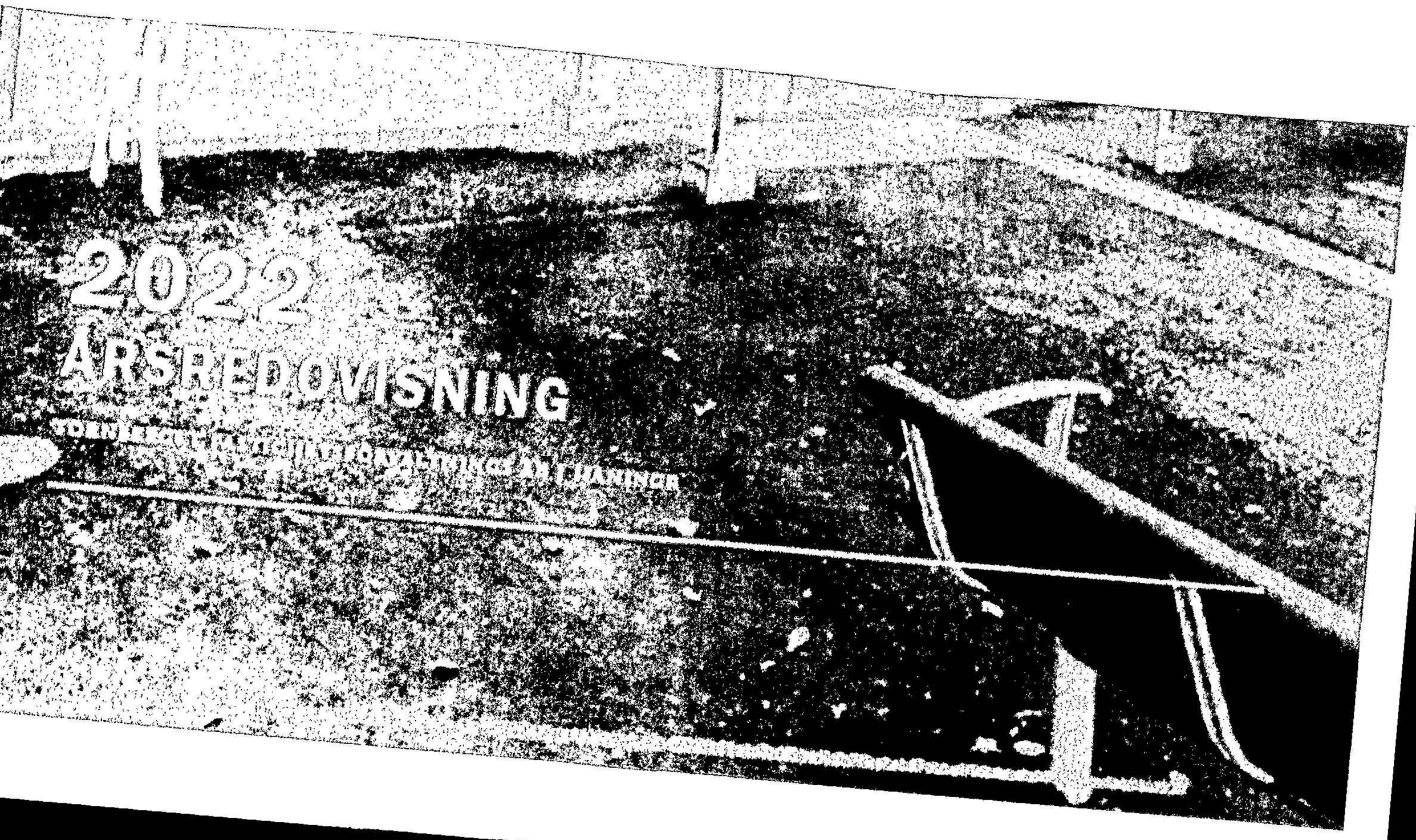
Undertecknad vice verkställande direktör i Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge, org.nr. 556428-5806, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag att årets vinst ska balanseras i ny räkning.

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

Haninge den 30/6 2023

Daniel Arefalk



2022

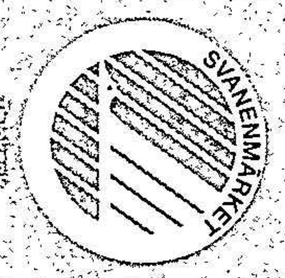
ÅRSREDOVISNING

TORNBERGET FASTIGHETSFÖRVALTNINGS AB I HANINGE

Access ID: 5[illegible]9adfda8abab886b1ea78f5f0e8e43a1f558f08421d199f887da48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984[illegible]2aefeb63cd226

© Tornbergs Restaurangutbildnings AB, 2022

Boro: Tornbergs personal, Joakim Norberg, Riblayskrekan (omslag)
Fiskfilé Björling (VD), Stefan Tell (kontorsbild), Mostphotos
Illustration Lilla gruppbonder: Cederwall Audiokraft AB



20230711137981

Innehåll

VD-kommentar 4
Objektvis redovisning 7
Med våra kunder i fokus 20
Personalöversikt 24
Organisation 2022 26
Värdegrund 28
Intern styrning och kontroll 2022 30
Måluppfyllelse 32
Statistik 35
Förvaltningsberättelse 36
Hållbarhetsredovisning 2022 39
Resultaträkning 57
Balansräkning 58
Kassaflödesanalys 61
Noter till resultat- och balansräkning 62
Styrelse och verkställande direktör 74
Revisionsberättelse 76
Lekmannarevisorerna granskningsrapport 78
Styrelse och revisorer 79

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711137982

VD-kommentar

"Vi sätter kunden i fokus och belönas med höga betyg"
"Rum där människor trivs, utvecklas och mår bra"

Vi lever vår vision som sätter ord på varför bolaget finns till och vad vi vill uppnå. Vartannat år deltar vi i Evimetrix undersökning av nöjd-kund-index där jämförelse görs med flera kommuner med liknande verksamhet. Med ett NKI-värde på 71 var vi femte bäst av närmare 90 organisationer vid mätningen 2022. Det är vi glada och stolta över, men vi vill samtidigt se vad som går att förbättra. Under 2022 har vi arbetat med att utveckla olika delar i vår verksamhet med kunden i fokus. Vi har till exempel tagit fram arbetssätt för eftermarknad för att det ska bli tydligare och bättre hjälp för kunden när de flyttar in i en ny byggnad. För att involvera kunderna i bolagets utveckling framöver har vi bjudit in kunder till vår strategiska dag där vi tillsammans blickade flera år framåt. Jag är stolt över medarbetarna som med sitt kundfokus och sin serviceanda varje dag bidrar till att våra kunder ska trivas, utvecklas och må bra.

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

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

För att utvecklas vidare som arbetsplats har vi valt att gå med i den världsomspännande mätningen Great Place to Work. Mätningen består av en enkät som sänds ut till alla medarbetare samt en kulturrevision. Via denna mätning kan vi jämföra oss med andra arbetsgivare i världen, Sverige och i branschen. Vi är mycket stolta över att mätningen resulterade i att vi återigen blev certifierade som ett "Great Place to Work".

"Tornberget påverkas av att omvärlden har en hög utvecklingstakt"

2022 var ett år som påverkade våra förutsättningar som bolag och gav oss stora utmaningar. För att fortsätta möta alla de förväntningar som finns och för att leverera i en snabbt föränderlig omvärld, så har bolaget en hög utvecklingstakt. Nu senast har vi behövt utveckla och effektivisera efter det läget som råder med högre räntor, ökade elpriser och materialpriser. Vissa material har varit svåra att få levererade och vi har ställt om genom att vara kreativa. Många av idéerna till utveckling som nu förverkligas kommer från våra engagerade medarbetare. 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 att utveckla. I kommande textavsnitt går att läsa om några av alla de utvecklingsarbeten som utförts under året.

"Ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet är en självklarhet"

I enlighet med vårt uppdrag driver vi verksamhet och utvecklingsprojekt med hållbarhet i fokus och vi bidrar till många av hållbarhetsmålen i agenda 2030. Under året har vi till exempel arbetat med att utveckla hållbarhetskrav i våra upphandlingar. Tornberget är en stor beställare och har möjlighet att påverka marknaden genom kravställande i upphandlingar. Vi har även tagit upp frågan om fossilfria transporter där vi provade ett nytt koncept där alla medarbetare fick delta i ledningsgruppens dialog genom att bjudas in till ett öppet möte. Flera förslag på åtgärder kom fram tack vare allas engagemang.

2022 är året vi börjat jobba med återbruk både i förvaltning och projekt. Vi är i början av detta arbete och kommer att fortsätta åren framöver. Vi har fortsatt att arbeta med energieffektivisering för att nå våra målsättningar inom området, men också med anledning av de höga elpriserna.

För Tornberget är allas lika värde och att ta ett samhällsansvar väldigt betydelsefullt. I enlighet med ägardirektivet verkar vi för långsiktig social hållbarhet och tar, inom ramen för vad som är affärsmässigt motiverat på företagsnivå, social hänsyn. Under året har vi deltagit i Haninge kommuns trygghetsarbete. Vi är en arbetsplats med stor mångfald där varje medarbetare bidrar med sin unika kompetens. Under året har vi dessutom berett jobb för några personer som har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden. Tornberget tillämpar en självkostnadsbaserad hyra vid uthyrning till kommunen, vilket innebär att Tornberget endast har mycket små marginaler. Bolaget ska sikta på ett resultat runt nollan. Årets ekonomiska resultat blev 8,6 mkr.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

> Vårt sätt att samverka nominerar oss till priser och gör att vi håller projektbudget trots ökade kostnader.

20230711137085

"Samverkansprojektet Haninges konceptförskola gav oss nominering som Årets Lean-byggare"

Vårt sätt att samverka nominerar oss till priser och gör att vi håller projektbudget trots ökade kostnader. Tornberget är ett kommunalt bolag som ägs till 100 % av Haninge kommun. Enligt ägardirektiv ska Tornberget ta initiativ för att uppnå en ökad effektivitet i form av lägre lokalkostnader, minskade lokalytor och/eller en högre kvalitet. Målsättningen är att detta ska ske på ett så effektivt och serviceinriktat sätt, att kommunens lokalkostnader kan minimeras över tiden. Vi har under året vidareutvecklat Haninges konceptförskola tillsammans med kommunens olika verksamheter och med olika leverantörer. Genom att arbeta tillsammans i samverkan har vi lyckats sänka investeringskostnaderna med 12 %, samtidigt som kvaliteten bibehålls och energieffektiviseringen ökar. Detta gav oss en topp tre placering i Årets Lean-byggare. Vi kan konstatera att vårt sätt att arbeta är unikt.

"Samverkansprojekt håller budget trots prisökningar"

2022 var ett år då materialpriser, energipriser och transportpriser ökade rejält vilket påverkade våra byggprojekt. Vi är därför väldigt stolta över att våra byggprojekt håller budget och att de flesta till och med ligger under budget. Detta tack vare vårt sätt att jobba i samverkansprojekt tillsammans med Haninge kommuns olika verksamheter och våra leverantörer.

"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. Revisorernas bedömning är att Tornberget väl infriar och efterlever kraven angivna i FR2000 – Verksamhetsledning.

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

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

"Vi bygger för framtiden"

Tornberget har under året arbetat med flera byggprojekt, vilka jag vill nämna några exempel. Några projekt har färdigställts så som byggande av vår nya konceptförskola Hemsö i Jordbro samt renovering och tillbyggnad av Ribbyskolan i Västerhaninge. Även en utökning av Ribbybergsskolan med en helt ny byggnad har färdigställts. Produktion av Vega skola och aktivitetshus har pågått under året. Denna nya kombinerade skola och aktivitetshus blir en modern byggnad skapad för samnyttjande av flera kommunala verksamheter. Den kommer att innehålla skola, idrottshall, allmänt bibliotek, fritidsgård, kulturskola, mötesrum, café samt tillfällig förskola. I samma område startade vi i början på året byggnationen av Vega förskola som byggs utifrån det koncept för förskolor som Haninge kommun har arbetat fram. I Lillgården i Tungelsta påbörjades byggnationen av ett helt nytt gruppboende under året. Som ett led i vårt arbete för en bättre hushållning av energi har vi bland annat bytt luftbehandlingsaggregat och belysningsarmaturer i flera fastigheter.

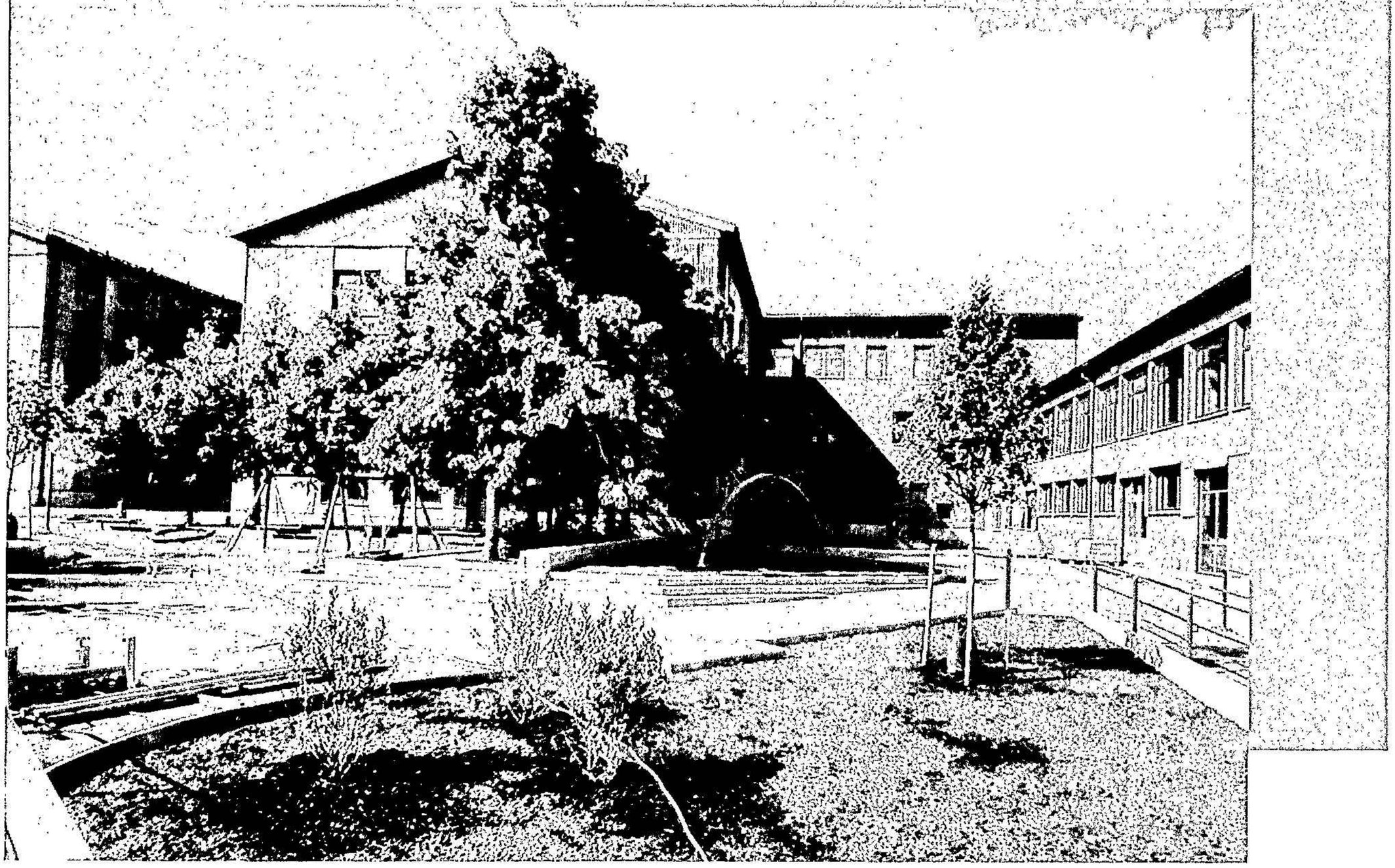
Den här årsredovisningen är upplagd så att den inleds med en kort beskrivning av vilka åtgärder som utförts i de olika fastigheterna. Dessa redovisas objekt för objekt i bokstavsordning. Därefter följer sammanfattningar från olika verksamhetsområden, ett par översikter, måluppfyllelse och slutligen förvaltningsberättelse 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. 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711137984

I december blev en omfattande renovering och tillbyggnad av Ribbyskolans hus A klar. En del av huset revs och en ny och större tillbyggnad har skapats. Ny infart, anpassning av parkeringsytor och anpassning av kolgård till ett större antal elever ingick också i projektet.



Assently: 55d8326b9ddfda8aadda86b1aa7375f0ebc43a1fb58f08421d199f887de48b1f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711137985

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 2022.

ALLAKTIVITETSHUS, JORDBRO

Under 2021 utförde Tornberget en volymstudie för en eventuell ny byggnad i Haninge kommuns kommande detaljplan 2 för Jordbro. Volymstudien visade att föreslagen byggrätt räckte till i yta och höjd. Tornberget avvaktar nu en eventuell beställning på förprojektering, men deltar under tiden i dialog med flera aktörer inom kommunen i det pågående detaljplanearbetet.

ALEN, HANDEN

I förskolans kök har storköksugn, huvdiskmaskin, kokeri, induktionsspis, mikro, grönsakshackare och potatisskalare bytts ut. I samband med det byttes även hyllor, bänkar och skåp. Under våren har samtliga äldre armaturer bytts ut till nya LED-armaturer.

ALPROSEN, HANDEN

Under sommaren och hösten har hela förskolan målats om invändigt. En olycka inträffade under året, då en discolampa fattade eld och skapade rökutveckling och sot. Skadan har sanerats.

ANDEN, VENDELSÖ

Arbeten för att åtgärda fukt i grunden som påbörjades 2021 blev klara under 2022. Åtgärderna innefattade bl a dräneringsarbeten och att fuktig sand togs bort. Under hösten har förskolans papptak lagts om.

BJÖRKEN, HANDEN

Storköksugnen i förskolans kök har bytts ut under året.

BJÖRKVILLAN, VENDELSÖ

Ett badrum med dusch på entréplanet har renoverats med nya ytskikt. Problematik med fel fall mot golvbrunnen åtgärdades också i samband med renoveringen.

BRANDBERGSSKOLAN

Under våren genomfördes en utredning där skolans underhållsbehov sammanställdes på uppdrag av kommunens lokalförsörjningsenhet. Skolan har återkommande läckageproblem från rör. Läckagen åtgärdas löpande. Brandbergsgården hade mikrobiell påväxt i tvättstugan. Under året har allt skadat material tagits bort och tvättstugan återställts. I skolans atriumgård har lusthuset demonterats.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711137986

BÅTSMANSSKOLAN, NORRA SÖDERBY

Ett arbete där klassrumsdörrar och innerdörrar i korridorer har bytts ut slutfördes under året. Även en dörr mot skyddsrum och förråd i gymnastiken har bytts ut.

DALARÖ FÖRSKOLA

Förskolan totalrenoverades under 2021. I början av 2022 togs evakueringspaviljonger vid Dalaröhallen som använts under byggtiden bort och marken återställdes.

DALARÖ SKOLA

Under året har projektering fortsatt för en kommande renovering av installationer för ventilation, el, vatten och avlopp på skolan. Projekteringen innefattar även en ombyggnation av skolans kök och matsal. I slutet av året lämnades förfrågnings-underlaget till Tornbergets ramavtalade byggentreprenör för prissättning och planering av produktion i etapper med start 2023.

DALARÖHALLEN

Målning har utförts i en korridor på övre plan och planering för byte av entrédörrar har inletts under året. Utvändigt har de evakueringspaviljonger som använts under en renovering av Dalarö förskola tagits bort och marken har återställts.

DRAGSPELET, BRANDBERGEN

En etappvis renovering av förskolans avdelningar inleddes 2021 och har fortsatt under 2022. Renoveringen innefattar bl a nya ytskikt på golv, väggar och tak samt komplettering av isolering. Avdelningarna Delfinen och Sjöhästen blev klara under året. Utöver det har brandlarmet kompletterats och moderniserats.

DUVAN, VENDELSÖ

Brandlarmet på förskolan har kompletterats och moderniserats under året.

EKEN, HANDEN

I slutet av 2021 kunde verksamheten flytta in i en helt nybyggd konceptförskola.
Under 2022 har vissa anpassningar gjorts för att möta verksamhetens behov.
Ett par exempel är kompletteringar med eluttag och montering av ett nytt stängsel utvändigt.

FASANEN, HANDEN

Under hösten lades förskolans papptak om. Ett förråd på gården har bytts ut.

FJÄDERKOBBEN, JORDBRO

Förskolans tak har bytts ut under året.

FLYGANDE MATTAN, BRANDBERGEN

Två uttjänta luftbehandlingsaggregat i förskolan har bytts ut till nya, mer energi-effektiva och driftsäkra.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711137987

FREDRIKA BREMERGYMNASIET, HANDEN

I hus D har tilluftsaggregatet och frånluftsfläkten bytts ut till ett gemensamt luftbehandlingsaggregat med återvinning. I samband med detta har kanaler dragits om och fläktrummet byggts ut. Resultatet är en mer energieffektiv och driftsäker anläggning. I köket har tre grytor, ett stekbord och en spis bytts ut. Under vintern påbörjades byte av samtliga äldre armaturer i korridor till nya LED-armaturer. Anpassningar för verksamheten har också genomförts, där väggar har flyttats för att ordna nya grupprum och lokalerna har målats. Solfilm har monterats på fönster för att få ner temperaturen inomhus när det är soligt och varmt utomhus. Utöver detta har skolans inbrottslarm kompletterats och moderniserats.

G:A FREDRIK YRKESGYMNASIUM, HANDEN

Under hösten genomfördes en upphandling för att riva husen A-F samt K. Inledande arbeten för rivning startade i december. Ansökan om avveckling av skyddsrum har fått avslag av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB). Utredning för att behålla befintligt skyddsrum pågår.

G:A KOMMUNALHUSET, HANDEN

Under hösten byttes huvudcentralen för elen ut.

GLADAN, VENDELSÖ

Under året uppstod en skada på ett taksprång efter att en lastbil har backat in i det. Skadan har åtgärdats.

GLIMMERVÄGENS GRUPPBOENDE, HANDEN

Under hösten har anpassningar för verksamheten utförts genom att en ny grillplats har skapats.

HAGAGÅRDEN, VENDELSÖ

I äldreboendets kök har två storköksugnar bytts ut och på avdelningarna har hushållsdiskmaskiner, tvättmaskiner och torktumlare bytts ut. I samband med detta monterades även självdoserande tvättmedelsutrustning. Armaturer har bytts ut till LED-armaturer i matsal, korridorer, i förbindelsegångar mellan låghusen samt i de lokaler där daglig verksamhet bedrivs. Hos den dagliga verksamheten byttes även elcentralen ut. Under hösten påbörjades ett arbete med att lägga om tegeltaken på äldreboendets byggnader. Utöver det har ett par skador uppstått under året i form av ett läckage in till ett driftutrymme i källaren och en omfattande vattenskada i vaktmästarbostaden. Skadorna har åtgärdats.

