standard för särskilda boenden samt en för skollokaler har tagits fram. Detta har skett i nära samverkan med kommunen. Målet är att säkerställa god kvalitet men samtidigt effektivisera projektering, byggnation och förvaltning.

HUSHÅLLNING AV RESURSER

Ett viktigt led för att skapa en hållbar konsumtion är att minska resursförbrukningen och att skapa resurseffektiva kretslopp. Ett av målen för bolaget är 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 genomförts samt även installation av framtagen mätutrustning har utförts för 40 st förvaltningsobjekt under 2024.

Bolagets arbete med att minska energiåtgången vid nyproduktion såväl 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.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163397

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 3,2 Mkr.

Under året har vi återbrukat såväl varor till våra fastigheter som rivningsmassor inom ett projekt. Ett bra exempel på återbruk av varor under 2024 var när en verksamhet tillfälligt flyttade från en skola till en annan. Då återbrukades framför allt storköksutrustning både från skolan de flyttade ifrån, ett rivningsprojekt, och från Tornbergets återbrukslager. Det besparade oss ca 200 000 kr och 1,8 ton CO_2e mot nyinköp.

Vid ett rivningsprojekt kunde vi efter provtagning på rivningsmassor konstatera att en del kunde krossas och återanvändas som fyllnadsmassor på plats. Detta ledde till att ca 500 ton massor inte behövde transporteras bort till återvinningsanläggning samt att entreprenaden kunde minska sina inköp av massor med lika mycket. Det besparade oss utsläpp på ca 250 ton CO_2e samt ca 130 000 Kr.

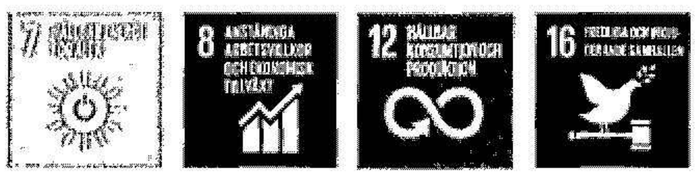
Ett annat projekt under året som visade sig framgångsrikt ur samtliga aspekter; ekologisk hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet var då de sommararbetande ungdomarna från "Tillsammans för Haninge" målade sopkärlskåp som sedan kunde återbrukas på flera objekt. Totalt återbrukades under året 12 st kärlskåp, vilket motsvarar ca 7,5 ton CO_2e. Nypris för de återbrukade kärlskåpen är drygt 500 000 Kr.

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 också fördelaktigt att ha nära tillgång till reservdelar och material. Utöver återbruk av varor har vi även återanvänt etableringsutrustning som t.ex. eget byggstängsel med tillbehör.

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

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: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623216398

RESULTATRÄKNING	Not	2024	2023
INTÄKTER			
Nettoomsättning	1		
Hyresintäkter	2	586 837 349	550 742 928
Övrig nettoomsättning		70 986 016	46 397 113
Summa nettoomsättning	3	**657 823 365**	**597 140 041**
Övriga intäkter			
Förändring av pågående arbete för annans räkning		4 334 255	1 506 597
Aktiverat arbete för egen räkning	4	7 575 100	8 611 665
Offentliga bidrag		0	11 670 580
Övriga rörelseintäkter		16 415 036	574 131
Summa intäkter		**686 147 756**	**619 503 014**
KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	2, 5	**-324 570 640**	**-271 042 485**
Personalkostnader	6–8	**-81 688 899**	**-78 351 723**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnader och markanläggningar	9	-151 089 911	-144 009 867
Utrangerade byggnader / komponenter	9	-16 938 533	-7 154 511
Maskiner och inventarier	10	-11 722 162	-26 387 655
Summa rörelsekostnader		**-586 010 145**	**-526 946 241**
Rörelseresultat		**100 137 611**	**92 556 773**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 001 156	7 021 671
Borgensavgifter		-20 500 000	-20 524 000
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-69 565 655	-65 362 994
Summa finansiella poster		**-86 064 499**	**-78 865 323**
Resultat efter finansiella poster		**14 073 112**	**13 691 450**
Skattekostnad			
Aktuell skatt	11	-2 089 116	-581 124
Uppskjuten skatt	11	4 028 430	-5 257 797
Summa skatt		**1 939 314**	**-5 838 921**
ÅRETS RESULTAT		**16 012 426**	**7 852 529**