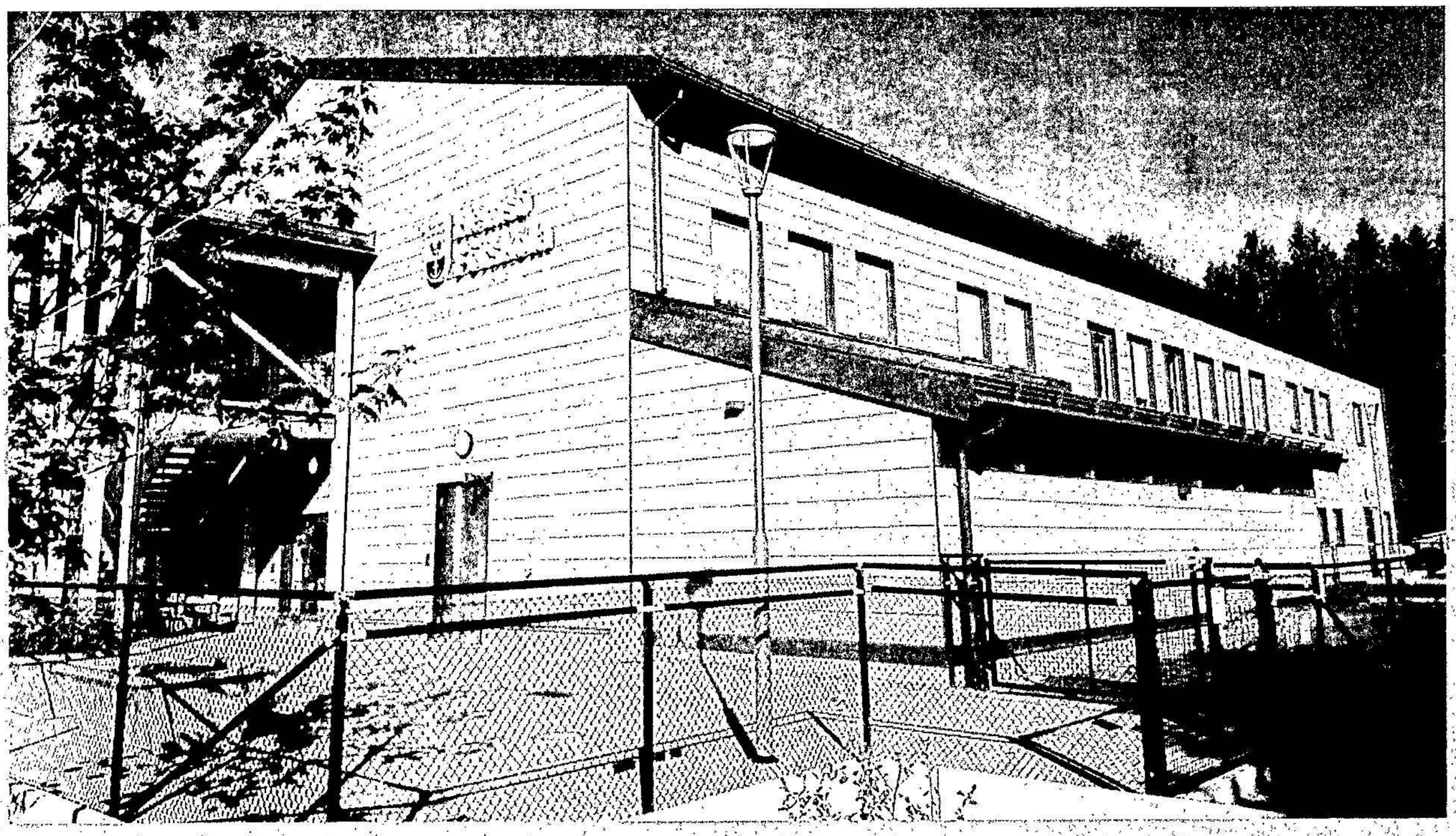
HAGASKOLAN, VENDELSÖ

På hus E har ett nytt entréparti har monterats under året.

HASSELN, HANDEN

Ett luftbehandlingsaggregat på förskolan har bytts ut till ett nytt, mer energi-effektivt och driftsäkert. I köket har storköksugn, huvdiskmaskin, induktionsspis, stekbord och blandningsmaskin bytts ut.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228



Under sommaren blev den nya konceptförskolan Hemsö Jordbro klar. I samband med projekteringen har konceptet för kommunens förskolor arbetats om, främst i syfte att göra ekonomiska besparingar. Den totala investeringen per förskola har sänkts med 12 % och den totala projekteringskostnaden för en ny förskola har tack vare konceptet minskat med 37 %. Samtidigt har energianvändningen per kvadratmeter minskat med 13 %. Direkta resultat av ett lyckat samverkansprojekt.

2023071137988

HEMSÖ, JORDBRO

Under sommaren blev byggnationen av en ny konceptförskola klar. Förskolan är byggd i två plan, utifrån ett koncept för förskolor som Haninge kommun har arbetat fram, och innehåller bl a åtta avdelningar, ett rum för utesov, ateljéer samt tillagningskök. Byggnationen ingick en samverkansentreprenad för flera nya förskolor samt en ny skola och aktivitetshus i Vega. I samband med projekteringen arbetades konceptet för kommunens förskolor om, främst i syfte att göra ekonomiska besparingar.

HÖGLUNDASKOLAN, JORDBRO

Under året har ny plastmatta lagts in i en del av skolans utrymme. Slipning av parkett har också utförts.

JOHANNESLUND, VÄSTERHANINGE

Nya radiatorventiler har installerats i samtliga rum på äldreboendet och hela värmesystemet har injusterats. Syftet var dels att skapa en jämn värmefördelning i alla rum och dels att bygga bort en teknisk lösning med konventionella termostater som inte fungerade optimalt i dessa rum. Under året har nio tvättmaskiner bytts ut i städrummen på avdelningarna. I samband med detta monterades självdoserande tvättmedelsutrustning. I slutet av året kunde projektering återupptas för en planerad renovering av tio avdelningskök som skulle ha genomförts redan under 2020. Renoveringen innefattar även målning enligt ett koncept för möbler och inredning som social- och äldreförvaltningen (SÄF) har tagit fram. Fördröjningen av projektet beror på coronapandemin och på att nytt ramavtal för mindre byggentreprenader behövde väntas in. Projektering genomförs nu som en totalentreprenad i samverkan tillsammans med ramavtalad entreprenör. En utredning gällande reservkraft till äldreboendet startade också under året. Utöver detta har löpande renovering av boenderum i samband med utflyttningar skett.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711137989

JORDBRO PARKLEK
Nya plastmattor har lagts in under året och en del utrymmen har målats om.

KASTANJEN, HANDEN
I köket har en huvdiskmaskin bytts ut. Tvättmaskin och torktumlare har också bytts ut och självdoserande tvättmedelsutrustning har monterats.

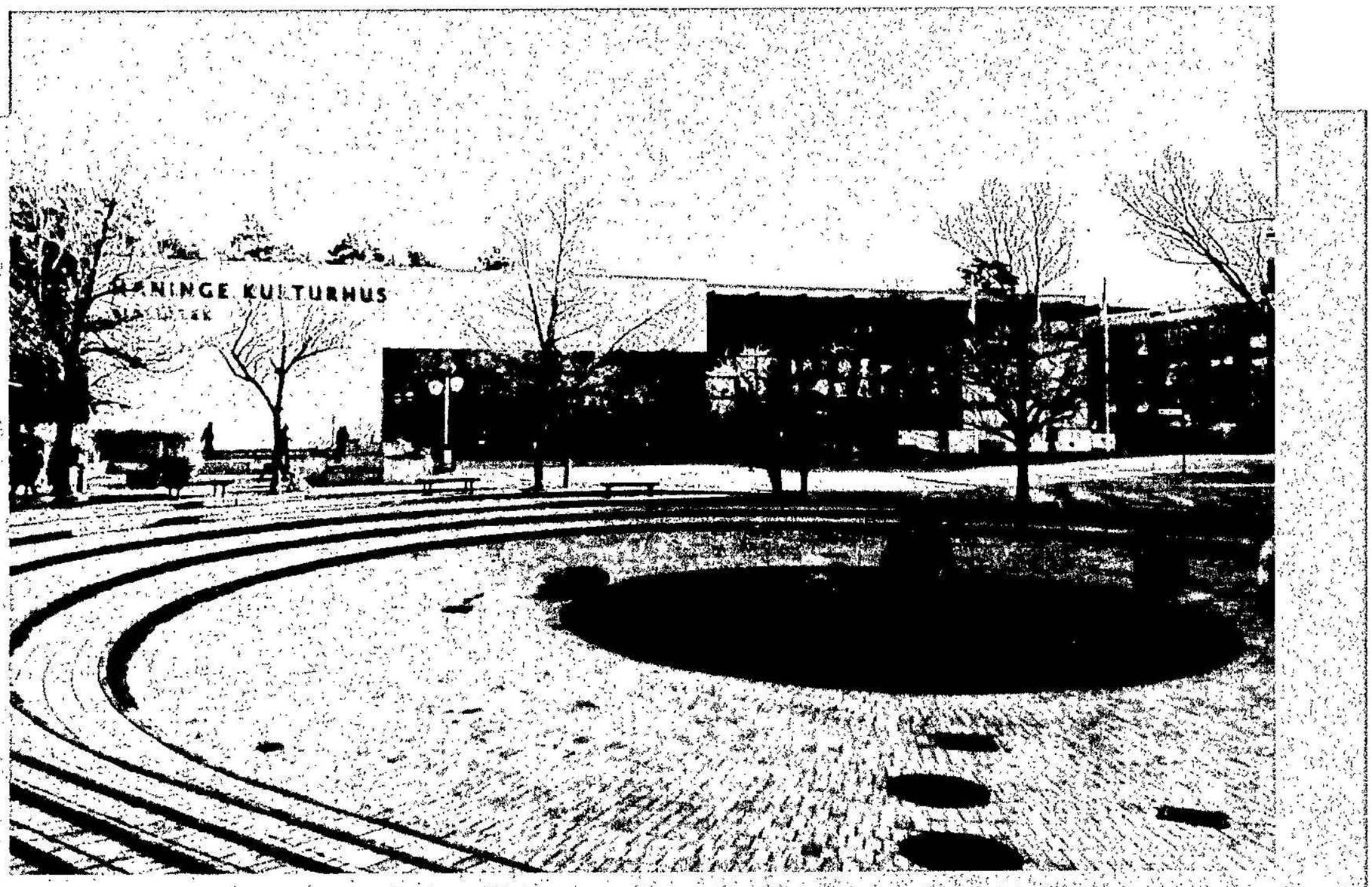
KULFÅNGSGÅRDEN, VENDELSÖ
Under året inleddes anpassningar utvändigt för att möta verksamhetens behov. Dessa innefattar bl a uteplatser, pergola, vattenlek, belysta träd och tujahäck.

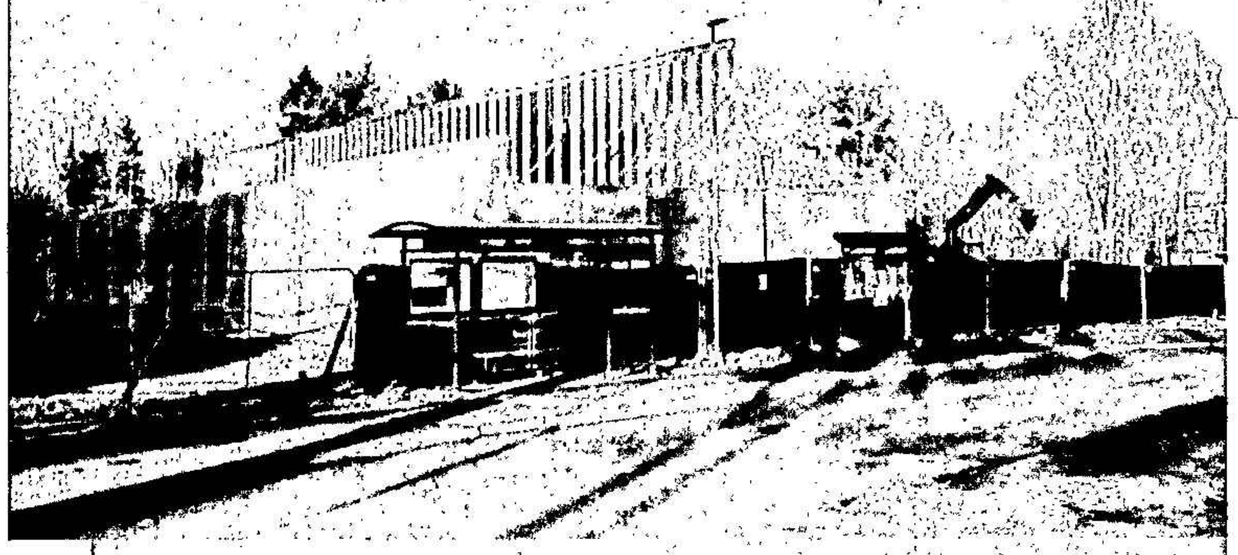
KULTURHUSET, HANDEN
Under senhösten byttes styrsystemet för belysningen ut och äldre armaturer i kulturhusets nya kulturrum byttes till LED-armaturer. Slipning av parkett har också utförts. Utvändigt har entrétrappor justerats efter sättningar i mark.

KVARNBÄCKSSKOLAN, JORDBRO
En projektering inför en kommande renovering som inleddes 2021 slutfördes under 2022. Renoveringen innefattar främst om- och utbyggnad av skolans kök och matsal, men även taket och vissa andra invändiga delar av skolbyggnaden ingår. I slutet av året gick förfrågan ut för en samverkansentreprenad där även projekt på Vendelsömalmsskolan och Muskö skola ingår. Under året har vissa åtgärder utförts i köket för att klara nya arbetsmiljökrav fram till dess att om- och tillbyggnaden är utförd. Dessa åtgärder innefattar bl a utökning av antalet frysar och komplettering med en avlastningsbänk. I skolans städutrymme har en tvättmaskin bytts ut och självdoserande tvättmedelsutrustning monterats.

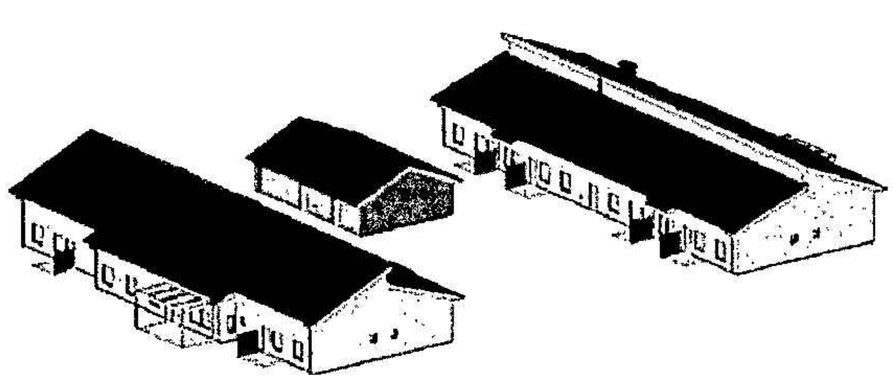
LIDA FÖRSKOLA, TUNGELSTA
Under året har matsal och korridorer målats om på förskolan. I köket har golvmattan bytts ut.

2023 fyllde Haninge kulturhus 10. Poseidons torg 20 år. Tomtebergets åtgärder i kulturhuset just nu är inledande för byte av styrsystemet för belysning och byte av äldre armaturer till LED-armaturer i det nya kulturrum. Byten till LED-armaturer är en av många energibesparingsåtgärder som utförs löpande på våra objekt.

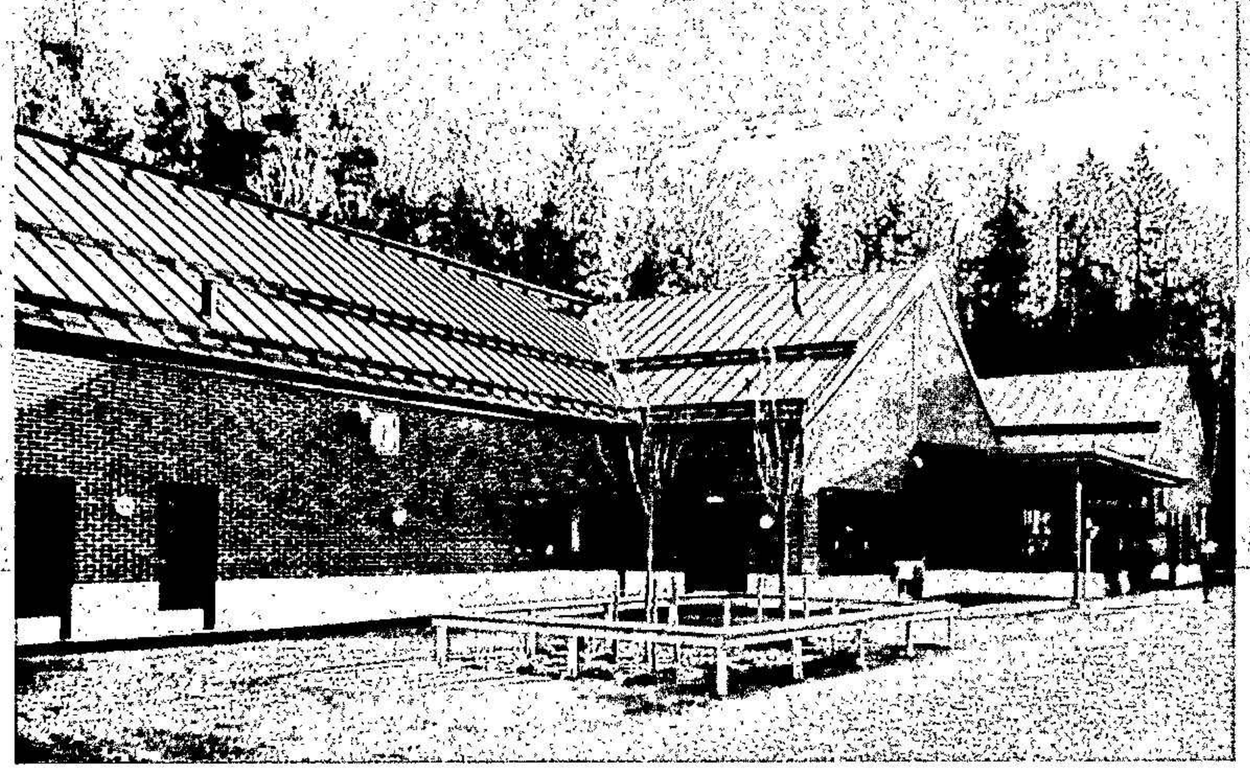




I juni startade produktionen av ett nytt gruppboende i Tungelsta. Gruppboendet kommer att innefatta två byggnader med sex lägenheter i varje byggnad samt en komplementbyggnad för installationer och förråd. Det ska stå färdigt i slutet av 2023.



Till sommaren blev en utökning av Hjobybergsskolan med en helt ny byggnad klar. Den nya byggnaden innehåller bl a ett tillagningskök, matsal, tre klassrum och ett antal grupprum.



LILLA BJÖRN, TUNGELSTA

Paviljongen ”Lilla Björn” sades upp under året och avtalet upphör att gälla i maj 2023.

LILLGÅRDENS GRUPPBOENDE, TUNGELSTA

I juni startade produktionen av ett nytt gruppboende i Tungelsta som ska stå färdigt i slutet av 2023. Gruppboendet kommer att innefatta två byggnader med sex lägenheter i varje byggnad samt en komplementbyggnad för installationer och förråd.

LYCKEBYSKOLAN, VENDELSÖ

Anpassningar har genomförts i hus C inför att kulturskolan och daglig verksamhet skulle flytta in i lokalerna. Anpassningarna innefattar bl a nya ytskikt, köksinredningar, akustiska åtgärder samt handikappanpassade toaletter. Utöver detta har inbrottslarmet åsksäkrats med fiberförbindelse under året.

LÅNGBÄLING, JORDBRO

I slutet av året påbörjades rivning av förskolan. Projektering pågår för en ny förskola på samma tomt. Denna gång projekteras för första gången en konceptförskola i trästomme. I övrigt följer byggnaden det koncept för förskolor som Haninge kommun har arbetat fram och som sedan har utvecklats och förbättrats vid projekteringen av

Assently: 55d8326b9ddfdabaadb86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887dc48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

varje ny förskola. Det innebär att det blir en byggnad i två plan som bl a kommer att innehålla åtta avdelningar, ett rum för utesov, ateljéer samt tillagningskök. Den nya förskolan ingår i en samverkansentreprenad för flera nya förskolor samt en ny skola och aktivitetshus i Vega.

MALMGÅRDEN, DALARÖ

Allmänna utrymmen och korridor har målats om under året utifrån koncept för möbler och inredning som social- och äldreförvaltningen (SÄF) har tagit fram. Viss målning har även utförts i lägenheter. Utöver det har två uttjänta luftbehandlingsaggregat bytts ut till nya, mer energieffektiva och driftsäkra. Utvändigt har taktvätt utförts.

MUSKÖ HEMBYGDSGÅRD

Under året har taktvätt genomförts på hembygdsgården.

MUSKÖ SKOLA/FÖRSKOLA

Under året slutfördes en projektering inför en kommande renovering av både den gamla skolbyggnaden, hus A, och den nyare delen, hus B. Främst är det ytskikt, installationer och tak som behöver uppgraderas. I slutet av året gick förfrågan ut för en samverkansentreprenad där även projekt på Kvarnbäcksskolan och Vendelsömalmsskolan ingår. En paviljong som ska användas för evakuering under byggtiden har också handlats upp.

MÅRTENSBERGSSKOLAN, VENDELSÖ

Renovering av hus A, C och E har pågått under året och under hösten startade projektering för verksamhetsanpassning samt tillbyggnad till köket i hus A.

MÅSÖSKOLAN, VEGA

Solfilm har monterats på fönster för att minska solinstrålningen. Under sommaren byttes samtliga äldre armaturer i korridor till nya LED-armaturer. Utvändigt har värmekabel i hängrännor och stuprör bytts ut för att minska isbildning.

NYTORPSSKOLAN, VÄSTERHANINGE

Lokalerna används som evakuering för Ribbyskolans högstadieverksamhet under renoveringen och tillbyggnaden av Ribbyskolans hus A. Efter att Ribbyskolan blivit klar i slutet av 2022 har verksamheten påbörjat återflytt. Paviljonger på skolans tomt, som också använts som evakuering, har därför sagts upp. Avtalet slutar gälla i juni 2023.

ORREN, VENDELSÖ

Avdelningarna Bussen och Minibussen har målats om under året.

RIBBYBERGSSKOLAN, VÄSTERHANINGE

Till sommaren blev en utökning av skolan med en helt ny byggnad klar. Den nya byggnaden innehåller bl a ett tillagningskök, matsal, tre klassrum och ett antal grupprum. Projektering har inletts för en kommande ombyggnation av tidigare kök- och matsal till lokaler för skolans fritidsverksamhet. Efter tidigare rivning av de äldre paviljongerna, hus G och H, har fasad och tak på befintliga hus C och D återställts.

20230711137991

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230713137992

RIBBY FÖRSKOLA, VÄSTERHANINGE

Fasadunderhåll har utförts med lagning av fasaden. På gården har dagvattenledningar dragits om utanför utrymmet för utesov. Invändigt har problem med inomhusmiljön i personalrummet åtgärdats med nya ytskikt i kökspentryt.

RIBBYSKOLAN, VÄSTERHANINGE

I december blev en omfattande renovering och tillbyggnad av Ribbyskolans hus A klar. En del av huset revs i inledningen av projektet och en ny och större tillbyggnad har skapats. I tillbyggnaden finns bl a klassrum, idrottssal med tillhörande omklädningsrum, nytt kök och ny matsal samt administrativa delar. Ny infart, anpassning av parkeringsytor och anpassning av skolgård till ett större antal elever ingick också i projektet. Skolan har gått från att vara en högstadieskola till en skola för F–9-verksamhet. Under året har också ett arbete utförts där inbrottslarmet har åsksäkrats med fiberförbindelse.

ROS-ANDERS GÅRD, TUNGELSTA

Målning har under året utförts på äldreboendet enligt ett koncept för möbler och inredning som social- och äldreförvaltningen (SÄF) har tagit fram. Hissen har moderniserats, innefattande byte av styrsystem, drivsystem, manöver- och indikeringsdon samt elkablage. Utvändigt har entrépartiet har bytts ut.

20230711137093

RUDAN CENTER, HANDEN

I köket har tre storköksugnar, huvdiskmaskin, induktionsspis, stekbord och blandningsmaskin bytts ut. Köksgolvet och ytskikten i köket har också renoverats.

RUNSTENSSKOLAN, HANDEN

Under våren ställdes den tomställda skolan snabbt om till anläggningsboende för flyktingar från kriget i Ukraina. På mindre än en vecka kunde upp till 100 personer nyttja lokalerna som tillfällig bostad innan de kunde flytta vidare till mer permanenta boendelösningar. I somras upphörde behovet av boendet och skolan är åter tomställd. "Projekt Runsten" har fortsatt under året. Tornberget ska bygga Nya Runstensskolan för 525 elever och, i samverkan med Haninge Bostäder, utveckla möjligheter att bygga bostäder och kontor inom kvarteret. Detaljplanearbete pågår inom Haninge kommun för Söderbymalm 3:470 med flera, där syftet är att "möjliggöra en ny grundskola, i uppdraget ingår även att utreda förutsättningarna för att förtäta planområdet med bostäder". I projektet pågår också arbete att se möjligheter till samnyttjande inom kvarteret. Under året har förstudie pågått tillsammans med totalentreprenör i samverkan, geoteknisk utredning av marken har utförts och en återbruksinventering har inletts. Inventeringen görs för att gå igenom vilket material från den gamla skolan som kan tas tillvara och återbrukas när byggnaden rivs.

SIMHALL I VÄSTERHANINGE

Under året har Tornberget bistått i en förstudie där lämpliga tomter utreds. Arbetet leds av kommunens stadsbyggnadsförvaltning.

SPELDOSAN, TUNGELSTA

Förskolan har fått ett nytt utrymme med plats för utesov under året. Ett fönsterbyte påbörjades också i slutet av året.

SVARTBÄCKSSKOLAN

Projektering har inletts för en omdränering av husen A, B, C och D. Skolsköterskans mottagning har fått nya ytskikt samt innerdörrar och på avdelningen Havet har samtliga klassrumsdörrar bytts ut. Skolan har drabbats av tre mindre vattenskador under året, vilka har åtgärdats. I en del av kontorets/kansliets lokaler har skador på ytterväggar upptäckts. Arbete pågår med att ta bort skadat material.

SYRENEN, HANDEN

Delar av råsponten på förskolans takutsprång renoveras. Samtidigt ses takplåtarna över och eventuella skador åtgärdas.

SYSKONSTUGAN, TUNGELSTA

Anpassningar har utförts under året för att möta verksamhetens behov. Anpassningarna innefattar bl a markering för synskadade och en avgränsning med en vägg för att skapa en ny lärstudio. Under sommaren byttes förskolans äldre armaturer ut till nya LED-armaturer.

SÖDERBY GRUPPBOSTAD, HANDEN

En av lägenheterna har renoverats. Utvändigt har taktvätt utförts.

Assembly: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f687de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e672eefeb63cd228

20230711137994

SÖDERBYMALMSSKOLAN, HANDEN

Söderbymalmsskolan används som evakuering för Runstensskolans verksamhet. Under året har en del kompletterande anpassningar gjorts för att möta F–6-verksamhetens behov. Anpassningarna innefattar bl a nya räcken, nya persienner och en förändrad angöring med bil som Tornberget och kommunens trafikenhet har bistått med. Under sommar- och jullov har anpassningsarbeten utförts i hus B och D. Lokalerna hade använts till evakuering av förskolan Tallens verksamhet under byggtiden och används nu till gymnasiesärskolans verksamhet och Centrumvux. Ekens fritidsgård hyr också delar av lokalerna. Under sommaren skadades fasaden av en anlagd brand som snabbt kunde släckas och saneras under pågående projekt. I städutrymmet har en tvättmaskin bytts ut och självdoserande tvättmedels-utrustning monterats.

SÖDERBYMALMSVÄGENS GRUPPBOENDE, HANDEN

Verksamheten har önskat fler sopkärl för att kunna återvinna mer. Tillsammans med SRV och ramavtalad markentreprenör har lämplig plats utsetts och tre nya skåp för sopkärl placerats ut.

TAMBURINEN, BRANDBERGEN

I förskolans kök har storköksugn, huvdiskmaskin, induktionsspis, kokeri och bland-ningsmaskin bytts ut. I samband med detta byttes även hyllor, bänkar och skåp.

TORVALLA SIM- OCH SPORTHALL, HANDEN

Under sommaren genomfördes betongreparation och förstärkning av kantbalkarna till undervisningsbassängen. Samtidigt byttes även tätskiktet och klinker runt skvalprännan ut. I stora bassängen har renovering utförts av delar av bassängbotten då kakelplattor släppt. Utöver detta har bastudörrar bytts ut till trädörrar.

TORVALLA IP, HANDEN

I slutet av 2021 påbörjades en utredning i samarbete med kultur- och fritidsförvalt-ningen för projektledningsstöd av Tornberget för att rusta Torvalla IP inför seriespel i fotbollens Elit- och Superettan. Avtal för investeringsfond från Svenska fotbolls-förbundet har erhållits för detta. Efter att kultur- och fritidsförvaltningen pausat projektet en tid, återupptogs arbetet i slutet av 2022. Framtagning av kalkyl och förfrågningsunderlag påbörjades och en utredning av belysning har återupptagits.

TORVALLA TRÄNINGSHALL, HANDEN

En yttervägg har renoverats efter en påkörningsskada.

TUNGELSTA BRANDSTATION

Fönsterbyte har utförts under året.

TUNGELSTA SKOLA

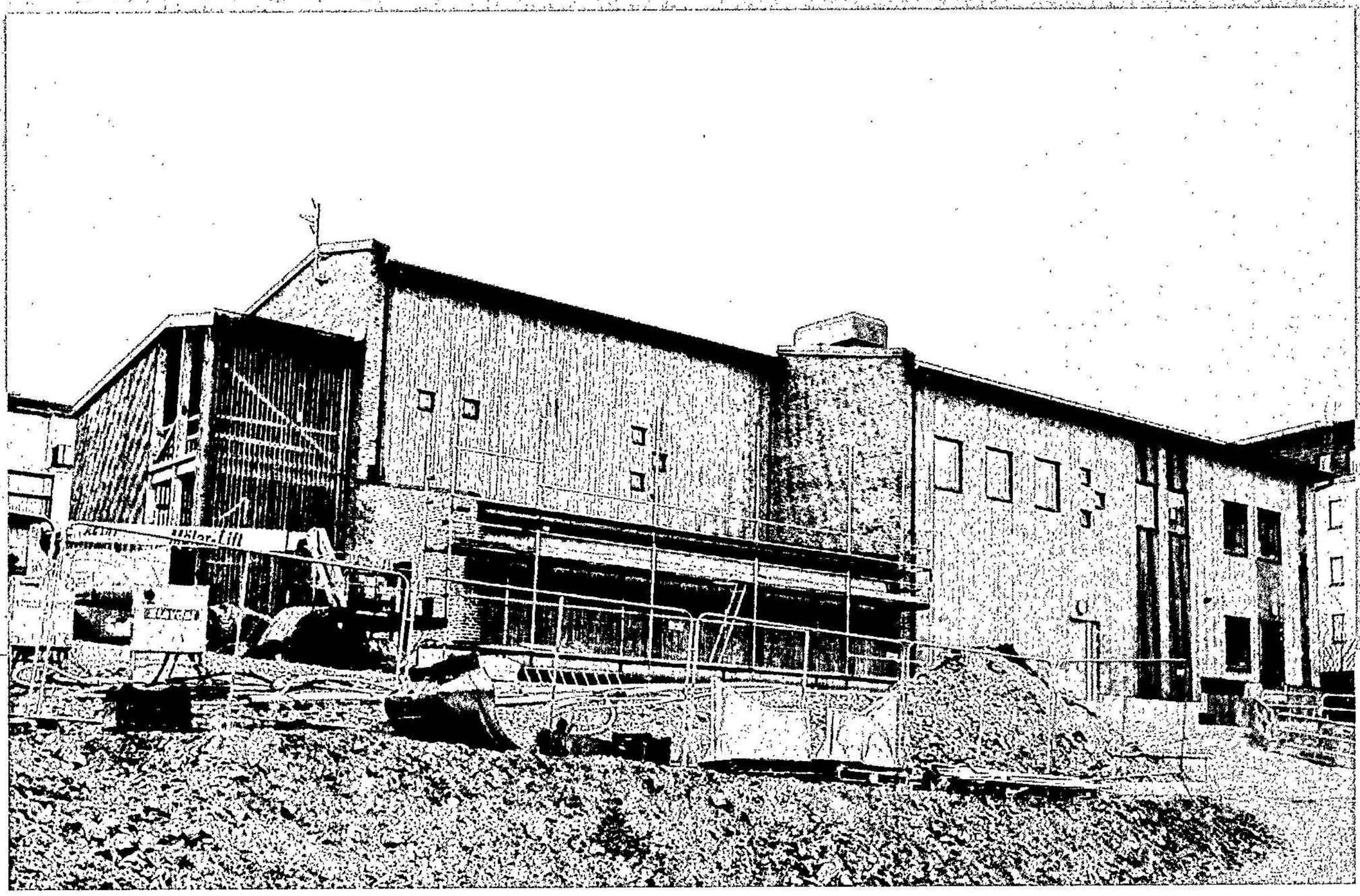
Renovering av hela taket på hus B har utförts inklusive utbyte av dagvattenavlopp. Fyra entrépartier på hus B och C har också bytts ut.

UTÖ SKOLA

Flera utrymmen i skolan har målats om under året. Under sommaren byttes samtliga äldre armaturer till nya LED-armaturer.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

I början av året startade byggnationen av en ny förskola i Vega. Förskolan byggs i två plan utifrån ett koncept för förskolor som Haninge kommun har arbetat fram. Konceptet har dock behövt anpassas genom att skapa en vinkelformad byggnad för att kunna byggas inom gällande detaljplan. Förskolan ska stå klar sommaren 2023 och kommer bl a att innehålla åtta avdelningar, ett rum för utesov, ateljéer och tillagningskök.



2023071137095

VALLAGÅRDEN, HANDEN

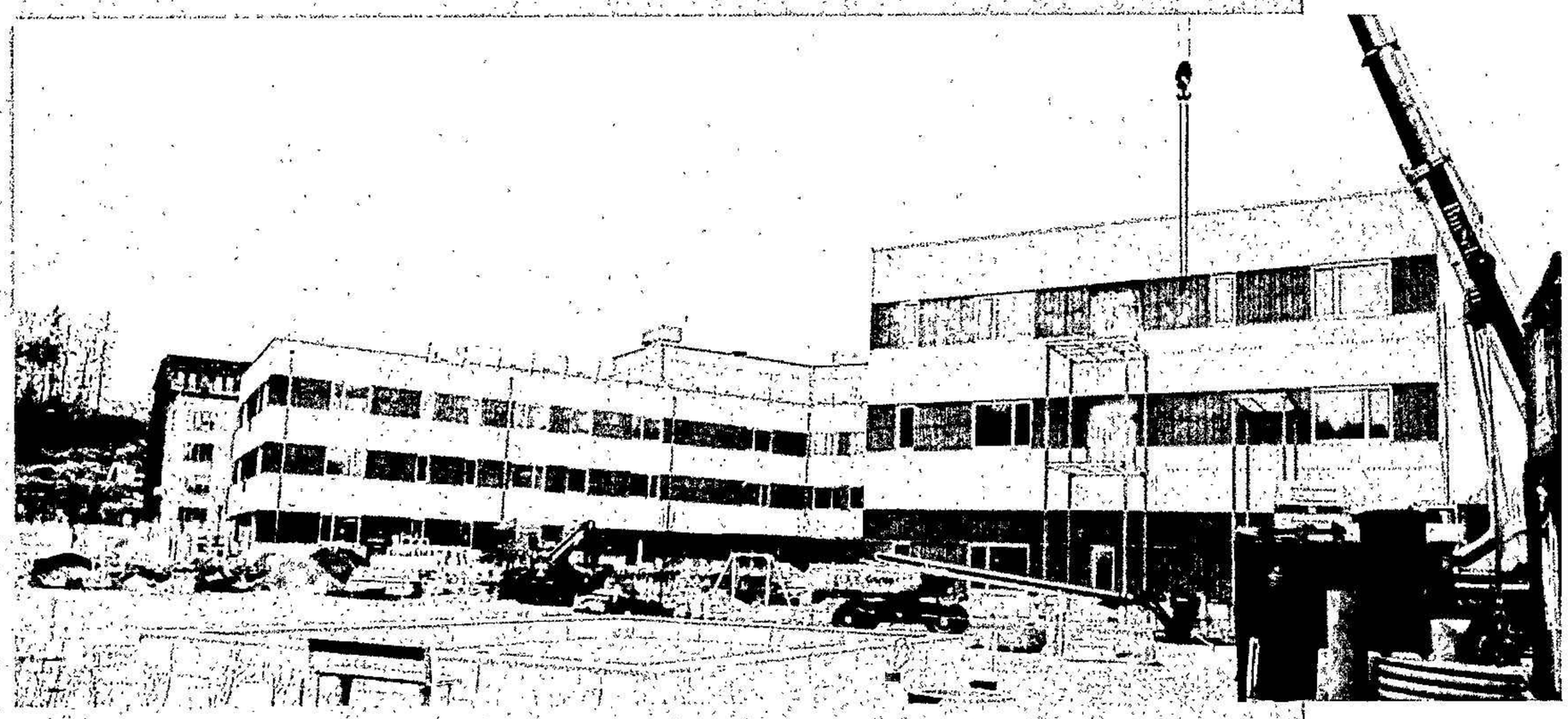
Under året har målning av korridorer samt allmänna utrymmen utförts enligt ett koncept för möbler och inredning som social- och äldreförvaltningen (SÄF) har tagit fram. Ett omklädningsrum har skapats för att möta verksamhetens behov. Hissen har moderniserats, innefattande byte av styrsystem, drivsystem, manöver- och indikeringsdon samt elkablage. Utvändigt har taktvätt utförts.

VEGA FÖRSKOLA

I början av året startade byggnationen av en ny förskola i Vega. Förskolan byggs i två plan utifrån ett koncept för förskolor som Haninge kommun har arbetat fram. Konceptet har dock behövt anpassas genom att skapa en vinkelformad byggnad för att kunna byggas inom gällande detaljplan. Tomten krävde omfattande markarbeten i form av utfyllnad samt förstärkningar för byggnad, ledningar och skolgård. Förskolan ska stå klar sommaren 2023 och kommer bl a att innehålla åtta avdelningar, ett rum för utesov, ateljéer och tillagningskök. Byggnationen ingår i en samverkansentreprenad för flera nya förskolor samt en ny skola och aktivitetshus i Vega.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230713 7096



I Vega pågår produktionen av en ny F–9-skola och aktivitetshus. Byggnaden kommer att innehålla skola, idrottshall, rörelserum, allmänt bibliotek, fritidsgård, grundsärskola, kulturskola, kulturrum, mötesrum, café samt tillfällig förskola. Byggnaden ska stå klar sommaren 2023.

VEGA SKOLA & AKTIVITETSHUS

Produktion har under året pågått av en ny F–9-skola och aktivitetshus i Vega som ska stå klar sommaren 2023. Byggnaden kommer att innehålla skola, idrottshall, rörelserum, allmänt bibliotek, fritidsgård, grundsärskola, kulturskola, kulturrum, mötesrum, café samt tillfällig förskola. Byggnationen ingår i en samverkans-entreprenad som även innefattar flera nya förskolor.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711137997

VENDELSÖ GÅRDS FÖRSKOLA

En av sidorna på förskolans fasad har renoverats och målats om under året. I köket har storköksugn, huvdiskmaskin, induktionsspis, kokeri och blandningsmaskin bytts ut. I samband med det byttes även hyllor, bänkar och skåp.

VENDELSÖMALMSSKOLAN

Till våren godkändes entreprenaden för en totalrenovering av hus A som slutfördes 2021. Under året har projektering pågått för en ny byggnad som ska innehålla träningssärskola, lärstudio och praktisk-estetiska ämnen samt en ny byggnad med en ny kombinerad idrottshall och fritidsgård. I slutet av året gick förfrågan ut för en samverkansentreprenad där även projekt på Kvarnbäcksskolan och Muskö skola ingår. Projektering för renovering och tillgänglighetsanpassning av hus C, idrottshallen, har pausats med anledning av detta. En paviljong, hus D, som använts som evakuering vid tidigare renoveringsarbeten i skolan har under året tagits bort och marken har återställts. I hus E har anpassningar utförts för att möta särskoleverksamhetens behov, såsom tillskapande av grupprum, pentry, en ramp, laddplatser för elrullstolar samt handikappanpassad toalett med plats för duschbrits, Utvändigt har fasaden renoverats och målats och snörasskydd monterats. På hus A har en trappa på baksidan burats in för att förhindra att obehöriga tar sig upp på taket och minska risken för skadegörelse.

VÄSTERHANINGE BIBLIOTEK

Två uttjänta luftbehandlingsaggregat har bytts ut till nya, mer energieffektiva och driftsäkra.

ÅBY GRUPPBOSTAD, VÄSTERHANINGE

Projektering återupptogs under året för ett projekt som pausades 2020 i samråd med verksamheten med anledning av coronapandemin. Projektet innefattar byggnation av en fristående konferenslokal, renovering av två lägenheter, ombyggnation av två förråd till toaletter samt två nya gemensamhetskök. Arbetet kommer att genomföras som ett samverkansprojekt med ramavtalad entreprenör för mindre byggentreprenader.

ÅRSTA SLOTT

I den flygel som hyrs av golfklubben har pentryt och taket i arkiv och kontor renoverats. Utvändigt har lagning av infartsväg utförts.

OBJEKTSÖVERGRIPANDE

Ett arbete pågår där kökskylan inventeras och ses över på alla objekt. Utifrån anläggningarnas status utförs nödvändiga åtgärder i undercentralerna för att ”sommarsäkra” kökskylan, så att inte kylmaskineriet riskerar att stanna vid varmt väder.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711137998

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 registrerar omkring 9 000 felanmälningar och avrop om året. 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 fastighetsskötare, snickare, rörmokare 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 inom kort även i en kundportal i vårt fastighetssystem. Under året har ett nytt fastighetssystem implementerats, vilket ska ge bättre ärende- och felanmälanhantering för våra kunder. De ska genom det nya fastighetssystemet löpande kunna följa statusen i sina ärenden. Det ger dem ökad kännedom om vilka arbeten som pågår i fastigheten och uppföljning gällande de fel som anmälts till Tornberget i deras verksamhetslokaler.

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

NKI, nöjd kund index

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

För att ta reda på kundnöjdheten hos våra hyresgäster genomförs NKI-undersökningar vart annat år. 2022 genomfördes mätningen på nytt och denna gång jämfördes 88 kommuner. Tornbergets resultat i NKI-mätningen landande på 71, vilket gav oss en femteplats i landet. Vi är väldigt glada och stolta över att vara en av de fem kommunerna i toppen. Det är av stor vikt för oss att fortsätta vårda och utveckla vårt arbete med att vara kundnära. Därför har en grupp medarbetare arbetat med att identifiera områden som vi bör bevara och områden där vi har möjlighet

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

NKI, nöjdkundindex. I 2022 års kundundersökning kom Tornberget på en femteplats i Sverige i jämförelse med närmare 90 organisationer. Våra medarbetare inom kundtjänst, fastighetsskötsel och drift är exempel på roller som dagligen har kontakt med hyresgästerna och i hög grad bidrar till det fina resultatet.

att förbättra oss. Dessa åtgärder kommer vi arbeta vidare med under 2023 och vi hoppas att det ska bidra till ett bra resultat även i den kommande undersökningen som planeras till 2024.

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).

I samband med ett pågående arbete med att implementera ett nytt fastighetssystem på Tornberget, har vi under året 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

20230711137009

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138000

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.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

I enlighet med gällande lagkrav arbetar Tornberget löpande med ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Dokument avseende brandskydd och utrymningssäkerhet finns för respektive objekt och räddningstjänsten utför löpande sina kontroller.
De olika verksamheterna i våra lokaler sköter sitt SBA-arbete bra och detta arbete tas alltid upp som en punkt på våra hyresgästmöten. Vid eventuella verksamhetsförändringar i lokalerna, är Tornberget och brandkonsult behjälpliga om verksamheten har några frågor.

Under året har Tornberget slutfört ett projekt med en översyn av SBA-arbetet som påbörjades under 2020. I det projektet ingick bl a översyn av Tornbergets interna brandskyddsorganisation och rutiner samt inventering av stora delar av brandskyddet i byggnaderna. Inventeringarna av Tornbergets byggnader har skett främst i enlighet med traditionell SBA-modell som innehåller:

- Utrymningsvägar
- Utrymningsplaner
- Brandcellsgränser
- Dörrar i brandcellsgräns
- Dörrar och fönster i utrymningsväg
- Utrymningsvägar
- Släckredskap
- Brandgasventilation
- Utrymningskyltar
- Nödbelysning
- Brandlarm
- Köksläcksystem
- Brandskyddsritningar för objekten
- Utrymningsplaner för objekten

Åtgärdsförslag har tagits fram utifrån respektive inventering och åtgärder har utförts, alternativt planerats in för ett senare utförande.

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 %, som 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.

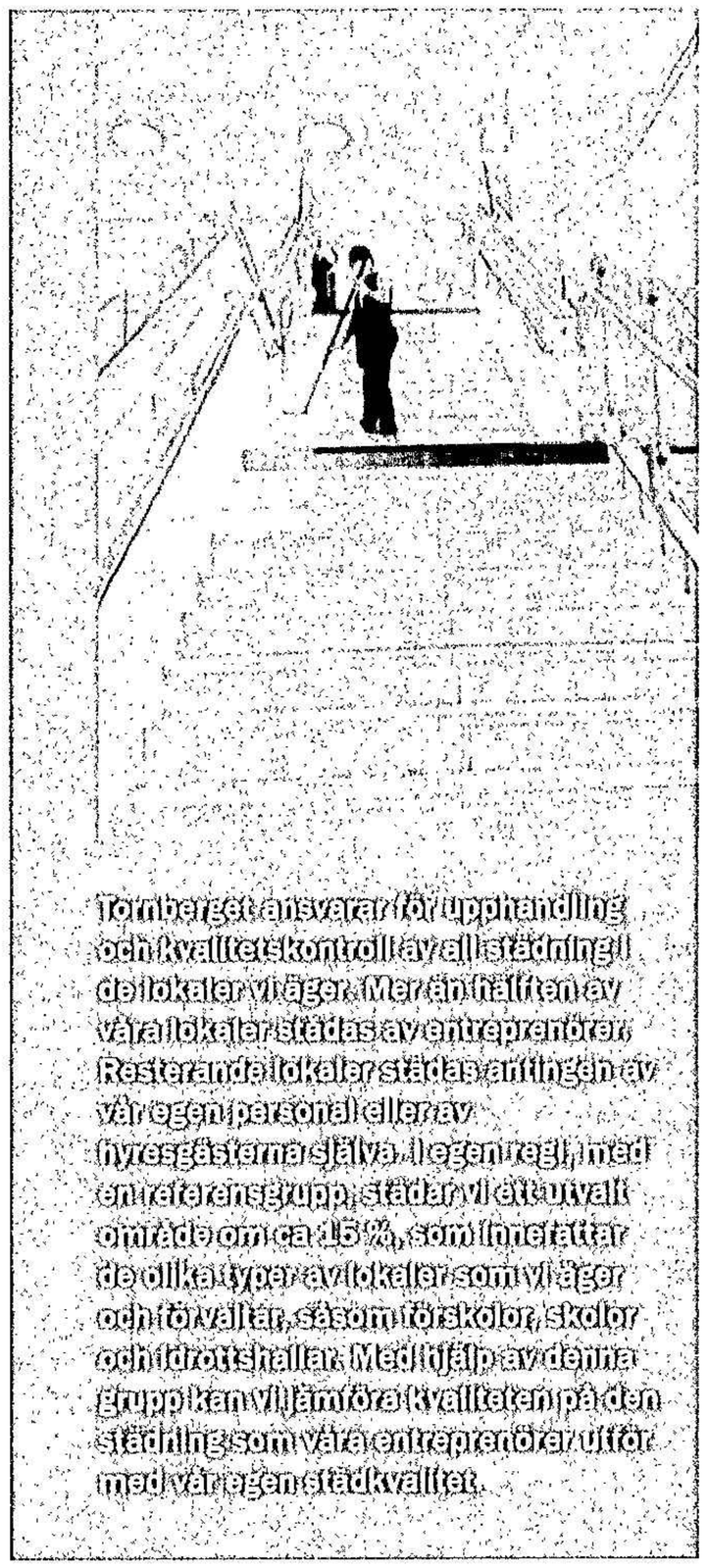
Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138001

Under 2021 fick Tornberget ett uppdrag från Haninge kommun som innebär att även ansvara för kommunens kvalitetsuppföljning och felanmälanhantering av den städning som utförs i verksamhetslokaler som har externa fastighetsägare. Detta genomfördes som ett led i att säkra städkvaliteten i samtliga kommunens verksamheter. Den 1 januari 2022 utökades uppdraget genom att Tornberget fick ta över städuppföljningen på fler av kommunens verksamhetslokaler, bl a hela kommunhuset. Det innebar i sin tur att en halvtidstjänst omvandlades till en heltidstjänst för att klara uppdraget.