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623163699

BALANSRÄKNING PER DEN 31 DECEMBER	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	3 556 818 972	3 478 182 377
Mark	9	166 685 284	166 685 284
Markanläggningar	9	182 260 945	178 321 966
Maskiner och inventarier	10	86 067 471	94 610 156
Pågående nyanläggningar	4	173 850 747	225 674 195
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 165 683 419**	**4 143 473 978**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 489 000	1 489 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 489 000**	**1 489 000**
Summa anläggningstillgångar		**4 167 172 419**	**4 144 962 978**
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete		10 770 436	6 436 181
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		81 190	138 681
Fordringar hos Haninge kommun	18, 19	215 940 018	306 539 173
Skattefordringar	16, 21	13 214 916	13 438 895
Övriga kortfristiga fordringar		343 063	365 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	3 428 847	2 397 986
Summa kortfristiga fordringar		**233 008 034**	**322 880 158**
Summa omsättningstillgångar		**243 778 470**	**329 316 339**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 410 950 889**	**4 474 279 317**

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164000

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	23	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		26 874 311	19 021 782
Årets resultat		16 012 426	7 852 529
Summa fritt eget kapital		**42 886 737**	**26 874 311**
Summa eget kapital		**88 542 219**	**72 529 793**
Avsättningar			
Pensioner och liknande förpliktelser	14	14 900 948	17 978 612
Uppskjuten skatteskuld	21	0	2 137 497
Summa avsättningar		**14 900 948**	**20 116 109**
Skulder			
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	15	3 230 000 000	3 480 000 000
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	15	820 000 000	620 000 000
Leverantörsskulder		49 607 463	72 683 472
Övriga skulder		36 698 889	37 315 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	171 201 370	171 634 439
Summa skulder		**4 307 507 722**	**4 381 633 415**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 410 950 889**	**4 474 279 317**

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164401

KASSAFLÖDESANALYS	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	100 137 611	92 556 773
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Av- och nedskrivningar	162 812 073	170 397 522
Realisationsresultat	16 938 533	7 154 511
Förändringar i avsättningar	-5 215 161	1 350 512
Erhållen ränta	4 001 156	7 021 671
Erlagd ränta	-90 065 655	-85 886 994
Betald skatt	-913 684	-1 721 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	**187 694 873**	**190 872 898**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av varulager / pågående arbete	-4 334 255	-1 506 597
Ökning/minskning av fordringar	21 799 830	-2 498 274
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-24 125 693	16 413 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**181 034 755**	**203 281 359**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-201 959 617	-126 886 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-201 959 617**	**-126 886 499**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	570 000 000	470 000 000
Amortering av skuld	-620 000 000	-470 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-50 000 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-70 924 862**	**76 394 860**
Likvida medel vid årets ingång	91 289 409	14 894 549
Likvida medel vid årets utgång	20 364 546	91 289 409

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164402

Noter till resultat- och balansräkning

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.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164403

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: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

Komponent	Typ	Kostnadsindex	Månader
VVS	Ventilationsaggregat	400	300
VVS	Kanaler	800	600
VVS	Värmedistribution, radiatorer	1 200	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	1 800	600
Elsystem	Armaturer	1200	240
Spill- och dagvattensystem		400	600
Styr och övervakning, larmer		1 250	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: 67ee1eb49848b29c40e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164404

20250623164405

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 räntеintäkt 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 regleрats 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: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164406

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 4 803 tkr. Minimileaseavgiften inom 12 månader uppgår till 4 250 tkr. Minimileaseavgiften efter ett år men inom 5 år uppgår till 11 605 tkr.

Samtliga leasingavtal redovisas som operationell leasing.

Not 3 Köp och försäljning inom koncernen

	2024	2023
Köp och försäljning inom koncernen, exkl Haninge kommun	0 %	0 %
Försäljning till Haninge kommun	98,9 %	96,3 %
Inköp från Haninge kommun exkl finansiella kostnader	6,6 %	6,3 %
Inköp från SRV	2,2 %	2,3 %

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164407

Not 4 Pågående nyanläggning

	2024	2023
Ingående balans	**225 674 195**	**698 691 676**
Under året eget aktiverat arbete	7 575 100	8 611 665
Under året direkt nedlagda utgifter	194 287 632	118 223 127
Under året genomförda omfördelningar till:		
Byggnad	-234 023 189	-511 348 603
Markanläggning	-16 580 828	-29 317 169
inventarier	-3 082 162	-59 186 501
Utgående balans	**173 850 747**	**225 674 195**

Not 5 Ersättningar till revisorer (tkr)

	2024	2023
Ersättning till bolagets revisorer, Ernst & Young AB, har utgått enligt följande:		
För revisionsuppdraget	187	330
Övriga ersättningar	38	26