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

I våra NKI-undersökningar frågar vi våra kunder vad de tycker om Tornbergets städtjänster. En tidigare undersökning från 2020 visade att hyresgästerna på de flesta områden var nöjda. Något som stack ut var att det var stor skillnad i hyresgästernas upplevelse av kvaliteten av städningen mellan den som vi utför med egen personal och den som vi utför med upphandlad städning. Där vi städar med egen personal var man mycket nöjda, medan vi såg flera förbättringsområden inom den upphandlade städningen. Vi tog dessa synpunkter på största allvar och har genomfört flera förändringar för städningen på förskolor och skolor för att vända detta. Den största förändringen är att vi i och med årets upphandling av nya städentreprenörer övergått från att städa på kvällar till att städa på dagtid på samtliga Tornbergets objekt fr o m april 2022. Vi hoppas genom detta att dagstädning kommer att medföra en närmare kontakt mellan verksamheternas personal och städpersonalen, att dialogen underlättas och att man ges större möjligheter att påverka och anpassa städningen i lokalerna utifrån verksamhetens behov. Vi ser effekterna av detta genom att vi får in mycket färre felanmälningar på städningen från de verksamheter som har gått över till städning på dagtid under 2022.



Tornberget ansvarar för upphandling och kvalitetskontroll av all städning i de lokaler vi äger. Merparten av våra lokaler städas av entreprenörer. Resterande lokaler städas antingen av vår egen personal eller av hyresgästerna själva i egen regi. I en referensgrupp, städar vi ett urvalsområde om ca 15 %, som 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.

Skadegörelse, glaskross/klotter

Kostnaderna för skadegörelse i form av glaskross och klotter uppgick under året till 805 tkr (jämfört med 755 tkr 2021, 1477 tkr 2020 och 918 tkr 2019). Under 2022 var Vendelsömalmsskolan återigen det kostnadsmässigt mest drabbade objektet på 159 tkr (108 tkr år 2021, 432 tkr år 2020). Årets kostnader för skadegörelse är bland de lägsta vi noterat sedan år 1995.

I vårt skadeförebyggande arbete har vi under året fortsatt arbeta med åtgärder löpande och i nära samarbete med aktörer från kommunen. Vi har sett över utemiljön för 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.

Det är glädjande att se att vårt aktiva och nära samarbete med kommunens olika aktörer i det förebyggande arbetet gett resultat de två senaste åren med en nedåtgående trend. Under 2022 har kommunen även infört en ny arbetsmodell gällande trygghetsarbetet i kommunen där Tornberget finns representerade. Arbetet är i uppstartsfas.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138002

Personalöversikt

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

Sjukfrånvaron under året låg på 5,62 % (3,1 % 2021). Korttidsfrånvaron har ökat från 2,1 % 2021 till 2,9 %. Även långtidsfrånvaron har ökat från 1,1 % 2022 till 2,7 %. Kvinnliga arbetstagare i åldersgruppen 30–49 år står för den största andelen kort- och långtidssjukskrivningar. Detta har identifierats i vårt arbete med jämställdhets och jämlikhetsfrågor och finns med som underlag i framtagandet av aktiva åtgärder.

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. Under 2022 deltog vi för tredje gången i den världsomspännande arbetsplatsundersökningen Great Place to Work. 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. Även i år blev vi certifierade som ett "Great Place to Work".

Efter att restriktionerna har lyfts kopplat till pandemin har vi börjat ställa om vår verksamhet till "det nya normala". Tornberget har löpande utvärderat det nya digitala arbetslivet och implementerat flera nya arbetssätt och digitala verktyg under året. Med anledning av ett förändrat säkerhetsläge i vårt närområde och ökade IT-attacker har vi under året arbetat fram beredskapsplaner, riskbedömningar m.m. utifrån olika scenarier. Allt för att säkra att vi kan upprätthålla verksamhetskritiska funktioner i händelse av kris.

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

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 kompetenskartläggningar med fokus på att rusta oss för framtida krav.

Tornberget strävar efter att vara en hälsosam arbetsplats för alla med friska medarbetare och vi tror på ett förebyggande arbete kopplat till våra hälsofrämjande insatser. Vi erbjuder möjligheter till företagshälsovård med medicinsk och beteendevetenskaplig expertis, ett stort aktivitetsutbud och vi arrangerar två halva friskvårdsdagar per år.

Assently 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87

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 kompetenskartläggningar med fokus på att rusta oss för framtida krav.

Under året har Tornberget tagit emot två praktikanter från Teknikspånget. Teknikspånget är ett praktikprogram där Sveriges arbetsgivare tillsammans med regeringen satsar för att säkra framtida kompetensförsörjning genom att locka fler ungdomar till högre tekniska utbildningar. Det vill Tornberget bidra till.

Liksom förra året har Tornberget även valt att presentera vår verksamhet i Framtidsvalet. Syftet med Framtidsvalet är att ge elever i årskurs 9, runt om i landet, information men framförallt inspiration inför gymnasie- och yrkesvalet.

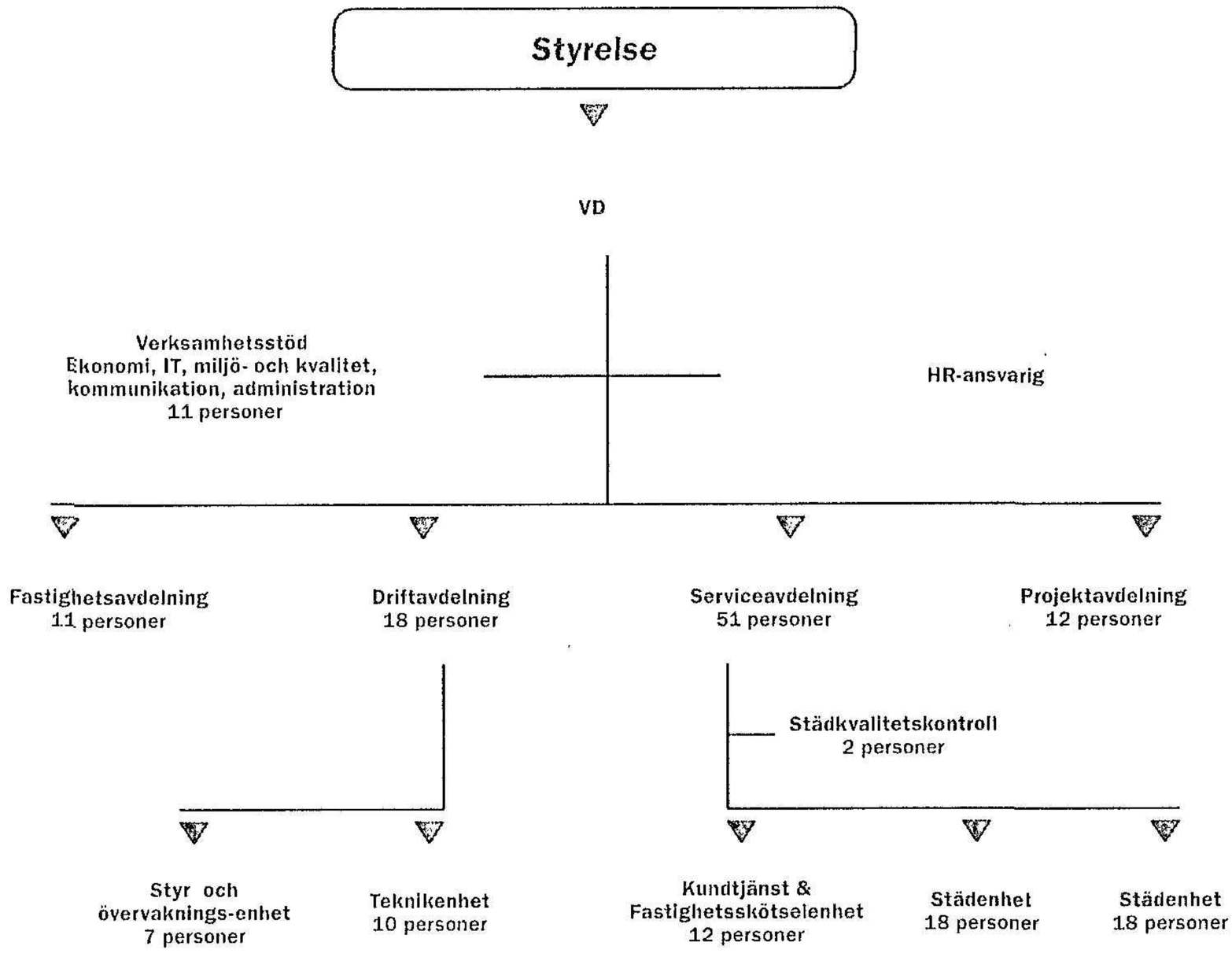
Tornberget har även tagit emot personer för arbetsträning samt haft fortsatt samarbete med arbetsförmedlingens organisation ”Gör plats”, i syfte att hjälpa personer som har svårt att komma in på arbetsmarknaden.

Tornberget arbetar kontinuerligt för att utveckla och bevara en antidiskriminerande och mångfaldsfrämjande arbetsplats. Vi tar varje år fram aktiva åtgärder för att främja likabehandling och inkludering. Under 2022 fick alla medarbetare och chefer utbildning i vad som kännetecknar diskriminering och kränkningar samt vad vi behöver göra för att förhindra det. Tornberget arbetar aktivt 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: 55d8326b9ddfda8ada8b6b1aa7375f0cbe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711139004

Organisation 2022



Tornbergets ledningsgrupp

Marita Anheim,
VD

Dan Rubinstein,
Vice VD/Ekonomi
(interim)

Jenny Johansen,
HR-ansvarig

Robin Lindberg,
Fastighet

Jessica Lindberg,
Drift

Michael Güngör,
Service

Stig-Erik Öström,
Projekt

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138005

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

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

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

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

Under 2022 genomfördes en organisationsförändring där den nya avdelningen verksamhetsstöd bildades genom att ekonomiavdelningen slogs samman med funktioner som tidigare tillhört staben. Avdelningen ansvarar, utöver ekonomi, för områdena IT/systemförvaltning, miljö- och kvalitet, bolagsadministration, kommunikation samt registratur och arkiv. Syftet med förändringen var att skapa ännu bättre förutsättningar för stöttning och utveckling av bolagets verksamhet.

Den ökade arbetsmängden som tillväxten innebär, de förändrade arbetssätt som digitaliseringen medför och nytt uppdrag gällande markskötsel kräver även att personalstyrkan förändras och att roller anpassas utifrån nya behov. Under 2022 har exempelvis rollerna miljösamordare, marktekniker och koordinatör IT användareffektivitet inrättats för att möta några av dessa nya behov. Vi har också anlitat tillfälliga förstärkningar inom olika administrativa funktioner för att hantera flera verksamhetsutvecklingsprojekt som pågår, där vi bygger vår bas i ett mer processorienterat och digitaliserat arbetssätt.

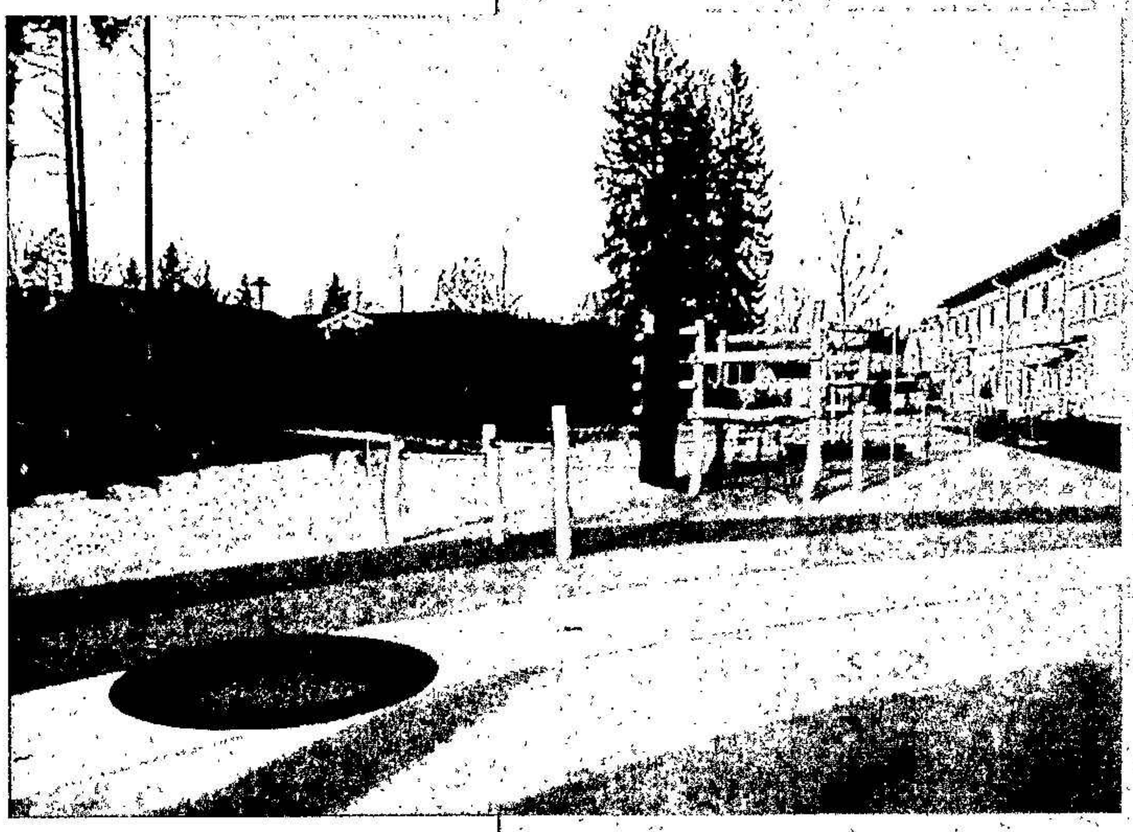
Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

Värdegrund

Vision

"Rum där människor trivs, utvecklas och mår bra"

20230711138007



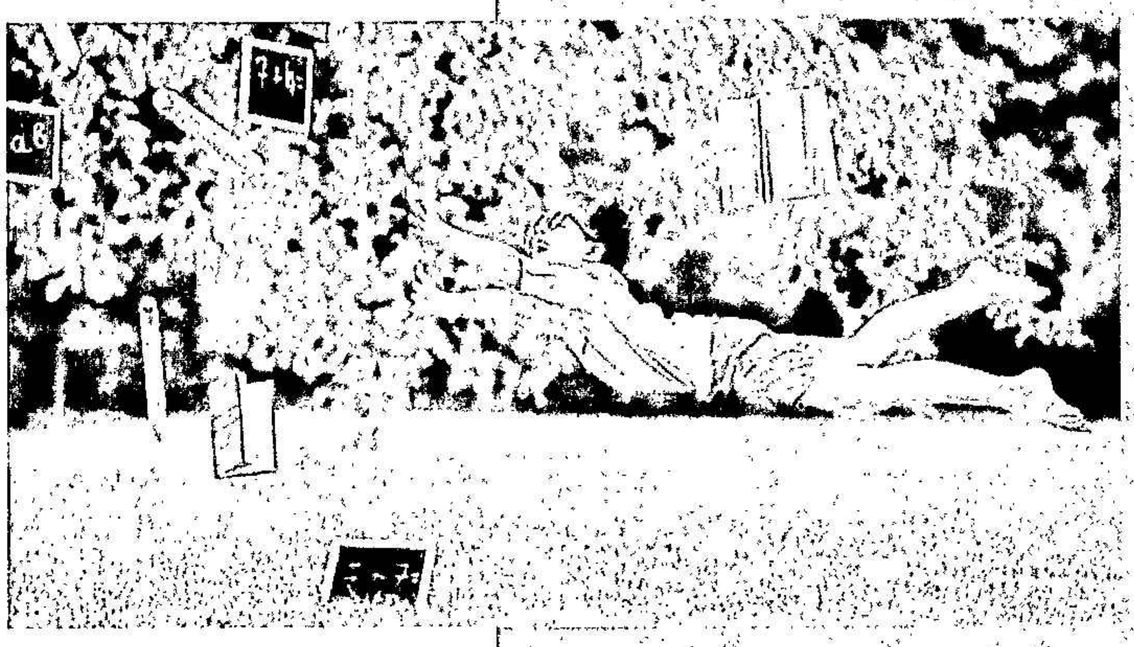
Uppdrag

Tombarget ska

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

Kärnvärden

- Allas lika värde
- Miljöhänsyn
- Samhällsansvar
- Långsiktighet
- Ansvarstagande
- Kostnadsmedvetenhet



Spetsvärden

- Kompetens
- Respekt
- Trygghet
- Proaktivitet
- Effektivitet
- Serviceanda

Kultur

Vi vill

- ha tydlighet i strukturer och processer.
- bedriva 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.
- och vågar 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.

Assembly: 55d8326b9ddfda8aad

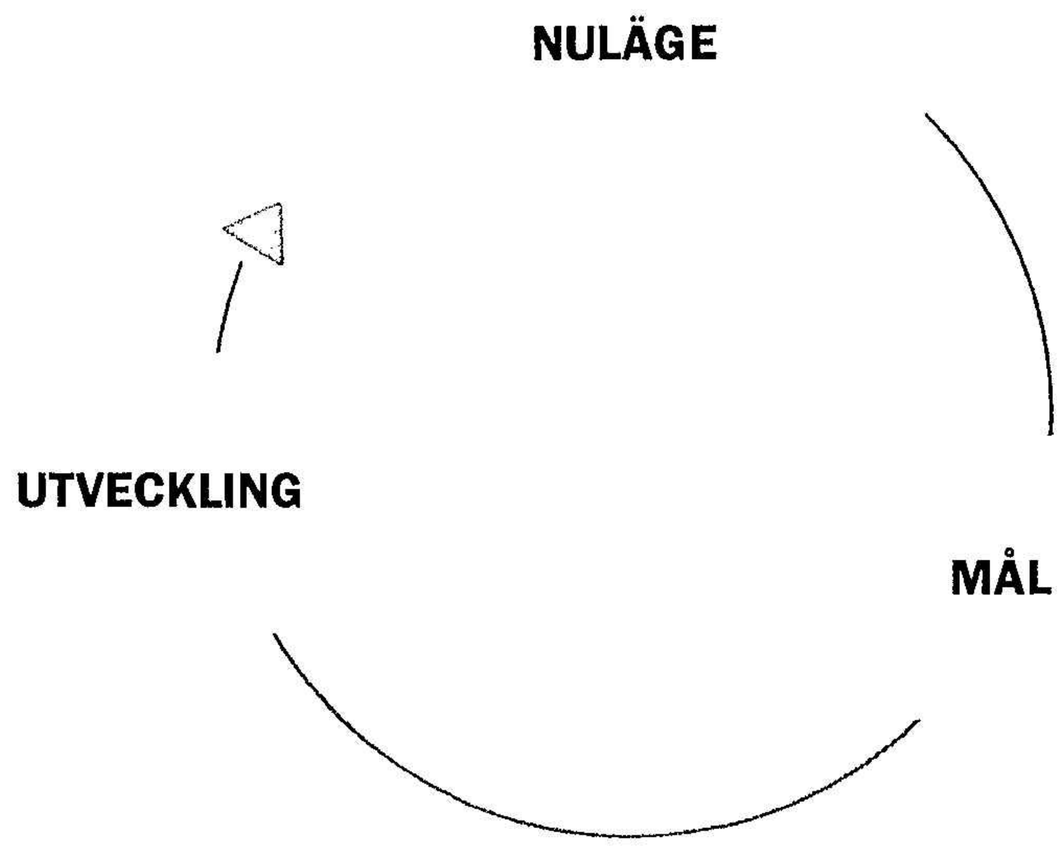
20230711138008

Intern styrning och kontroll 2022

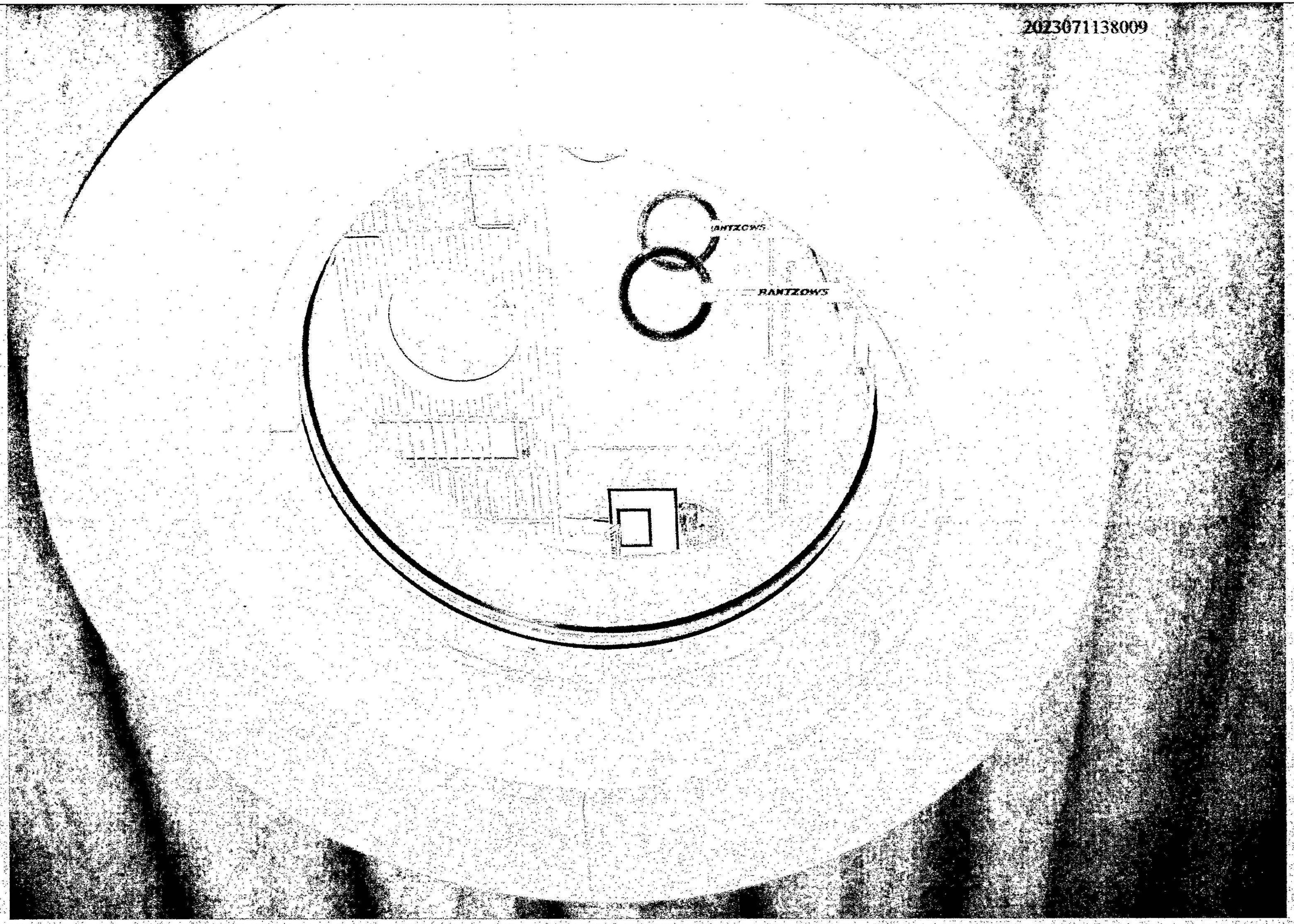
Styrelsen godkände rapport om intern styrning och kontroll på Tornberget i januari 2022. Beslut togs då också om verksamhetsplan 2022 samt internkontrollplan 2022. Under året har medarbetare och chefer arbetat med in- och omvärldsanalys och efterföljande risk- och möjlighetsanalys. Styrelsen tog beslut om Tornbergets risk- och möjlighetsanalys i oktober. Medarbetare och chefer har även arbetat med mål och strategier vilka samlats i mål, strategi och budget som styrelsen beslutade om i oktober och som sedan reviderades för nytt beslut i januari 2023 med anledning av kommunfullmäktiges beslut i december om reviderad budget.

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: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228


RANTZOWS
RANTZOWS

20230711138010

Måluppfyllelse

Baserat på kommunfullmäktiges mål, bolagsordning och ägardirektiv har styrelsen beslutat om mätbara mål för Tornberget. Här redovisas måluppfyllelsen för 2022.

Tornbergets övergripande målsättning	Målvärde/indikator	Resultat	Kommentar
Verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle *Målsättning avser effektiv fastighetsförvaltning, god inomhusmiljö, ekologiskt- och socialt ansvarstagande samt ekonomisk effektivitet.*	Energianvändning i kommunala lokaler Indikator: -4 % 2022 i förhållande till 2019*	-7,1 %	Definition: Energianvändning per kvadratmeter (kWh/m²) i de kommunala lokaler som ägs av Tornberget. Kommunfullmäktigemål
	Ekonomisk hållbarhet: Minskat andelen akuta underhållskostnader från 2019* till 2022 med 5 %	Minskat med 34,7 %	
	Digital mognad: Indikator: Öka från 2021 till 2022 med 4 %	Ökat med 9 %-enheter (från 45 % till 54 %)	Mätning genom DiMiOS, ett nationellt verktyg som mäter digital mognad inom offentlig sektor. Mål från kommundirektörens ledningsgrupp.
	Minimera olyckor inom Tornbergets verksamhet och på våra byggarbetsplatser. Indikator: Andel genomförda uppföljningar/åtgärder efter tillbud/olycka 100 %	100 % genomförda åtgärder	
Bedriver serviceinriktad verksamhet som leder till nöjda kunder *Målsättningen inkluderar effektiv och långsiktig lokalförsörjning.*	NöjdKundIndex (NKI). Indikator: Bland de 10 högsta procenten av de som genomfört motsvarande mätning i Sverige 2022	Bland de 6 högsta procenten i Sverige	Mäts genom Evimetrix. 5:e plats av 88 deltagande organisationer.
	Totalindex (omfattar både NKI och den fysiska miljön). Indikator: Bland de 20 högsta procenten av de som genomfört motsvarande mätning i Sverige 2022.	Bland de 9 högsta procenten i Sverige	Mäts genom Evimetrix. 8:e plats av 92 deltagande organisationer.

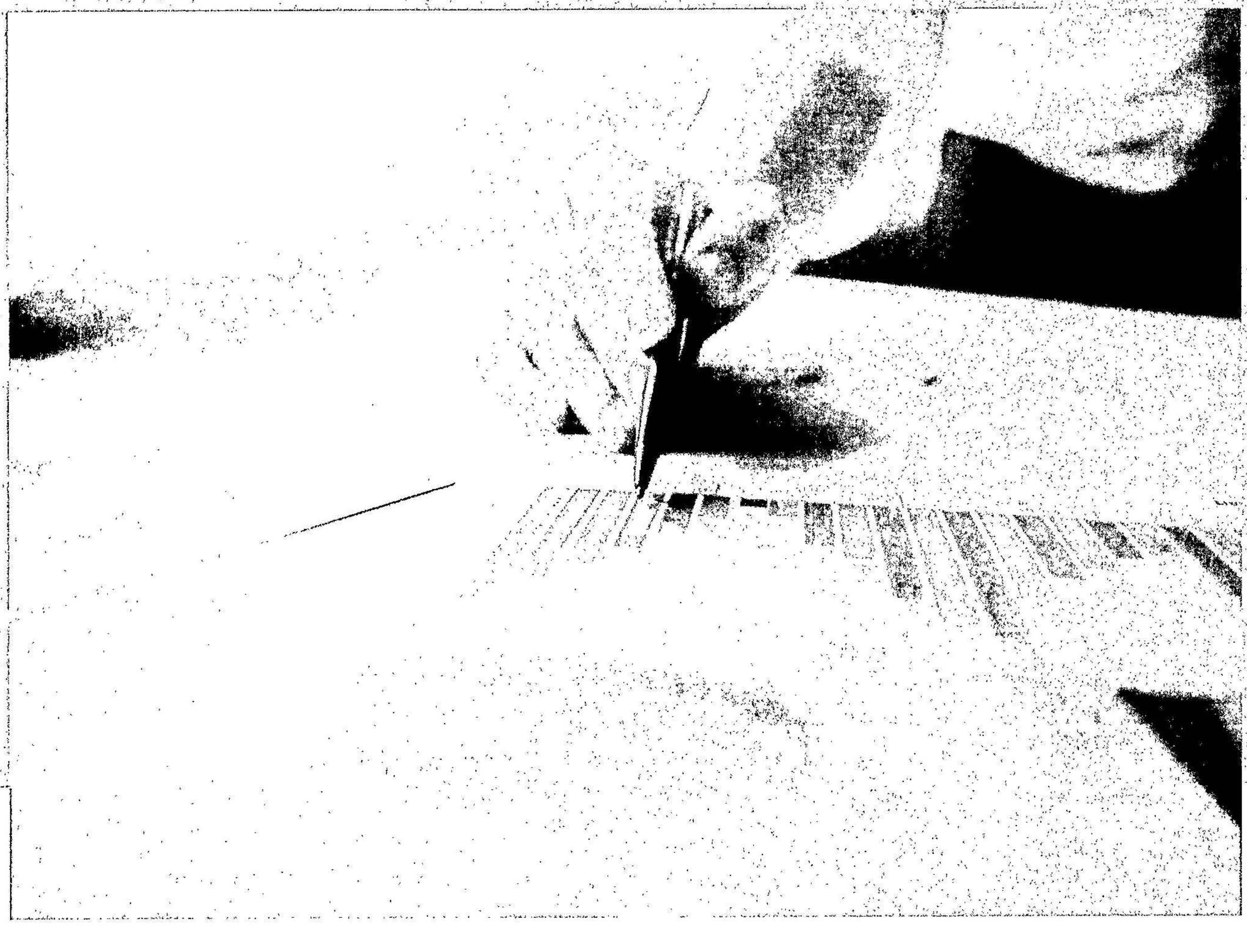
*2019 är ett basår som inte påverkas av coronapandemin

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872ecfeb63cd228

20230711138011

Tornbergets övergripande målsättning	Målvärde/indikator	Resultat	Kommentar
Vara en attraktiv arbetsplats *Målsättning är en arbetsplats där alla bidrar till Tornbergets och varandras framgång. Arbetssättet är agilt där tillit är i fokus, alla trivs, utvecklas och mår bra samt där man bidrar med idéer till utveckling.*	Attraktiv arbetsplats jämfört med medelstora organisationer. Indikator: Certifierade samt topp 25 i Sverige 2022.	Certifierade Ej topp 25	Mäts genom Great Place to Work. Medelstor organisation = 50–249 anställda.
	Personalomsättning, exkl pensionsavgångar Indikator: < 7 %	7.84 %	Beräkning: Genomsnittligt anställda/ antal slutade (kalenderår)
	Sjukfrånvaro Indikator: Korttid: <= 3,5 % Långtid <= 2,0 %	Korttid 2,88 % Långtid 2,74 %	Beräkning korttid: Totala antalet sjukfrånvarotimmar upp till 60 dagar/totalt arbetade timmar på ett år. Beräkning långtid: Totala antalet sjukfrånvarotimmar från och med dag 61/totalt arbetade timmar på ett år.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228



Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

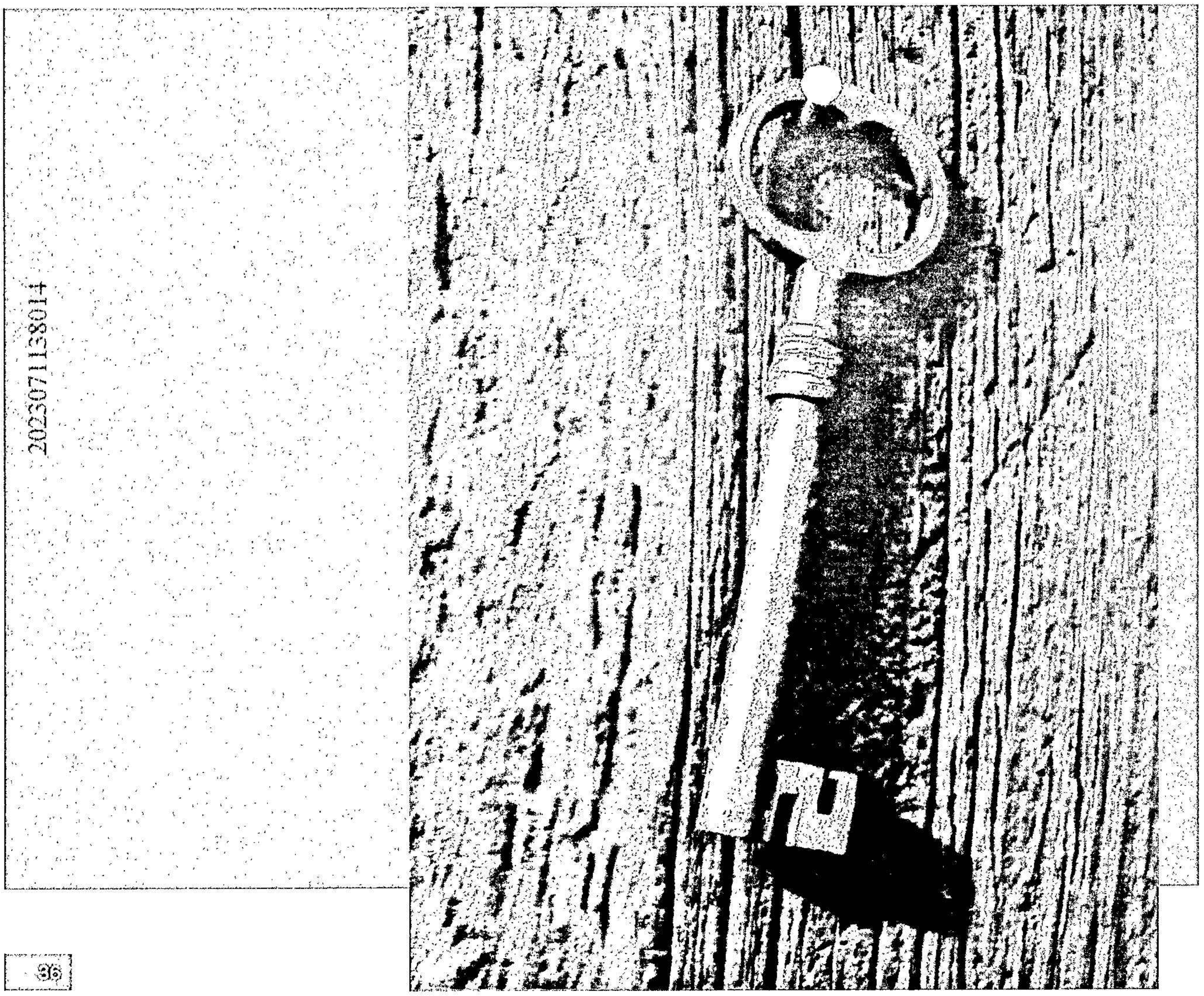
20230711138013

Statistik

		2018	2019	2020	2021	2022
Betalningsförmåga						
Kassalikviditet	a)	45 %	24 %	81 %	36 %	39 %
Soliditet	a)	1,6 %	1,5 %	1,6 %	1,4 %	1,5 %
Ytor, bruksarea						
Ägda lokaler	a)	280 565	283 685	291 144	232 347	293 813
Övriga förvaltade lokaler	a)	31 109	29 919	29 840	18 976	17 996
Total bruksarea	a)	311 674	313 604	320 984	251 323	311 809
Uthyrning						
Uthyrningsgrad	a)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Högsta hyra (kr/kvm)	a)	8 513	6 885	17 640	12 712	13 275
Lägsta hyra (kr/kvm)	a)	47	49	321	733	601
Snitthyra (kr/kvm)	a)	1 475	1 550	1 726	2 003	1 584
Drift						
Energiförbrukning (GWh)	b)	50	50	45	49	44,4
Antal arbetsorder	b)	10 102	11 465	9 633	9 558	8 553
Kostnad för skadegörelse (tkr)	b)	1 253	909	1 477	755	806
Personal						
Antal årsarbetare	b)	90	98	102	104	102
Andel kvinnor / män	b)	49 % / 51 %	53 % / 47 %	55 % / 45 %	55 % / 45 %	55 % / 45 %
Sjukfrånvaro, korttids-	b)	2,5 %	3,1 %	3,2 %	2,1 %	2,9 %
Sjukfrånvaro, långtids-	b)	0,8 %	0,2 %	2,6 %	1,1 %	2,7 %

a) avser 31 december
b) avser hela året

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228



Styrelsen och verkställande direktören för TORNBERGET Fastighetsförvaltnings AB i Haninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f0842 1d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138015

Ägarförhållande

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

Omsättning och resultat

Hyresintäkter uppgick till 460 029 (463 772) tkr och övrig nettoomsättning uppgick till 65 506 (21 661) tkr vilket gav en total nettoomsättning om 525 535 (485 433) tkr. Efter förändring av pågående arbeten för annans räkning och övriga intäkter uppgick rörelsens intäkter till 497 179 (509 815) tkr. Redovisat resultat är 8 626 (-854) tkr.

Investeringar, finansiell ställning och likviditet

Under året har en ytterligare ny konceptförskola – Hemsö – färdigställts. Ribbybergsskolan har fått en ny matsal och i slutet av året färdigställdes Ribbyskolan i tid för vårterminen 2023. Samtliga för Haninge kommuns räkning.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har omorganisation skett där ekonomiavdelningen och staben bildat avdelningen verksamhetsstöd. Styrelsen tog även beslut om att organisera fastighetsavdelningen i team och att enheten för kundtjänst och fastighetsskötsel flyttas över till fastighetsavdelningen.

De rådande förhållandena i samhället med ökade räntor och materialpriser samt materialbrist har påverkat Tornberget på olika sätt. För att möta detta har materialval ändrats och underhållsprojekt omprioriterats. Bolaget har också sett över effektiviseringar och har bland annat avvaktat ersättningsanställningar för personer som slutat.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	525 535	485 433	484 568	464 053	440 866
Resultat efter finansposter, tkr	11 694	-762	11 106	203	1674
Soliditet	1,5 %	1,4 %	1,6 %	1,5 %	1,6 %

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138016

Framtida utveckling

Stockholmsregionen och Haninge kommun fortsätter att expandera. Nya bostäder kommer att byggas och byggnader för kommunal service kommer att behövas. Haninge kommun planerar för att uppnå 100 000 invånare år 2024. Byggnader för kommunal service kommer särskilt att behövas i de områden där mycket nyproduktion av bostäder äger rum.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

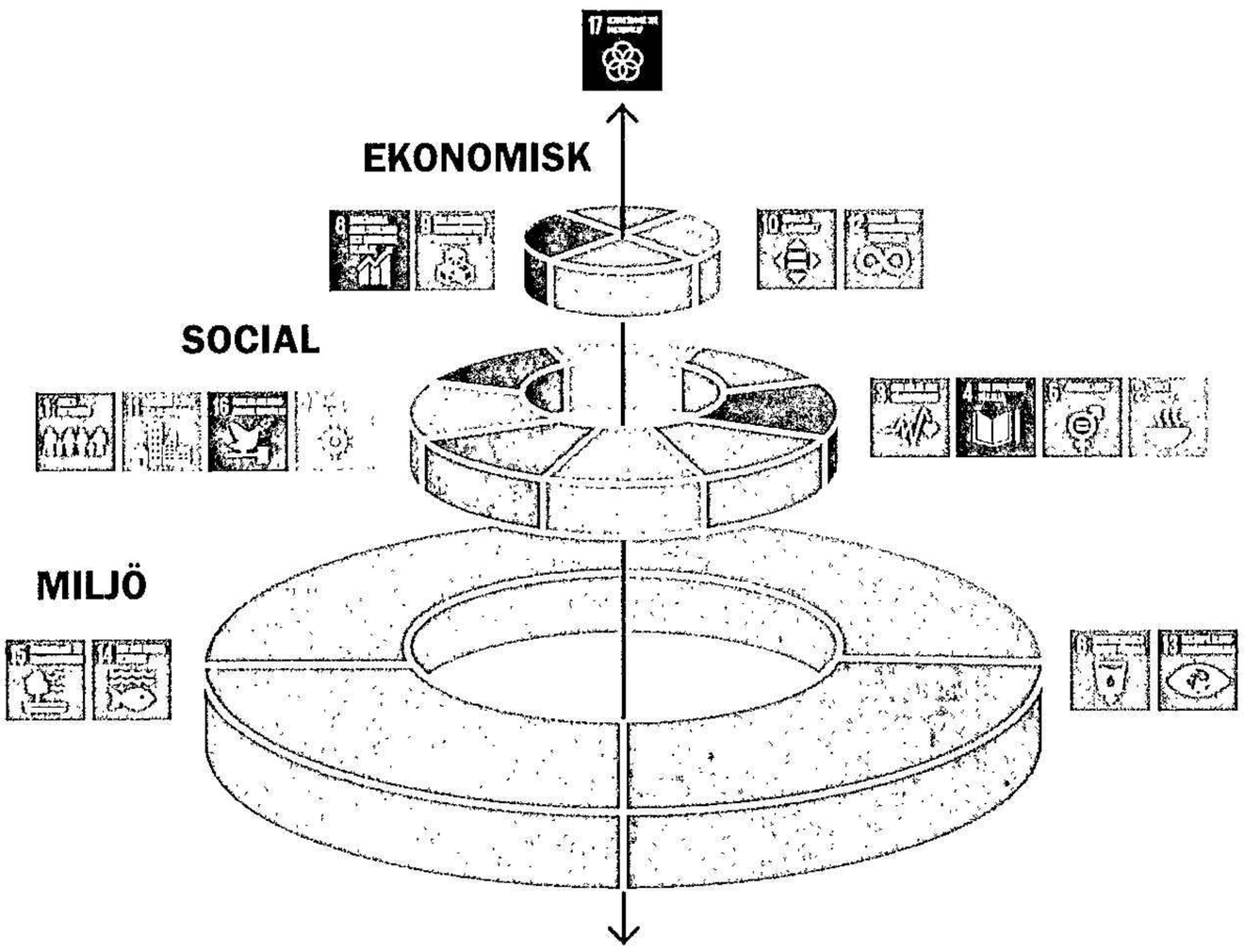
Tornberget finansierar många av sina investeringar genom nyupplåning och bolaget påverkas av ränteutvecklingen i hög grad. En snabbt stigande räntenivå kommer innebära kraftigt ökade räntekostnader under kommande år. För att begränsa ränterisken sker upplåning med långa kapital- och räntebindningstider inom ramen för Haninge kommuns finanspolicy. För att hitta sätt att begränsa risken kommer Tornberget tillsammans med Haninge kommun analysera hur framtida finansiering av investeringar skulle kunna utvecklas inom ramen för självkostnadsprincipen.

Effekterna av pandemin och kriget i Ukraina på såväl världsekonomin som Sveriges ekonomi har medfört kraftigt ökade kostnader på många områden och osäkerheten om hur detta kommer att påverka Tornberget och omvärlden framåt är stor.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet om 10 395 929 kronor jämte årets vinst om 8 625 853 kronor, tillsammans 19 021 782 kronor, balanseras i ny räkning.

Assently. 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228



Credit: Azote Images for Stockholm Resilience Centre

Hållbarhetsredovisning 2022

AFFÄRSMODELL

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

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 femtedel utgörs av kultur- och idrottslokaler och en tiondedel utgörs av särskilda boenden.

TORNBERGETS VERKSAMHETSLEDNINGSSYSTEM

Tornberget arbetar utifrån ett FR2000-certifierat verksamhetsledningssystem. Det säkerställer att vi arbetar strukturerat och målmedvetet för att förbättra verksamheten. Standarden är till stora delar likvärdig med ISO 9001 Kvalitet och 14001 Miljö, men omfattar även ledningssystem för arbetsmiljö, kompetens, brandskydd och socialt ansvarstagande. Tornbergets verksamhetsledningssystem har till syfte att säkra att bolaget har en effektiv intern styrning och kontroll och följer interna och externa krav.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138018

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

Granskning av verksamhetsledningssystemet och alla dess delar sker två gånger per år genom intern- och extern revison. Under 2022 granskade den externa revisorn verksamheten under två dagar. Revisorn träffade personer från bolagets alla verksamheter och gjorde även ett platsbesök på ett av våra pågående byggprojekt, Vega förskola. Revisionen resulterade i noll avvikelser, sex förbättringsförslag och flera positiva iakttagelser. Revisorns bedömning är att Tornberget med god marginal uppfyller standardkraven. Några av de positiva iakttagelserna revisorn noterade är den förstärkning som bolaget har gjort inom miljöområdet. Det arbete som pågår för att öka återanvändning av material och produkter vid såväl nybyggnation och vid förvaltning och det arbetet som genomförts för att ställa ambitiösa och relevanta krav vid upphandling. Revisorns bedömning är att "Tornberget integrerar hållbarhetsaspekterna i en upphandlingsprocess tillsammans med kvalitet, ekonomi och andra aspekter för att skapa goda och hållbara affärer via samarbete."

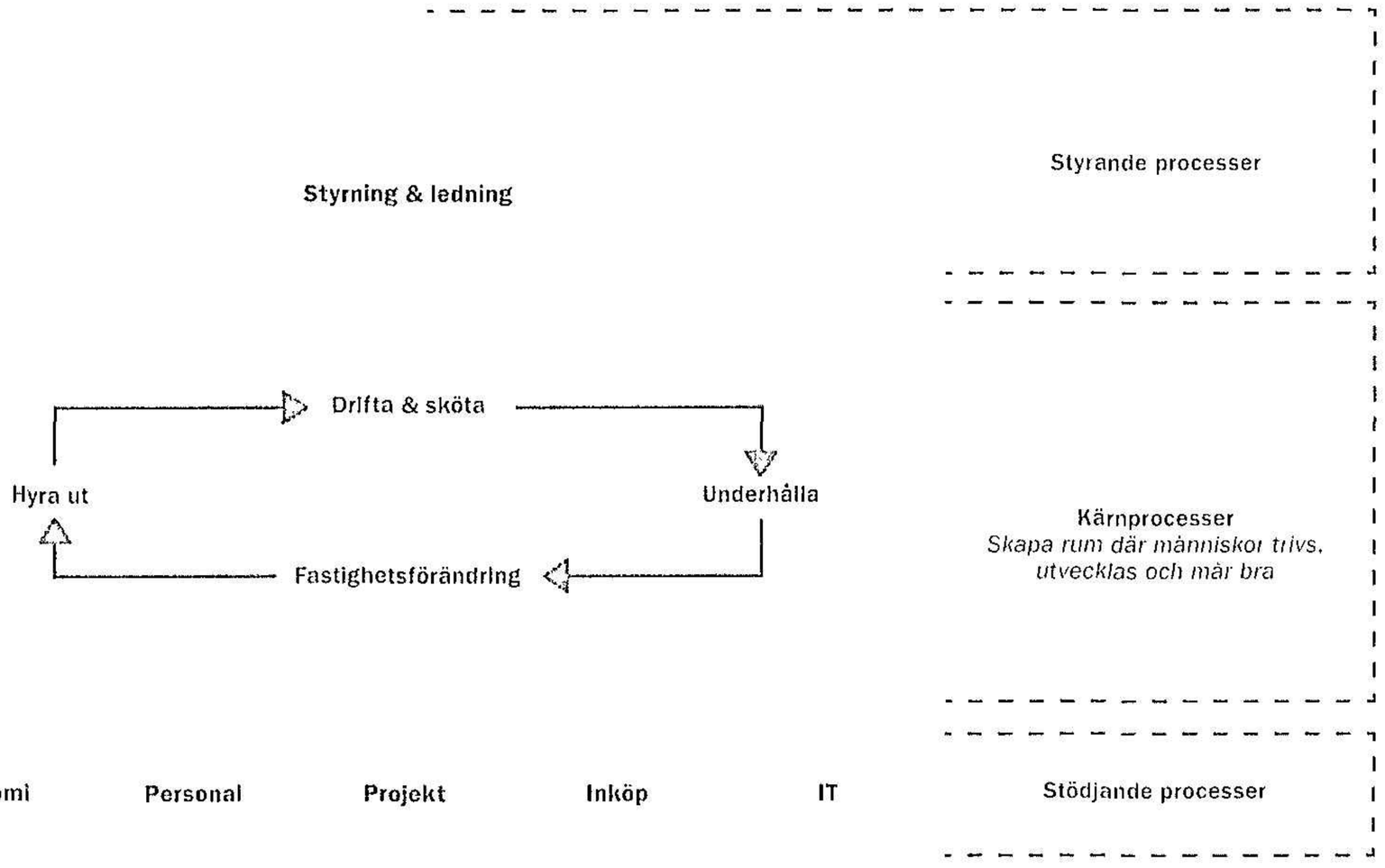
Revisorn bedömer även att Tornberget arbetar effektivt med den interna revisionen och att det är ett viktigt redskap för bolagets förbättringsarbete. Citat från revisorn "Internrevisionen, väl genomförd. Det är ett bra revisionsprogram och struktur på frågor och rapporter. Ni ställer rätt frågor och höjer blicken och ser det större sammanhanget. Internrevisionen genomförd är en motor för utveckling."