Not 6 Antal anställda, löner och ersättningar

	2024	2023
Medeltalet anställda under året	108	106
varav kvinnor	64	58

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR, MM (TKR)	2024		2023	
	Styrelse och VD	Övriga	Styrelse och VD	Övriga
Lön och annan ersättning	3 176	51 969	2 596	50 921
Sociala kostnader	998	23 458	1 329	21 189
varav pensionskostnad	605	4 934	378	3 843

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

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164408

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

	2024-12-31		2023-12-31	
	Styrelsen	VD och ledning	Styrelsen	VD och ledning
Kvinnor	25 %	43 %	25 %	43 %
Män	75 %	57 %	75 %	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):

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164409

	Byggnader	Markanläggingar	Mark	TOTALT
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
Hänförlig till föregående år				
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**
2024 ÅRS:				
Ingående anskaffningsvärde	4 886 966 358	264 107 856	166 685 284	5 317 759 498
Förvärv / inköp	-	-	-	0
Utrangerat	-28 221 387	-821 889	-	-29 043 276
Sålt	-	-	-	0
Omfördelat från pågående nyanläggning	234 023 189	16 580 828	-	-250 604 017
Utgående ack. anskaffningsvärden	**5 092 768 160**	**279 866 795**	**166 685 284**	**5 539 320 239**
Ingående avskrivningar	**-1 408 783 981**	**-85 785 890**	**0**	**-1 494 569 871**
Utrangerat	11 857 678	247 064	-	12 104 742
Hänförlig till föregående år				
Årets avskrivning	-139 022 886	-12 067 024	-	-151 089 910
Utgående ack. avskrivningar	**-1 535 949 189**	**-97 605 850**	**0**	**-1 633 555 039**
Utgående planenligt restvärde	**3 556 818 971**	**182 260 945**	**166 685 284**	**3 905 765 200**

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164110

Not 10 Maskiner och inventarier

	Maskiner	Inventarier	Bilar	Konst	TOTALT
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**
2024 ÅRS:					
Ingående anskaffningsvärde	2 771 131	286 534 157	2 721 410	18 465	292 045 163
Inköp	96 885	-	-	-	96 885
Utrangerat	-	-	-	-	-
Omfördelat från pågående nyanläggning	-	3 082 162	-	-	3 082 162
Utgående ack. anskaffningsvärden	**2 868 016**	**289 616 320**	**2 721 410**	**18 465**	**295 224 211**
Ingående avskrivningar	-2 567 421	-192 146 176	-2 721 410	0	-197 435 008
Utrangerat	-	-	-	-	-
Årets avskrivning	-68 313	-11 653 849	-	-	-11 722 162
Utgående ack. avskrivningar	**-2 635 734**	**-203 800 025**	**-2 721 410**	**0**	**-209 157 170**
Utgående planenligt restvärde	**232 282**	**85 816 295**	**0**	**18 465**	**86 067 041**

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

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164111

Not 11 Aktuell skattekostnad (tkr)

	2024	2023
Aktuell skatt	-2 089	-581
Förändring uppskjuten skatt	4 028	-5 257
Summa skatt	1 939	-5 838
Årets resultat före skatt	14 073	13 691
Skatt på årets resultat	-2 899	-2 820
Ej skattepliktiga intäkter	95	60
Ej avdragsgilla kostnader	-29	-529
Ej avdr räntor	-1 615	0
Underskottsavdrag	8 031	2 708
Justering från tidigare år	-81	0
Omvärdering uppskjuten skatt	-1 563	0
Summa skatt	**1 939**	**-581**

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)

	2024	2023
Förutbetalda hyror	1 275	1 731
Licenskostnader	1 010	667
Övriga förutbetalda kostnader	1 144	0
SUMMA	**3 429**	**2 398**

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. Skuld-beräkningarna har utförts av KPA. Skuldberäkning utgår från att Haninge kommun står för pensionskostnaderna proportionellt mot intjänandet.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164112

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.