Vid den årliga interna revisionen granskades 12 av Tornbergets processer och 16 personer från olika delar av organisationen inklusive externa representanter djupintervjuades. Förutom att säkra att vi uppfyller de 32 krav som standarden ställer, granskades tre områden som ledningen identifierat som särskilt intressanta att undersöka lite djupare. Dessa var områdena upphandling och inköp, krisberedskap samt arbetsmiljö. Internrevisionen visade att Tornberget väl uppfyller certifieringskraven. Det är stort engagemang bland medarbetarna vilket bland annat flödet av förbättringsförslag påvisar. Internrevisionen resulterade i 7 mindre avvikelser, 19 förbättringsförslag och flera positiva iakttagelser.

Tornberget är inne i en intensiv utvecklingsperiod där en ökad digitalisering av verksamheten är central. Det omfattande digitaliseringsarbetet är ett viktigt och långsiktigt strategiskt val som bolaget har gjort och som innebär ett omfattande förändringsarbete under flera års tid. Som ett naturligt led i det arbetet pågår en integrerad genomlysning och utveckling av bolagets arbetsprocesser och tillhörande systemstöd. Detta för att säkerställa att vi har funktionella och effektiva processer med säkerställd information med stöd av ändamålsenliga verksamhetssystem.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138019



Tornbergers processhus för verksamhetsledningssystemet

KVALITETSARBETE

I kvalitetspolicyn framgår att kvalitetsarbete innebär att kontinuerligt arbeta med förbättringar av verksamheten och användningen av resurser på bästa sätt. Det arbetet sker i årliga processer men också i det dagliga arbetet med ständiga förbättringar. Exempel på årliga processer är Tornbergets årscykel för intern styrning och kontroll. Det inkluderar bland annat uppföljning av bolagets verksamhetsplan samt tillhörande mål, den interna kontrollplanen, in- och omvärldsanalys samt risk- och möjlighetsanalys. Vid ledningens genomgång av verksamhetsledningssystemet, som är två gånger per år, görs en strategisk uppföljning och utvärdering av att systemet fungerar som avsett. Exempel på det löpande kvalitetsarbetet är de förbättringsförslag som kommer in. Under 2022 kom det in 40 förbättringsförslag. De många förslagen visar på ett stort engagemang bland medarbetarna att driva utvecklingen och kvalitetsarbetet framåt. Alla förbättringsförslag hanteras och besvaras – att inkomna avvikelser och förbättringsförslag tas omhand på ett bra sätt följs upp på ledningsnivå. Under 2022 har hittills 75 % av de förbättringsförslag som kom från medarbetarna förverkligats i någon grad.

I riktlinjerna till kvalitetspolicy 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 Tornbergets arbetsmetoder, kompetens och verksamhetsledningssystem. Genom väl inarbetade rutiner för dialog med både ägare och hyresgäster får vi en bra bild av deras behov och förväntningar.

Vartannat år genomförs en större kundundersökning bland Tornbergets lokalhyresgäster. Detta för att få en mätning på hur de upplever kvaliteten på Tornbergets tjänster och de kommunala verksamhetslokalerna. I årets mätning deltog 88 av Sveriges kommunala fastighetsorganisationer. Resultatet från 2022-års undersökning placerade bolaget totalt sett på femte plats i landet, inom områdena "Kundvård och personlig service" samt "Felanmälan" placerar sig Tornberget på en andraplats.

Assently: 55d832f6b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138020

Bolaget arbetar aktivt med att analysera utfallet och ta fram en handlingsplan för att behålla den fina placeringen. Att bolaget får så högt i nöjd kund index (NKI) ser bolaget som ett kvitto på att det är en god kvalitetsstyrning av verksamheten.

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 är:

- Klimatets påverkan på inomhusmiljön i byggnader på grund av t ex värme och regn. För att minska risken följer Tornberget kontinuerligt utvecklingen i branschen. För att minska riskerna genomförs klimatsimuleringar vid nybyggnadsprojekt och under året har utretts vilka möjligheter det finns att installera kyla på äldreboenden. Att få ner energianvändningen är ett prioriterat mål, varför framtida kylning behöver ske med så liten energiförbrukning som möjligt. Tornberget deltar även i framtagningen av kommunens klimatanpassningsstrategi.
- Icke anpassad IT-infrastruktur/system hindrar verksamhetens leverans och effektivitet, samt ökat behov av IT-säkerhet. En genomlysning har gjorts av bolagets IT-behov. För att öka medvetenheten och kunskapen om de ökade IT-riskerna har alla medarbetare gått flera digitala utbildningar om vilka risker som finns och hur man säkrar upp dem.
- NKI påverkas negativt av skötseln av utemiljö och upphandlad städ. För att bolaget ska kunna påverka utemiljön har utredning tagits fram och kommunen fattats beslut om att Tornberget från 2023 tar över ansvaret för skötsel av utemiljön. För att höja NKI för upphandlad städ utförs den numera under dagtid likt bolagets egenutförda städning.

Några av de identifierade möjligheterna är:

- Ekonomisk hållbarhet i fokus. Översynen av bolagets hyresmodell, finansieringsmodell, självkostnadsprincip mm tillsammans med utvecklingen av ekonomistyrningen skapar goda förutsättningar för en ekonomisk hållbarhet.
- Digitala hjälpmedel effektiviserar. Den digitalisering som pågår skapar förutsättningar för utveckling av fastighetsautomationen, god tillgång till korrekt data och möjlighet till anpassad kundportal.
- Utveckling av processen eftermarknad och förstärkning av resurser skapar goda förutsättningar för en ökad kundnöjdhet samt kunskapsåterföring och utveckling av våra projekt.
- Högt NKI visar att bolaget uppfyller sitt uppdrag och skapar förtroende. Arbetet fortsätter kontinuerligt med att hålla ett högt NKI.
- En bra arbetsplats där människor trivs, utvecklas, levererar och mår bra.

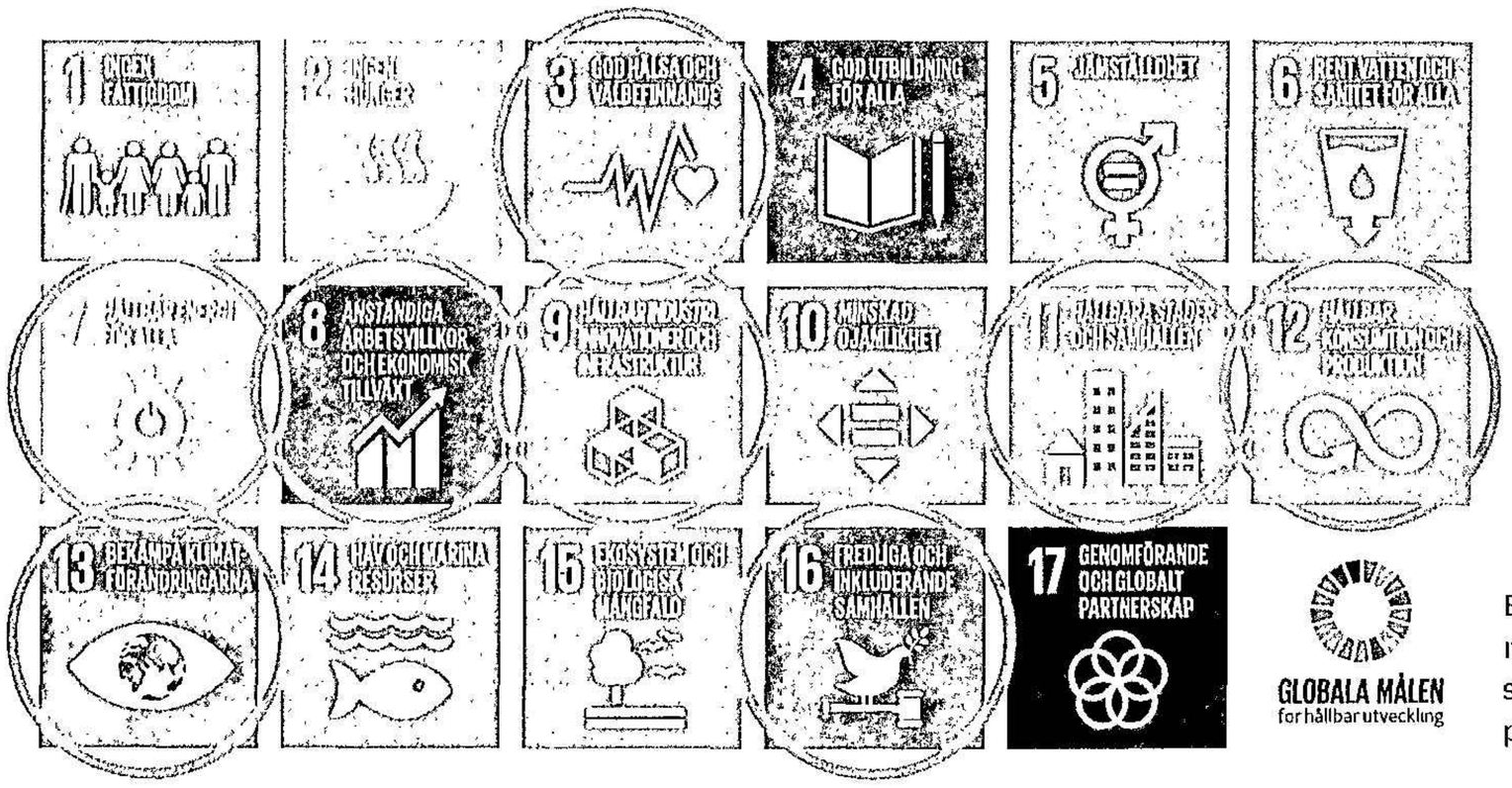
Både riskerna och möjligheterna hanteras antingen som utvecklingspunkter i verksamhetsplaner eller som kontrollpunkter i internkontrollplaner.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138021

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



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

Under 2022 genomfördes en lekmannarevision av kommunkoncernens hållbarhetsarbete och kopplingen till de globala målen i Agenda 2030. Revisorns bedömning är att Tornberget har ett gott och välfungerande hållbarhetsarbete; ”Vår sammanfattande bedömning är att bolaget, i allt väsentligt, bedriver ett ändamålsenligt hållbarhetsarbete med tillräckliga insatser för att möjliggöra uppfyllnad av ägarens hållbarhetsrelaterade mål. [...] Bolaget bedriver ett strukturerat och systematiskt hållbarhetsarbete med tydlig roll- och ansvarsfördelning.”

MILJÖARBETE

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 och 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.

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

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

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138022

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

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

För att minska miljöpåverkan från dessa aspekter har tydliga mål tagits fram. Nedan är beskrivet en del av de åtgärder som genomförts under året inom de olika områdena. För att kunna bibehålla en hög ambitionsnivå i en tid då kraven ökar och utvecklingen går snabbt har Tornberget under året utökat sin organisation med en miljösamordnare. Specialistrollen ska bland annat operativt stötta verksamheten i miljö- och hållbarhetsarbetet.

Hållbar stadsutveckling

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 2019. All nyproduktion ska projekteras för att nå en mycket hög energiprestanda, där energianvändningen är minst 30 % lägre än vad BBR kräver. För byggnader med en area över 2 000 kvm ska energianvändningen vara minst 40 % lägre än vad lagen kräver. För det befintliga beståndet finns energimål både för den löpande driften och för ombyggnation. Mål vid ombyggnation är att energianvändningen i snitt ska sänkas med 30 %. Vid varje ombyggnation görs en bedömning av vilka energieffektiviseringsåtgärder som är bäst lämpade utifrån rådande situation.

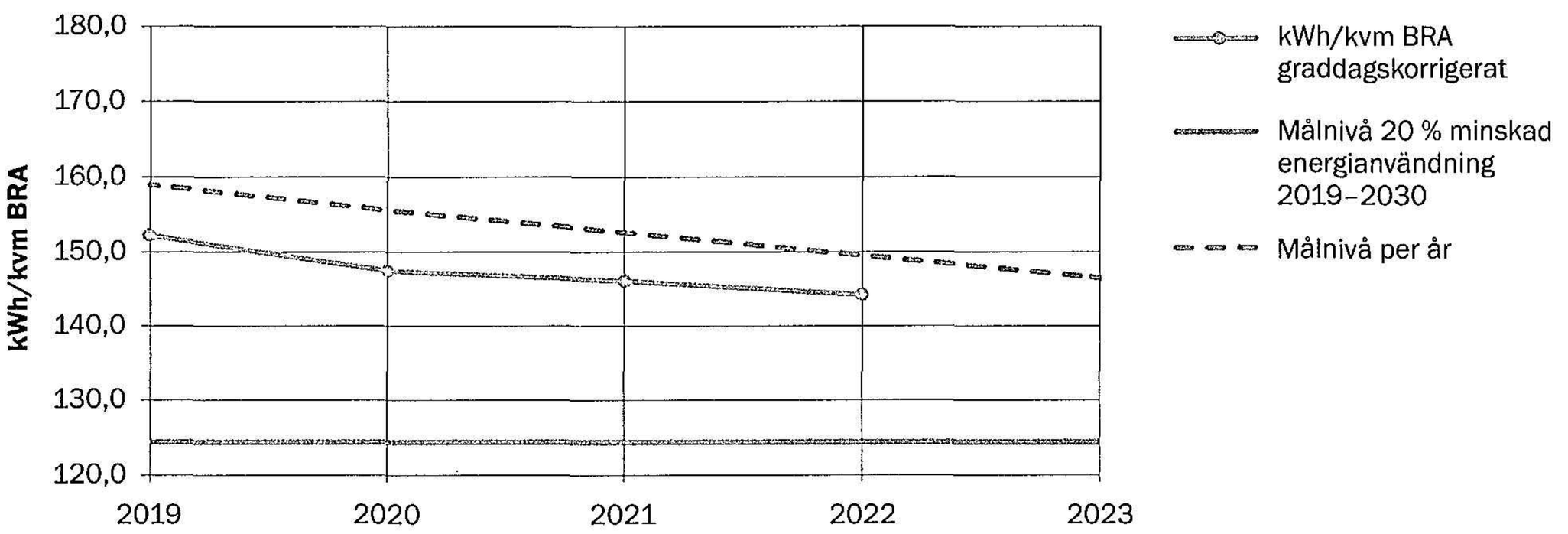
Målområde	Målvärde	Resultatindikator
I Haninge ska miljö- och klimatarbetet ligga i framkant Energianvändningen i kommunens lokaler och bostäder ska minska.	Energianvändningen i kommunala lokaler och bostäder ska minska med 4 % år 2022 jfm 2019	Energianvändningen i Tornbergets lokaler -7,1 % år 2022 jfm 2019

Energianvändningen i de lokaler som Tornberget äger mäts årligen. Som jämförelsetal används kWh/kvm och värdet graddagsjusteras så att värdet kan jämföras över åren oberoende av varierande väder. För att nå det långsiktiga målet var målvärdet för 2022 satt till 149,0 kWh/m2. Energianvändningen för 2022 var 144,2 kWh/m2, vilket är en minskning med 7,1 % jämfört med 2019, se figur nedan. Under år 2022 har arbetet med att byta ut gamla ventilationsaggregat fortgått, totalt har 8 aggregat bytts ut mot

Assently: 55d8326b9ddfda8aada80b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

nya mer energieffektiva och driftsäkra. Dessa kommer bidra till ett bättre inomhusklimat och lägre energianvändning i många år framöver. En stor del av Tornbergets bestånd består av äldre fastigheter byggda under 60-och 70-talen, vilket gör att skillnaden i energiförbrukning är stor mellan nyare och äldre byggnader.

ENERGIFÖRBRUKNING



Graf som visar energianvändningen under åren 2019–2022 och satta energimål.

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

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

För att öka tillgången på förnybar energi har bolaget 2 solcellsanläggningar och 5 byggnader med solfångare. Totalt producerades 164,4 MWh el från solcellsanläggningarna. För de lokaler där vi har solfångare samverkar de med värmepumpsanläggningar och vår bedömning är att de genererar en energibesparing på 5 %, per objekt, genom att värmepumpsanläggningarna går mer effektivt. Vid all nyproduktion projekteras för att möjliggöra framtida solcellsanläggningar.

Som ett led i arbetet för en hållbar stadsbyggnad och en hållbar konsumtion arbetar Haninge kommun och Tornberget tätt tillsammans. Tornberget har en viktig roll när det gäller att bidra till att kommunens eget byggande ska gå mot att bli så klimatneutralt som möjligt. Tillsammans i samverkan har ett särskilt koncept vid nyproduktion av förskolor tagits fram. En del i konceptet är att de färdiga förskolorna ligger i framkanten vad gäller både klimat och miljöprestanda. Erfarenheterna och lärdomarna från projekten kommer sedan hela organisationen till del och utgör ett viktigt underlag i vår utveckling. Under 2022 pågick färdigställandet av den sjunde konceptförskolan.

Det mest hållbara byggandet i flera aspekter är det som inte genomförs. Tornberget arbetar därför aktivt för att skapa mer flexibla lokaler, både vid ombyggnad av befintligt bestånd och vi nybyggnation. Under 2022 har om- och tillbyggnad av

Assently. 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138023

20230711138024

Ribbyskolan, en F–9 skola, färdigställts där flera utrymmen så som idrottssal och matsal är möjliga för annan verksamhet att nyttja utanför skoltid. Ett annat exempel är nybyggnationen av Vega skola och aktivitetshus som pågår och som är tänkt att vara en mötesplats för alla i Haninge. Byggnaden kommer bl a att rymma en grundskola F–9, ett bibliotek som är öppet för både elever och allmänhet, idrottshall, kulturrum med orkestersal och café. De första åren kommer även skolan att inrymma en förskola, för att sedan skifta verksamhet då behovet förväntas ändras.

Hållbar konsumtion och resurseffektiva kretslopp

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 aktör och vi verkar därför för att ligga i framkant i arbetet. Som ett led i den strävan är Haninge kommun och Tornberget sedan 2019 medlem i Byggvarubedömningen, en icke vinstdrivande ekonomisk förening som bedömer och tillhandahåller information om hållbarhetsbedömda varor. Deras vision är att främja utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö som tar ansvar för såväl denna som kommande generationer.

I Tornbergets miljöprogram, som gäller för alla byggprojekt, framgår vilka miljömål Tornberget har och vilka miljökrav som ställs i våra projekt. För att främja en hållbar konsumtion och resurseffektiva kretslopp ställs krav på materialhushållning, energihushållning och källsortering av allt restmaterial. Allt material som byggs in ska uppfylla kemikaliekraven och dokumenteras i en loggbok för projektet för att underlätta framtida återbruk och omhändertagande. Vidare framgår av Miljöprogram 2022 att användning av återbrukat material ska undersökas, och om relevant användas i så hög utsträckning som möjligt. Vid rivning/renovering ska det genomföras en inventering av byggnaden för att se vad som kan återanvändas i det nya projektet eller lagerhållas för ett annat projekt.

Ett viktigt led för att skapa en hållbar miljö är att skapa resurseffektiva kretslopp. Under 2022 har bolaget genomfört en hel del aktiviteter för att öka återbruket och skapa en mer cirkulär materialhantering. Bland annat blev Tornberget medlem i CCBuild, Centrum för cirkulärt byggande. I och med det har bolaget nu tillgång till ett digitalt verktyg som underlättar inventering av det material som Tornberget lagerhåller för återanvändning. Den digitala tjänsten möjliggör bland annat en uppskattning av minskat CO_2-utsläpp som återbruk av produkten innebär. Vid årsskiftet utgjorde det som var inlagt i inventeringsverktyget en samlad potentiell minskning av CO_2-utsläpp på drygt 60 ton. Till det tillkommer maskiner och material som ännu inte är inlagt.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138025

Fossilfria resor och transporter

För att minska utsläppen av växthusgaser från transporter har bolaget vidtagit flera åtgärder, varav några nämns nedan.

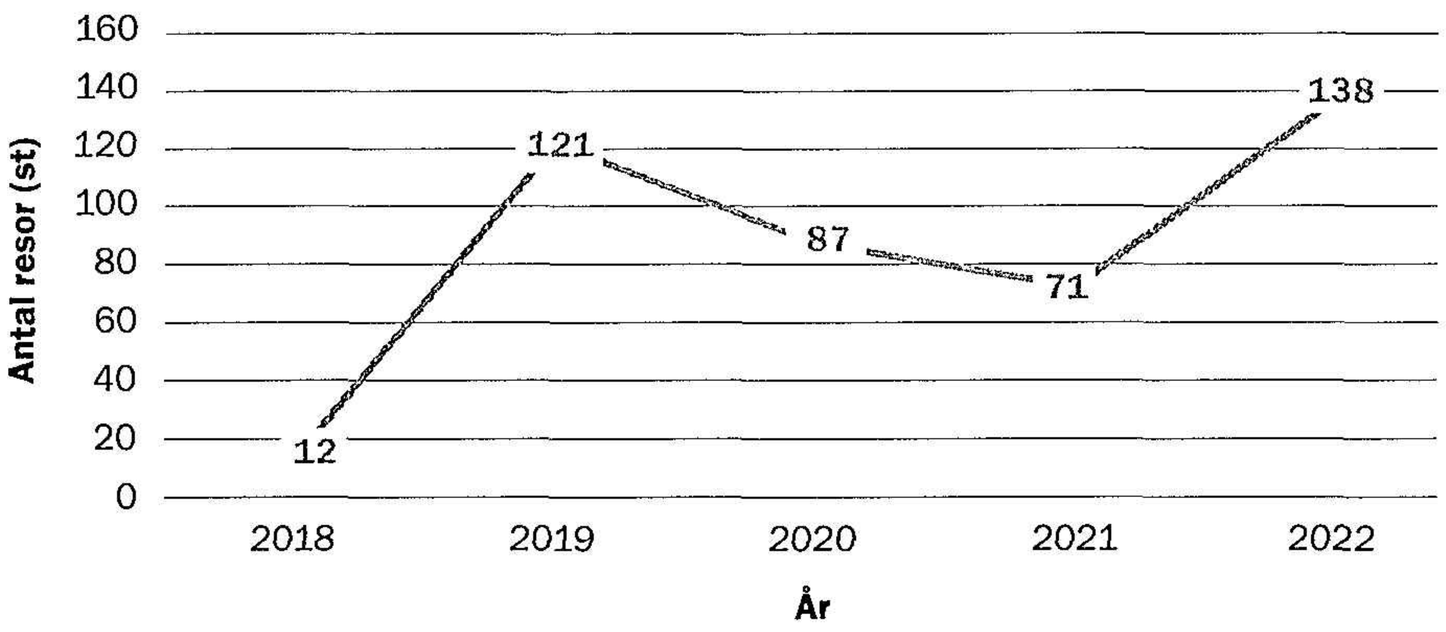
Mål för 2022 var att minska sträckan körd med fossildriven bil jämfört med 2019. Till följd av att bolaget till stora delar har bytt ut fordonsparken till eldrivna bilar under 2021 har antalet km som körts med fossildriven bil minskat kraftigt.

För att även minska utsläppen av växthusgaser från resor med egen bil i tjänsten har bolaget under 2022 förberett för bilavtal med fossilfria transporter och ledningen har fattat beslut om att enbart bilar som drivs med fossilfritt bränsle får användas i tjänsten från och med 2025.

Målområde	Målvärde	Resultatindikator
Fossilfria resor och transporter	Alla Tornbergets resor och transporter är fossilfria år 2025	Beslut taget
Minskat eget resande i km med fossildriven bil i tjänsten	2022 i förhållande till 2019	-72 % med firmabil -10,5 % med egen bil

För att underlätta och främja användandet av kollektiva transportmedel i tjänsten finns ett antal SL-kort att låna för de anställda och under 2022 gjordes 138 resor i tjänsten med SL-korten. Den kraftiga ökningen jämfört med föregående år beror till stora delar på att vi under Coronapandemin undvek att åka med kollektivtrafik.

Antal tjänsteresor med SL-kort per år



Graf som visar antalet tjänsteresor med SL-kort under åren 2018–2022.

Tornberget uppmuntrar även anställda att cykla mer, både privat och i tjänsten. För att stimulera detta har Tornberget två elcyklar som kan användas vid arbetsresor inom kommunen. Bolaget är även med i projektet Cykelvänligast som drivs av Stockholms stad och Energi- och klimatrådgivningen i samarbete med Cykelfrämjandet.

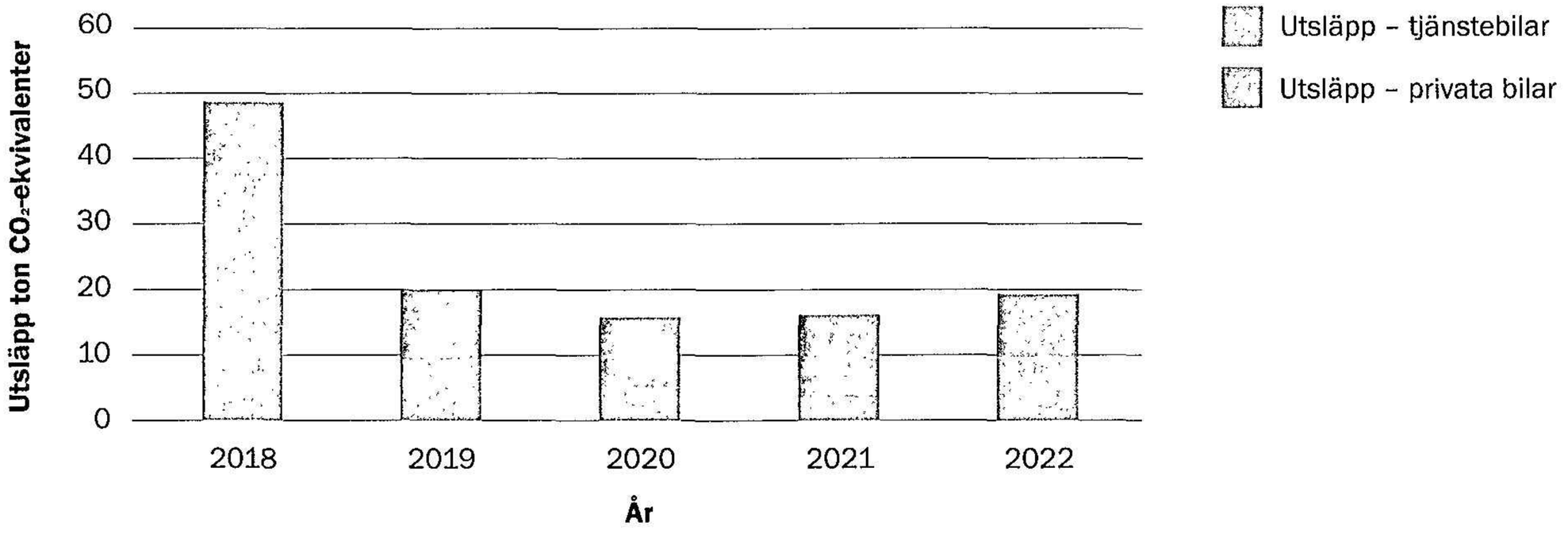
Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138026

Coronapandemin har även under 2022 lett till att många har valt att arbeta hemifrån och att fysiska möten har ställts om till digitala möten, vilket sannolikt har bidragit till minskat resande i tjänsten. Jämfört med 2021 har resor i tjänsten med egen bil minskat med 22 %, vilket har lett till minskade utsläpp i motsvarande grad. När det gäller resor med Tornbergets egna fordon har utsläppen av växthusgaser, enligt vår beräkning, ökat trots att vi gått över till att använda elbilar till stor del. Detta beror på att Tornberget tidigare köpt diesel som var CO_2-reducerad med 90 % och den produkten har inte erbjudits under 2022.

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

Utsläpp av växthusgaser från egna resor



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

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

Då Tornberget till stor del köper tjänster för att genomföra sina uppdrag är det viktigt att ställa tydliga och ambitiösa krav vid upphandling.

Under 2022 har Tornberget tagit fram upphandlingskrav för fossilfria drivmedel och transporter som ska användas inom Södertörnssamverkan, ett samverkansforum inom hållbarhetsarbetet bland kommunerna inom Södertörn. Genom att vi ställer likvärdiga krav i upphandlingar blir det enklare för leverantörer att möta kraven på ett kostnadseffektivt sätt och vi kan med samlad kraft bättre styra mot en mer hållbar utveckling. Rätt krav vid upphandling kan på ett effektivt sätt leda till minskade växthusgasutsläpp och minskad spridning av skadliga ämnen.

Tornberget köper årligen in varor och tjänster för drygt 650 miljoner kronor och genom tydliga krav vid på transporter minskar bolagets indirekta miljöpåverkan. Bolaget vill även vara pådrivande i utvecklingen mot ett fossilfritt samhälle.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138027

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 vision ”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 arbetsförmedlingens organisation ”Gör plats” och kommunens arbetsmarknads-center, vars syfte är att bereda plats för praktik och arbetsträning. Under året har vi erbjudit både arbetsträning och praktikplatser.

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.

För att ge ungdomar en meningsfull sysselsättning under sommaren så erbjuder bolaget feriepraktikplatser. I år tog vi emot två feriepraktikanter.

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.

I målen nämns bland annat:

- 80 % av medarbetarna ska uppleva möjlighet till utveckling i arbetet
- Samtliga medarbetare ska ha haft medarbetarsamtal under senaste året
- 0 % av kränkande särbehandling eller diskriminering
- Noll olyckor och skador i arbetet
- 90 % av medarbetarna ska uppleva att de har en långsiktig arbetsbelastning

Dessa mål följs bland annat upp genom den årliga arbetsplatsundersökningen.

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. Vi deltar även i olika

Assently. 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138028

insatser för att få fler att bli intresserade av ingenjörsyrket. Vi har bland annat erbjudit studenter att göra sitt examensarbete hos oss, deltagit i en kommunikationskampanj på KTH och varit med i Teknikspånget. Via Teknikspånget tar vi årligen emot praktikanter i syfte att få ungdomar att intressera sig, och förhoppningsvis välja, en teknisk inriktning på sina högskolestudier. På så sätt bidrar vi till att framtidssäkra branschens kompetenser.

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 att få ett friskvårdsbidrag. Aktiviteter såsom innebandy, badminton och tillgång till gym finns också. Vi tillhandahåller subventionerad massage och under två friskvårdshalvdagar hade vi promenad i naturen och digital föreläsning om hur man förebygger kränkande särbehandling och diskriminering. 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.

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.

Mänskliga rättigheter

Tornberget har en policy för social hållbarhet som även omfattar mänskliga rättigheter. Tornberget har under 2022 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.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138029

Kulturmätning medarbetare

Tornberget deltog för tredje året i rad i mätningen Great Place to Work. I denna ingår en kulturrevison och en enkät som skickas ut till medarbetarna. Även detta år blev Tornberget certifierad som en bra arbetsplats.

Barnrättsarbete

Tornberget har under 2022 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

I enlighet med kommunens styrdokument "Lätt och rätt för alla" som avser tillämpning av "FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning" samt utifrån målsättningen för Tornbergets tillgänglighetsarbete har arbetet med tillgänglighetsfrågor 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 2022 har Tornberget fortsatt att delta i kommunens funktionshinderråd.

Målområde	Målvärde	Resultatindikator
Erbjuda praktikplats eller nystartsjobb	1	1
Chefer ska ges utbildning i förebyggande arbete och SAM	100% av Tornbergets chefer	Utbildning genomförd i januari 2022

Trygghetsarbete

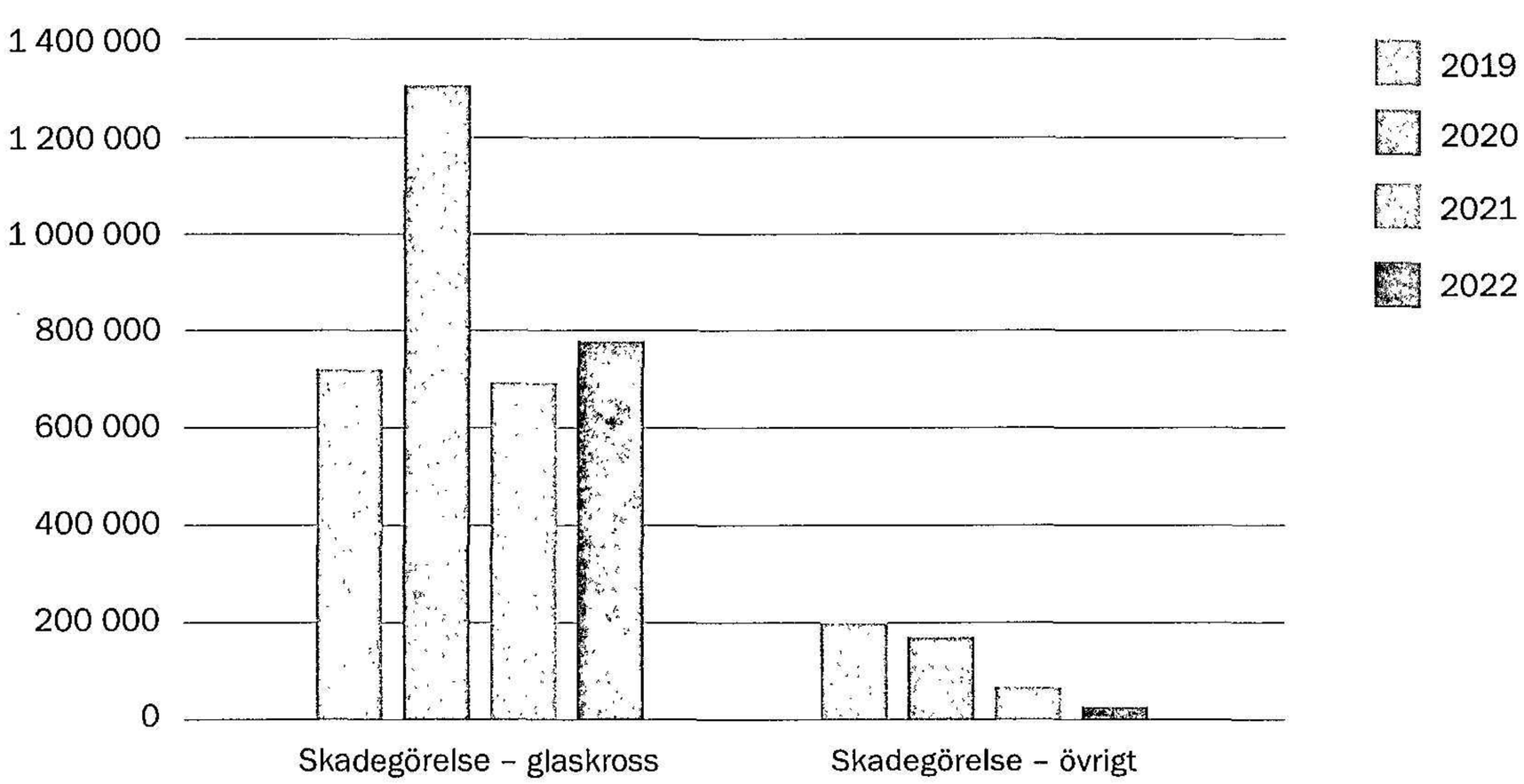
Tornberget arbetar aktivt för att bidra till målet "I Haninge ska medborgarna vara trygga oavsett skede av livet". Det görs bland annat genom att delta i kommunens olika trygghetsarbeten så som Handslaget, Jordbro i samverkan och trygghetsvandringar. Bolaget prioriterar även det skadeförebyggande arbetet och tillsammans med kommunens förvaltningar analyseras utfall kring inträffad skadegörelse samt väktarrapporter. Detta för att tillsammans hitta effektiva skadeförebyggande åtgärder. För att invånarna inte ska uppleva otrygghet i samband med skadegörelse prioriterar fastighetsbolaget snabba åtgärder som städning, klottersanering och fönsterbyten.

För att kunna följa upp det egna arbetet som direkt kopplar till trygghetsmålet har bolaget tagit fram en intern indikator som är löpande kostnader för skadegörelse och glaskross. I figuren nedan framgår kostnaden för skadegörelse de senaste åren. En faktor som är viktig när det gäller kostnadsbilden för glaskross är fönsterrutornas storlek. För att minska kostnaden för glaskross föreskriver bolaget därför en

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

maxstorlek på fönsterrutor i sina anvisningar. I de fall stora fönsterrutor krossats, får det stort genomslag i siffrorna vilket gör att sifforna snabbt kan ändras. Kostnaden för klotter och annan skadegörelse har däremot stadigt minskat de senaste åren. Sedan 2019 med närmare 90 %. Att kostnaden har minskat beror troligtvis på det förebyggande arbetet.

KOSTNAD FÖR SKADEGÖRELSE



Kostnad för skadegörelse uppdelad på glaskross och övrig skadegörelse mellan åren 2019–2022.

Anti-korruption

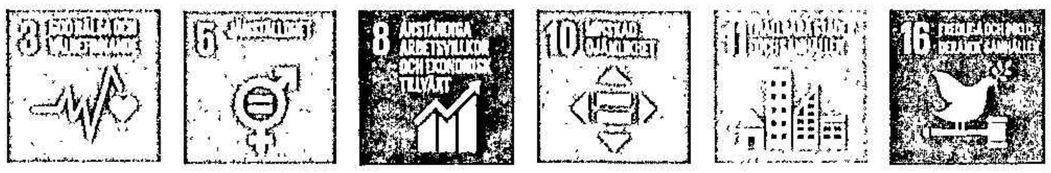
Allmänhetens förtroende är utgångspunkten för alla anställda i Haninge kommun. Allmänheten ska veta att anställda i Haninge kommun aldrig låter sig påverkas i sin tjänsteutövning av otillbörliga förmåner. Tornberget följer Haninge kommuns policy mot mutor samt Institutet mot mutors näringslivskod. Mot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

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

Assently. 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138031

Målområde	Målvärde	Resultatindikator
Brev till leverantörer en gång om året om kommunens policy om mutor	Brev utskickat till alla leverantörer	Brev skickat
Stickprovskontroll underlag fakturor	Alla fakturor över 1 mkr samt 20 fakturor mellan 100 tkr – 1 mkr	Kontroll genomförd, inga anmärkningar har noterats



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. Vart annat år genomförs en nöjd-kund-undersökning för att mäta hur väl vi svarar upp mot ägardirektivet. I mätningen 2022 rankades Tornberget som nummer 5 av de fastighetsorganisationer i Sverige som genomfört samma undersökning.

Målområde	Målvärde	Resultatindikator
Bedriver serviceinriktad verksamhet som leder till nöjda kunder samt en effektiv och långsiktig lokalförsörjning	Bland de 10 högsta procenten av de som genomfört motsvarande mätning i Sverige	Bland de 6 högsta procenten i Sverige (plats 5 av 88)

Ett av Haninge kommunkoncerns strategiska utvecklingsområden är att tillväxten ska ske på ett hållbart sätt. I Haninges klimat- och miljöpolitiska program är hållbar stadsutveckling definierat som; Planering och byggande sker resurseffektivt och klimatanpassat samt bidrar till en god och hälsosam livsmiljö. Ekosystemtjänster i den byggda miljön värnas och utvecklas.

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

Det mest hållbara byggandet i flera aspekter är det som inte genomförs. Tornberget arbetar därför aktivt för att skapa mer flexibla lokaler, både vid ombyggnad av befintligt bestånd och vid nybyggnation. Lokalerna byggs för att kunna möta behoven från flera

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138032

olika typer av kommunala verksamheter och även för att kunna nyttjas av det privata näringslivet, föreningsverksamhet och medborgarna. Under 2022 har bolaget tagit fram en analys över marknadens intresse och behov av samnyttjade lokaler. Detta för att bolaget ska kunna genomföra relevanta åtgärder för att verka för samnyttjande av lokaler. Genom effektiv lokalförsörjning bidrar detta till ekonomisk hållbarhet.

Tornberget har sedan 2018 arbetat i samverkansentreprenad för att utveckla våra nyproducerade förskolor till mer smarta, kostnadseffektiva, flexibla och energieffektiva byggnader.

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

I flera av dessa projekt har Tornberget jobbat med resultatbaserade mål för bolagets entreprenörer. Detta har genererat mervärde för verksamheten och skapat högt engagemang och glädje för dem som arbetat i projektet. Utöver de minskade kostnaderna har det även lett till mer kvalitativa och hållbara byggnader.

Hållbar konsumtion och resurseffektiva kretslopp

Ett viktigt led för att skapa en hållbar konsumtion är att minska resursförbrukningen och att skapa resurseffektiva kretslopp. Ett av de övergripande målen för bolaget 2022 var att; Skapa förutsättningar för minskad resursförbrukning av energi, vatten och material.

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

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

Målområde	Målvärde	Resultatindikator
Energianvändning (kwh/m²) i kommunala lokaler ska minska jämfört med år 2019	Energianvändningen ska minska med minst 4 %	Energianvändningen minskade med 7,1 %

Under 2022 har flera åtgärder gjorts för att skapa en mer cirkulär materialhantering och ökat återbruk. Tornberget blev medlemmar i CCBuild, Centrum för cirkulärt byggande. I och med det har bolaget nu tillgång till ett digitalt verktyg som underlättar inventering av det material som Tornberget lagerhåller för återanvändning. Den digitala tjänsten möjliggör bland annat en ekonomisk värdering av återbruk. Exempelvis storköksutrustning som betingar ett nypris på 4 000 000 kr har under 2022 omhändertagits för återanvändning. Förutom ekonomisk hållbarhet innebär återanvändning av material och utrustning stora miljömässiga vinster.

Den rådande Coronapandemin och kriget i Ukraina har under 2022 lett till stora leveransproblem av komponenter och byggmaterial. Att kunna återanvända utrustning och att ha tillgång till reservdelar har inneburit stora fördelar, då vi kunnat säkerställa god tillgång och därmed kunnat bibehålla en god servicenivå och förvaltning.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138033

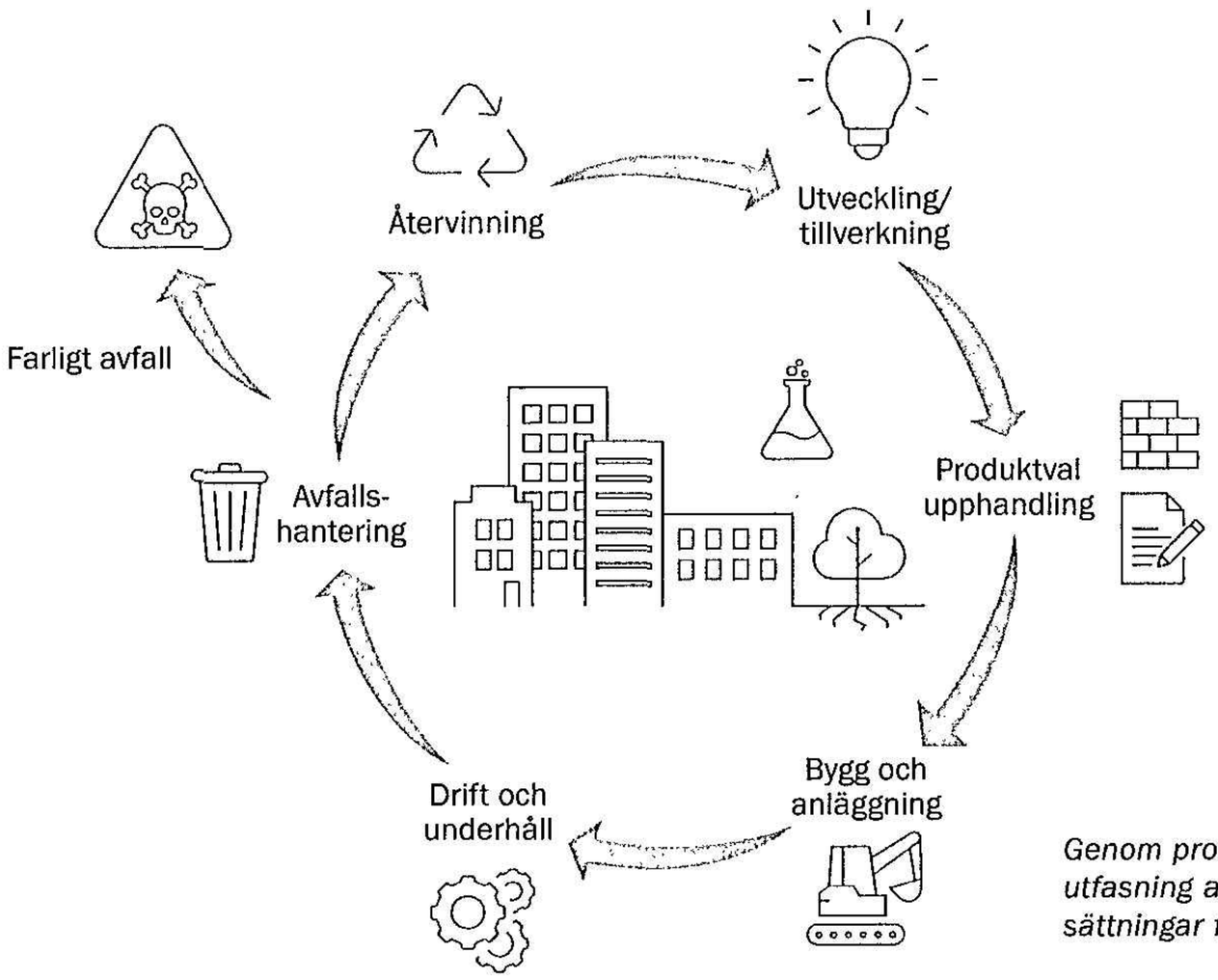
Under året har även mängd och sorteringsgrad av restmaterial från våra byggprojekt kartlagts. Detta är ett led i arbetet med att öka möjligheten för effektiv materialåtervinning och minskade mängder avfall. Detta leder till att vi nyttjar våra naturresurser bättre samtidigt som Tornberget minskar sina kostnader.

En kartläggning av nuläge och vilka förutsättningarna är för att Tornberget ska kunna skapa en mer cirkulär bygg- och förvaltningsprocess med minskat nyttjandet av naturresurser har gjorts under 2022. Rapporten kommer utgöra grunden till den plan för ökad cirkularitet som Tornberget ska ta fram år 2023.

Under hösten hölls en workshop i återbruk av byggmaterial som en del i förstudien av samverkansprojektet för nya Runstensskolan. Uppdraget i "Projekt Runsten" innefattar en ny grundskola samt att utreda förutsättningarna för att förtäta planområdet med bostäder. I projektet utreds även möjligheter till samnyttjande av lokaler inom kvarteret. Workshopen leddes av ett projektledningsbolag specialiserade på cirkulärt byggande och förutom Tornberget deltog representanter från byggentreprenören, arkitektbyrån samt Haninge bostäder. En viktig förutsättning för att möjliggöra återanvändning av material i ett byggprojekt är tidig planering och samverkan, vilket denna workshop bidrog till.

Det är viktigt att minska förekomsten av skadliga ämnen i samhället. I Tornbergets kemikalieplan tydliggörs vikten av detta och vad bolaget gör för att bidra till en giftfri miljö. För att kunna cirkulera material krävs att materialet är fritt från farliga ämnen. 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. För att säkerställa att inte skadliga ämnen förekommer använder sig Tornberget av Byggvarubedömningen vid materialval. I alla de byggprojekt som Tornbergets projektavdelning driver loggas de ingående byggmaterialen i en loggbok för projektet. Detta kan förutom fördelar för miljö och hälsa innebära kostnadsbesparingar vid eventuell renovering i framtiden då vi känner till var de eventuella skadliga ämnena/ produkterna är inbyggda.