	2024	2023
Ingående pensionsskuld	17 978	18 765
Under året avsatt till pensioner	-3 077	-786
Utgående pensionsskuld	14 901	17 978

Not 15 Långfristiga skulder (tkr)

	2024	2023
Reverslån	4 050 000	4 100 000
Varav		
- förfaller inom ett år	820 000	620 000
- förfaller mellan två och fyra år	1 600 000	2 990 000
- förfaller efter fem år	1 630 000	490 000

Not 16 Skattefordringar/skulder (tkr)

	2024	2023
Fastighetsskatt	-868	-868
Avkastningsskatt	-67	-41
Avgår inbetald preliminär skatt	14 348	14 348
Övriga förutbetalda kostnader	1 891	0
Aktuell skatt	-2 089	0
SUMMA	**13 215**	**13 439**

Assently: 67ce1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164 13

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (tkr)

	2024	2023
Semesterlöneskuld	4 074	3 776
Upplupen arbetsgivaravgift och särskild löneskatt	3 605	3 893
Upplupna räntekostnader	6 298	6 447
Övriga upplupna kostnader	14 544	9 876
Förutbetalda intäkter	142 680	147 643
SUMMA	**171 201**	**171 635**

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)

	2024	2023
Kundfordran	195 575	215 250
Bankkonto	20 365	91 289
SUMMA	**215 940**	**306 539**

Not 20 Eventualförpliktelser och ställda panter

	2024	2023
Eventualförpliktelser	inga	inga
Ställda panter	inga	inga

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164144

Not 21 Uppskjuten skatteskuld (+)/skattefordran (-) (tkr)

	2024	2023
Ingående balans	2 137	-3 701
Förändring	-4 028	5 838
Utgående balans	**-1 891**	**2 137**

Not 22 Vinstdisposition

Årsstämman beslöt att disponera 2023 års fritt eget kapital om 19 021 782 kronor jämte 2023 års vinst om 7 852 529 i enlighet med styrelsens förslag, att 26 874 311 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsen föreslår att 2024 års balanserade resultat om 26 874 311 kronor jämte årets vinst om, 16 012 426 kronor, tillsammans 42 886 737 kronor, balanseras i ny räkning.

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Tornberget Fastighetsförvaltningsaktiebolag i Haninge	24 000	1 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid styrelsemötet 22 januari 2025 utsåg styrelsen Fredrik Brehmer till ny verkställande direktör, som tillträder sin tjänst den 3 mars 2025.

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164115

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

Daniel Arefalk
Tf VD

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

Ernst & Young AB

Jeff Erici
Auktoriserad revisor

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

Revisionsberättelse

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

20250623164416

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge för år 2024 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 38–58. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 35–76 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninges finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 38–58. 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 be-skrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tornberget Fastighetsförvaltnings AB 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 ända-målsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–34. 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 de 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 års-redovisningen.

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 ända-målsenliga 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 infor-mation 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 granskning-s-åtgärder 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 upp-skattningar 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.

Assently: 67ee1cb49848b29c46e70c223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

20250623164117

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 Fastighetsförvaltnings AB i Haninge för år 2024 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 Fastighetsförvaltnings AB 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 ända-målsenliga 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 inne-fattar 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
- 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 38–58 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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.

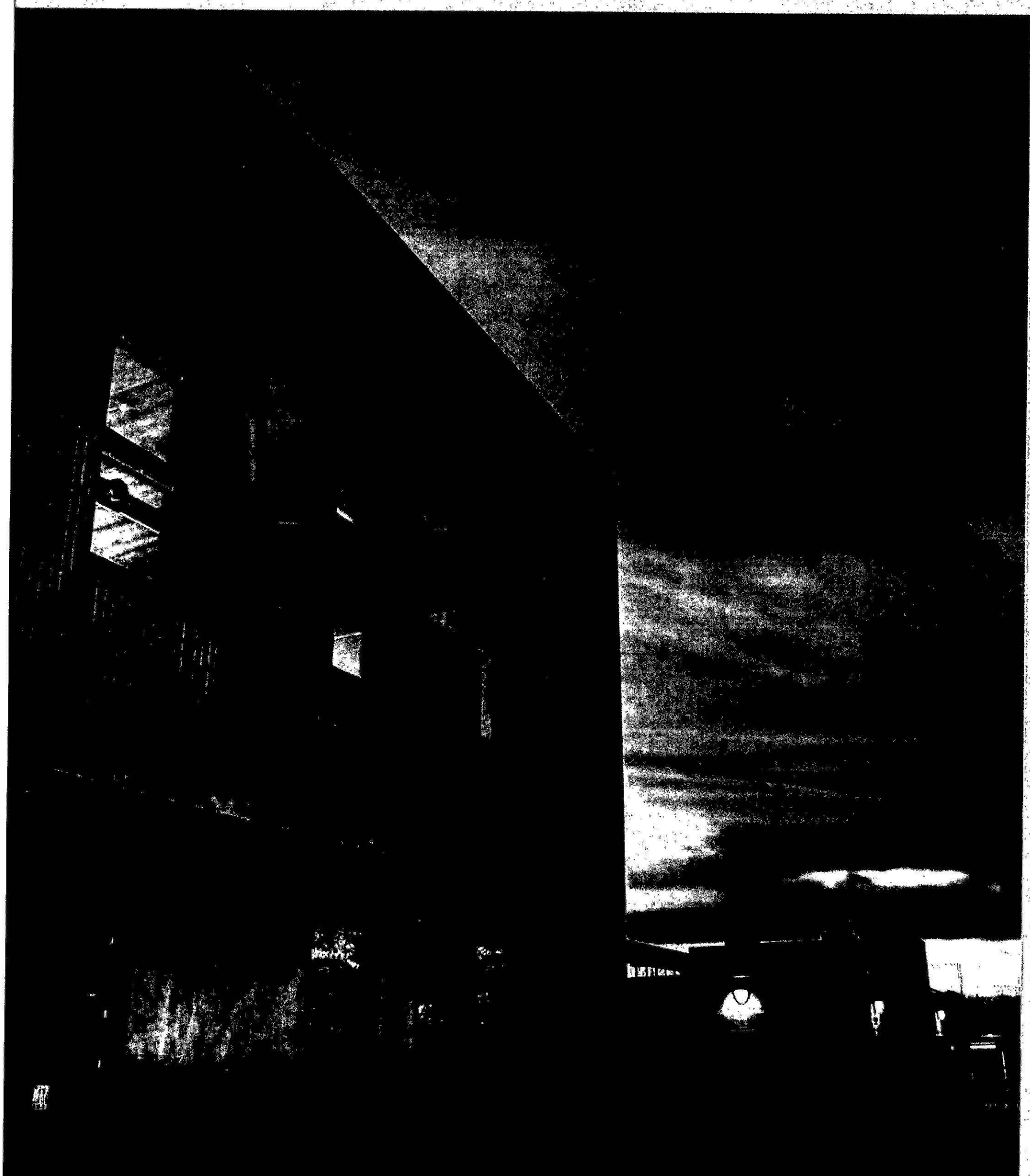
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Jeff Erici
Auktoriserad revisor

Assently: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b



Vid Vendelsömalmsskolan byggs en ny skolbyggnad för att ersätta en annan byggnad som revs under året. Den nya byggnaden blir 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.

Assembly: 67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077930f0e2259e0e870f67a561f1dc7b7de9b1f3880673d9938318811947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

© Tornberget Fastighetsförvaltnings AB, 2024

Foto: Tornbergets personal, "Tillsammans för Haninge",
Fredrik Hjerling (VD), Mostphotos

Trycksak
3041 0116

MIX
Papper från ansvarsfulla källor
FSC® C092682

Tornberget fastighetsförvaltnings AB i Haninge | www.tornberget.se | Telefon: 08-606 90 00
Postadress: 136 31 Haninge | Organisationsnummer: 556428-5806

Assembly: 67ee1eb49f48b28c46...30c223e38a247907...2569d...720f57480f1f1de7b2de9a1...3631881947a54d7860421e9da6e2f3dcdb949794b6404b

20250623164222

Följande handlingar har undertecknats den 26 februari 2025

Tornberget_årsredovisning_2024.pdf
(4202092 byte)
SHA-512: 3a258e1084f7f72d8749e0f9d19af000bd586
2b1926685ba147757b800945e2598922d4273231865306
f8cd83f19a65464fa071751efcf0ce4b014c4ab2cbd7b

Underskrifter

2025-02-20 11:51:45 (CET)

Sedat Dogru

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

2025-02-20 13:56:11 (CET)

Jan Christer Andersson

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

2025-02-20 15:16:55 (CET)

Björn Erik Torsten Hammar

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

2025-02-20 18:29:05 (CET)

Gun Marina Kristin Andersson

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

2025-02-20 12:23:09 (CET)

Pehr-Johan Fager

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

2025-02-24 14:00:43 (CET)

Olof Anders Höglund

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

2025-02-20 12:51:52 (CET)

Daniel Arefalk

daniel.arefalk@tornberget.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-26 09:16:59 (CET)

Jeff Erici

jeff.erici@se.ey.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

20250623164423

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Tornberget årsredovisning 2024

Verifiera äktheten 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:
67ee1eb49848b29c46e70e223e38d2479077936f6c2259c6e870f57a501f1dc7b7de9b1f3880673d993831881947a54d7860421e9dafe2f3dcdb949794b6404b

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, Sverige.