DE FARLIGA ÄMNENA MÅSTE FASAS UT UR KRETSLOPPET



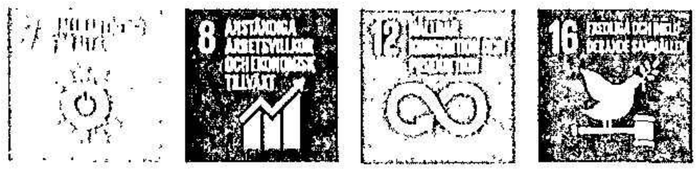
Genom proaktivt arbete med produktval och utfasning av farliga ämnen skapas goda förutsättningar för ett cirkulärt materialflöde.

Assembly: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138034

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 har därför gått med i föreningen Rättvist byggande. Rättvist byggande är en förening som 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: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138035

RESULTATRÄKNING	Not	2022	2021
INTÄKTER			
Nettoomsättning	1		
Hyresintäkter	2	460 028 883	463 771 919
Övrig nettoomsättning		65 506 216	21 660 797
Summa nettoomsättning	3	**525 535 099**	**485 432 716**
Övriga intäkter			
Förändring av pågående arbete för annans räkning		-39 616 734	18 074 590
Aktiverat arbete för egen räkning	4	8 662 859	5 931 420
Övriga rörelseintäkter		2 597 723	375 958
Summa intäkter		**497 178 947**	**509 814 684**
KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	2, 5	-199 595 504	-232 354 350
Personalkostnader	6–8	-72 807 795	-77 248 732
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnader och markanläggningar	9	-130 257 084	-123 213 046
Utrangerade byggnader / komponenter	9	-1 127 129	-7 060 648
Maskiner och inventarier	10	-21 191 287	-21 299 536
Summa rörelsekostnader		**-424 978 799**	**-461 176 312**
Rörelseresultat		**72 200 148**	**48 638 372**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17 359	2 000
Borgensavgifter		-18 900 000	-16 210 000
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-41 623 486	-33 192 755
Summa finansiella poster		**-60 506 127**	**-49 400 755**
Resultat efter finansiella poster		**11 694 021**	**-762 384**
Skattekostnad			
Aktuell skatt	11	-3 068 169	-91 830
Summa skatt		**-3 068 169**	**-91 830**
ÅRETS RESULTAT		**8 625 852**	**-854 214**

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138036

BALANSRÄKNING PER DEN 31 DECEMBER	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	3 106 373 906	2 734 765 794
Mark	9	166 685 284	166 685 284
Markanläggningar	9	160 629 042	122 139 454
Maskiner och inventarier	10	61 759 602	61 283 151
Pågående nyanläggningar	4	698 691 676	700 869 642
Summa materiella anläggningstillgångar		4 194 139 510	3 785 743 325
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 489 000	1 489 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 489 000	1 489 000
Summa anläggningstillgångar		**4 195 628 510**	**3 787 232 325**
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete		4 929 584	44 546 318
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		42 415 818	1 821 513
Fordringar hos Haninge kommun	19	181 063 800	274 440 940
Skattefordringar	16	17 556 719	20 497 010
Övriga kortfristiga fordringar		4 070 683	1 435 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 997 830	2 355 267
Summa kortfristiga fordringar		248 104 850	300 549 969
Summa omsättningstillgångar		**253 034 434**	**345 096 288**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 448 662 944**	**4 132 328 612**

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		24 000 000	24 000 000
Bundna reserver		21 655 482	21 655 482
Summa bundet eget kapital		**45 655 482**	**45 655 482**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 395 929	11 250 143
Årets resultat		8 625 853	-854 214
Summa fritt eget kapital		**19 021 782**	**10 395 929**
Summa eget kapital		**64 677 264**	**56 051 411**
Avsättningar			
Pensioner och liknande förpliktelser	14	18 765 597	19 771 412
Summa avsättningar		**18 765 597**	**19 771 412**
Skulder			
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	15	3 730 000 000	3 220 000 000
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	15	370 000 000	560 000 000
Leverantörsskulder		35 116 331	113 644 201
Övriga skulder		45 819 288	37 819 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	184 284 464	125 042 200
Summa skulder		**4 365 220 083**	**4 056 505 789**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 448 662 944**	**4 132 328 612**

20230711138037

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138038

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 2022	**24 000 000**	**21 655 482**	**11 250 143**	**-854 214**	**56 051 411**
Vinstdisposition			-854 214	854 214	0
2022 års resultat				8 625 853	8 625 853
Eget kapital 31 december 2022	**24 000 000**	**21 655 482**	**10 395 929**	**8 625 853**	**64 677 264**

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

KASSAFLÖDESANALYS	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	72 200 148	48 638 372
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Av- och nedskrivningar	151 448 371	144 512 582
Realisationsresultat	1 127 129	7 060 648
Förändringar i avsättningar	-1 005 815	869 667
Erhållen ränta	17 359	2 000
Erlagd ränta	-60 523 486	-49 402 755
Betald skatt	-127 878	-4 311 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	**163 135 828**	**147 368 874**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av varulager / pågående arbete	39 616 734	0
Ökning/minskning av fordringar	-78 160 427	-148 729 196
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-11 285 706	66 860 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**113 306 430**	65 500 422
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-560 597 524	-701 549 297
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-560 597 524	-701 549 297
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	880 000 000	650 000 000
Amortering av skuld	-560 000 000	-100 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	320 000 000	550 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-127 291 094**	**-86 048 874**
Likvida medel vid årets ingång	142 185 644	228 234 519
Likvida medel vid årets utgång	14 894 551	142 185 644

Assently 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138039

20230711138040

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: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138041

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	6300	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: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebc43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9afc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138042

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	1 200	240
Spill- och dagvattensystem		400	600
Styr och övervakning, larmer		1 250	240

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.

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.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138043

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 ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas.

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

Utländsk valuta

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

Fordringar

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

Avsättningar

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

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

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.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

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 12 580 tkr. Minimileaseavgiften inom 12 månader uppgår till 9 690 tkr. Minimileaseavgiften efter ett år men inom 5 år uppgår till 14 860 tkr. Minimileaseavgiften efter 5 år uppgår till 8 230 tkr.

Samtliga leasingavtal redovisas som operationell leasing.

Not 3 Köp och försäljning inom koncernen

	2022	2021
Köp och försäljning inom koncernen, exkl Haninge kommun	0 %	0 %
Försäljning till Haninge kommun	100 %	100 %
Inköp från Haninge kommun exkl finansiella kostnader	5,4 %	15,3 %

20230711138044

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711380345

Not 4 Pågående nyanläggning

	2022	2021
Ingående balans	700 869 642	314 763 602
Under året eget aktiverat arbete	8 288 700	5 931 420
Under året direkt nedlagda utgifter	552 308 824	693 532 079
Under året genomförda omfördelningar till:		
Byggnad	-492 476 853	-272 442 394
Markanläggning	-48 372 519	-25 968 922
inventarier	-21 926 119	-14 946 142
Utgående balans	**698 691 676**	**700 869 642**

Not 5 Ersättningar till revisorer (tkr)

	2022	2021
Ersättning till bolagets revisorer, Ernst & Young AB, har utgått enligt följande:		
För revisionsuppdraget	200	150
Övriga ersättningar	15	26

Not 6 Antal anställda, löner och ersättningar

	2022	2021
Medeltalet anställda under året	102	104
varav kvinnor	56	57

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR, MM (TKR)	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga	Styrelse och VD	Övriga
Lön och annan ersättning	2 552	48 387	2 696	48 557
Sociala kostnader	1 306	19 184	1 380	23 106
varav pensionskostnad	402	3 515	417	6 380

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

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138046

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

	2022-12-31		2021-12-31	
	Styrelsen	**VD och ledning**	**Styrelsen**	**VD och ledning**
Kvinnor	0 %	43 %	0 %	57 %
Män	100 %	57 %	100 %	43 %

Not 8 Ersättning till ledande befattningshavare

Förpliktelse avseende pension till VD utgår i enlighet med pensionsavtalet PA-Kfs09. 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. Markanläggning skrivs av med 5 % per år. Mark skrivs inte av. 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: 55d8326b9dafda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138047

	Byggnad	Markanläggning	Mark	TOTALT
2021 ÅRS:				
Ingående anskaffningsvärde	3 634 569 818	163 030 582	164 707 809	3 962 308 209
Förvärv / inköp	-	-	1 977 475	1 977 475
Utrangerat	-7 701 593	-	-	-7 701 593
Sålt	-	-	-	0
Omfördelat från pågående nyanläggning	272 442 394	25 968 922	-	298 411 316
Utgående ack. anskaffningsvärden	**3 899 310 619**	**188 999 504**	**166 685 284**	**4 254 995 407**
Ingående avskrivningar	1 049 412 170	59 420 604	0	1 108 832 774
Utrangerat	-640 945	-	-	-640 945
Årets avskrivning	115 773 600	7 439 446	-	123 213 046
Utgående ack. avskrivningar	**1 164 544 825**	**66 860 050**	**0**	**1 231 404 876**
Utgående planenligt restvärde	**2 734 765 794**	**122 139 454**	**166 685 284**	**3 023 590 531**
2022 ÅRS:				
Ingående anskaffningsvärde	3 899 310 619	188 999 504	166 685 284	4 254 995 407
Förvärv / inköp	-	-	-	0
Utrangerat	-40 312	-2 216 327	-	-2 256 639
Sålt	-	-	-	0
Omfördelat från pågående nyanläggning	492 476 853	48 372 519	-	540 849 372
Utgående ack. anskaffningsvärden	**4 391 747 160**	**235 155 696**	**166 685 284**	**4 793 588 140**
Ingående avskrivningar	1 164 544 825	66 860 050	0	1 231 404 876
Utrangerat	-7 704	-1 121 806	-	-1 129 510
Hänförlig till föregående år	-584 011	48 530	-	-535 481
Årets avskrivning	121 420 144	8 836 940	-	130 257 083
Utgående ack. avskrivningar	**1 285 373 254**	**74 623 714**	**0**	**1 359 996 968**
Utgående planenligt restvärde	**3 106 373 906**	**160 531 982**	**166 685 284**	**3 433 591 172**

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711380448

Not 10 Maskiner och inventarier

	Maskiner	Inventarier	Bilar	Konst	TOTALT
2021 ÅRS:					
Ingående anskaffningsvärde	2 611 097	190 475 396	5 135 854	18 465	198 240 812
Inköp	108 324	-	-	-	108 324
Utrangerat	-	-	-2 414 444	-	-2 414 444
Omfördelat från pågående nyanläggning	-	14 946 142	-	-	14 946 142
Utgående ack. anskaffningsvärden	**2 719 421**	**205 421 538**	**2 721 410**	**18 465**	**210 880 834**
Ingående avskrivningar	2 205 061	123 371 676	5 135 854	0	130 712 591
Utrangerat	-	0	-2 414 444	-	-2 414 444
Årets avskrivning	207 248	21 092 288	-	-	21 299 536
Utgående ack. avskrivningar	**2 412 309**	**144 463 964**	**2 721 410**	**0**	**149 597 683**
Utgående planenligt restvärde	**307 112**	**60 957 574**	**0**	**18 465**	**61 283 151**
2022 ÅRS:					
Ingående anskaffningsvärde	2 719 421	205 421 538	2 721 410	18 465	210 880 835
Inköp	1	-	-	-	1
Utrangerat	-	-	-	-	-
Omfördelat från pågående nyanläggning	-	21 926 119	-	-	21 926 119
Utgående ack. anskaffningsvärden	**2 719 422**	**227 347 657**	**2 721 410**	**18 465**	**232 806 954**
Ingående avskrivningar	2 412 309	144 463 964	2 721 410	0	149 597 683
Utrangerat	-	-	-	-	-
Årets avskrivning	73 995	21 375 674	-	-	21 449 668
Utgående ack. avskrivningar	**2 486 304**	**165 839 638**	**2 721 410**	**0**	**171 047 352**
Utgående planenligt restvärde	**233 118**	**61 508 019**	**0**	**18 465**	**61 759 602**

Samtliga maskiner, inventarier och fordon skrivs av på 5 år. Konst skrivs inte av. Ovanstående belopp innefattar även byggnads- och markinventarier på uthyrda fastigheter.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138049

Not 11 Aktuell skattekostnad (tkr)

	2022	2021
Årets resultat före skatt	11 694	-762
Skatt på årets resultat	-2 409	0
Skatt på övriga ej skattepl intäkter/ej avdragsgilla kostnader	540	19
Justering från tidigare år	-60	73
Uppskjuten skatt	-1 139	0
Summa skatt	**-3 068**	**92**

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

Det bokförda värdet utgörs av anskaffningsvärdet för andelar i bostadsrätts-föreningen 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)

	2022	2021
Förutbetalda hyror	1 267	1 544
Övriga förutbetalda kostnader	1 731	811
SUMMA	**2 998**	**2 355**

Not 14 Avsatt till pensioner

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

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

I PA-Kfs som är ett sk nettopensionssystem ges pension från 65 års ålder samt efter-levandepension. 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.

	2022	2021
Ingående pensionsskuld	19 771 412	18 901 745
Under året avsatt till pensioner	-1 005 815	869 667
Utgående pensionsskuld	**18 765 597**	**19 771 412**

Assently: 5bd8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f5b8f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138050

Not 15 Långfristiga skulder (tkr)

	2022	2021
Reverslån	4 100 000	3 780 000
Varav		
- förfaller inom ett år	370 000	560 000
- förfaller efter fem år	1 750 000	1 650 000

Not 16 Skattefordringar/skulder

	2022	2021
Fastighetsskatt	-830 952	-899 426
Avkastningsskatt	-14 829	-14 176
Avgår inbetald preliminär skatt	14 348 686	14 348 686
Skattefordran	4 053 814	7 080 385
SUMMA	**17 556 719**	**20 497 010**

162

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (tkr)

	2022	2021
Semesterlöneskuld	3 525	3 862
Upplupen arbetsgivaravgift och särskild löneskatt	3 986	4 166
Upplupna räntekostnader	4 780	3 099
Övriga upplupna kostnader	38 782	1 292
Förutbetalda intäkter	133 733	112 623
SUMMA	**184 805**	**125 042**

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.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138051

Not 19 Fordringar hos Haninge kommun

	2022	2021
Kundfordran	166 169 249	132 255 295
Bankkonto	14 894 551	142 185 645
SUMMA	**181 063 800**	274 440 940

Not 20 Eventualförpliktelser och ställda panter

	2022	2021
Eventualförpliktelser	7 334	7 777
Ställda panter	inga	inga

Eventualförpliktelsen avser objekt Hagaskolan hus A, B & C. Skolan är tomställd men politiskt beslut för rivning saknas. Avsaknaden av rivningsbeslut gör att restvärde inte kan beräknas korrekt förrän rivning skett. Bokfört värde på balansdagen uppgår till 7 334 442. Då hyra aviseras till dess att skolan rivs finns för närvarande ingen grund för nedskrivningsprövning.

Not 21 Vinstdisposition

Årsstämman beslöt att disponera 2021 års fritt eget kapital om 10 395 929 kronor i enlighet med styrelsens förslag, att 10 395 929 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsen föreslår att 2022 års balanserade resultat om 10 395 929 kronor jämte årets vinst om 8 625 853 kronor, tillsammans 19 021 782 kronor, balanseras i ny räkning.

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138052

Styrelse och verkställande direktör

Haninge den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jan Andersson
Styrelseordförande

Sedat Dogru
vice ordförande

Pehr-Johan Fager

Olof Höglund

Marita Anheim
VD

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

Ernst & Young AB

Jenny Göthberg
Auktoriserad revisor

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138053

Lampe de salon intérieur jeune garçon Rideaux coin Vase tapis Lampe de table Fenêtre Cadre photo Cadre Table basse Table à manger Chaise Table de chevet Oreiller Couverture Lit

Revisionsberättelse

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

20230711138054

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tornberget Fastighetsförvaltningsaktiebolag i Haninge för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 36–74 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tornberget Fastighetsförvaltningsaktiebolag i Haninges finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 39–56. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

176

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–35. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138055

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Tornberget Fastighetsförvaltningsaktiebolag i Haninge för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns yttande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 39–56 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Jenny Göthberg
Auktoriserad revisor

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138056

Lekmannarevisorerna i Tornberget Fastighets-förvaltnings AB i Haninge

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

Granskningsrapport för år 2022

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

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

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

Under året har vi vid flera tillfällen träffat bolagets ledning och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Vidare har vi haft regelbundna avstämningar med den auktoriserade revisorn och stämt av våra respektive granskningar.

Vi har följt styrelsens arbete via styrelseprotokollen och andra väsentliga ledningsdokument. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Under året har vi genomfört en fördjupad granskning rörande bolagets hållbarhetsarbete. Vår granskning har visat att bolaget, i allt väsentligt, bedriver ett strukturerat hållbarhetsarbete med tillräckliga insatser för att möjliggöra uppfyllnad av ägarens hållbarhetsrelaterade mål. Vår bedömning är att tillräckliga riskanalyser och aktiviteter genomförs med koppling till bolagets mål och kraven från ägaren. Lekmannarevisorerna har för avsikt att följa upp detta arbete framgent.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet 2022 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Med utgångspunkt från den allmänna utvecklingen i omvärlden är det vår bedömning att det är av stor vikt att bolagets ledning fortsätter att verka för en aktiv verksamhets- och ekonomistyrning.

Haninge den 25 februari, 2023

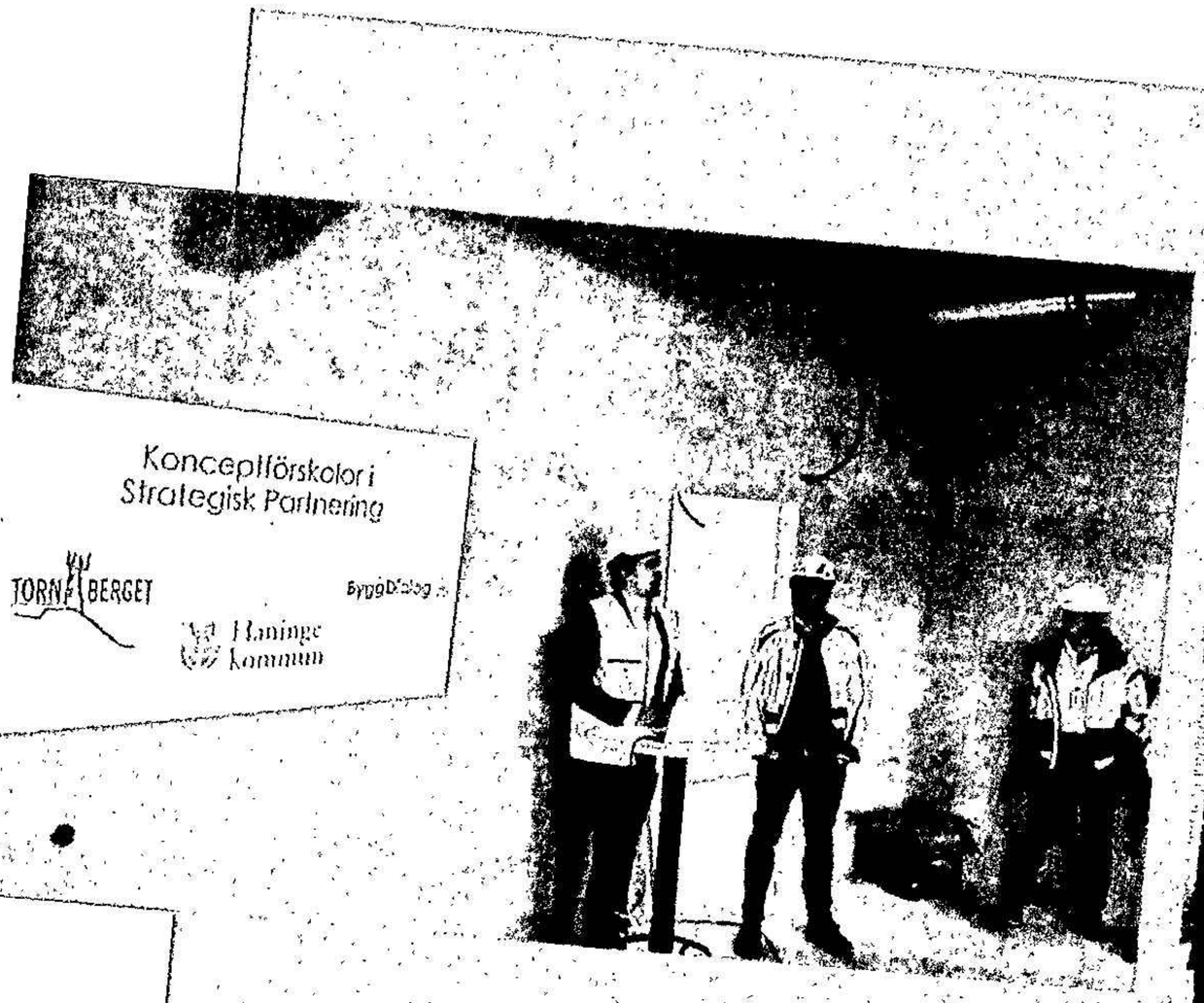
Rolf Brehmer
Lekmannarevisor

Krister Selling
Lekmannarevisor

Assently: 55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

20230711138057

Styrelse och revisorer per den 31 december 2022



Vartannat år har styrelsen en konferens med fokus på den interna styrningen och kontrollen av bolaget. Här följs bolagets verksamhets- och internkontrollplaner upp och arbetet med nästa års planer inleds. Arbete med mål, strategier och budget samt in- och omvärldsanalyser genomförs också. I samband 2022 års konferens gjordes studiebesök på samverkansprojekten Vega skola och aktivitetshus, Vega förskola och Runstensskolan. Ansvariga projektledare berättade om projektens framdrift, om arbetssätt i samverkansprojekten och om fördelar och utmaningar att verka för samnyttjande av lokaler.

STYRELSE

Jan Andersson (s), ordförande

Sedat Dogru (m), vice ordförande

Pehr-Johan Fager (sakkunnig), ledamot

Olof Höglund (sakkunnig), ledamot

Sara Sixten Karlberg (m), suppleant

Björn Hammar (l), suppleant

Nina Wahlberg (sakkunnig), suppleant

Bo Andersson (sakkunnig), suppleant

REVISOR

Ernst & Young AB,

Jenny Göthberg, auktoriserad revisor

LEKMANNAREVISORER

Rolf Brehmer (m), lekmannarevisor

Krister Selling (s), lekmannarevisor

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Marita Anheim

Assently: 55d8326b9dcfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

Rondebosch Medical Centre | 1st Floor, Block A | 1 Klipfontein Road, Rondebosch, 7700 | Tel: (021) 686 6767 | Fax: (021) 686 6768 | www.rondeboschmedicalcentre.co.za
Rondebosch Medical Centre (Pty) Ltd | Reg. No. 2007/030123/07 | Directors: Dr. A. Naidoo (Chairman), Dr. S. Mthembu, Dr. J. van der Merwe, Dr. L. Pillay, Dr. R. Govender
Practitioners: Dr. S. Naidoo (GP), Dr. M. Mthembu (GP), Dr. J. van der Merwe (GP), Dr. L. Pillay (GP), Dr. R. Govender (GP), Dr. A. Naidoo (GP), Dr. S. Mthembu (GP), Dr. J. van der Merwe (GP), Dr. L. Pillay (GP), Dr. R. Govender (GP)

20230711138059

Följande handlingar har undertecknats den 24 februari 2023

Tornberget_årsredovisning_2022.pdf
(4950157 byte)
SHA-512: 1c26fd4b2bd0bbb2447e0ec625a7d2e5263de
7196f989f4f0efaec575203f9c2684a3c59d5e98bc63b3
576d3cb38ff8a6254d43346d273993eb4aa2f9d38a684

Underskrifter

2023-02-23 12:27:31 (CET)

Jan Christer Andersson

jan.andersson5@bredband.net
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-02-23 10:19:25 (CET)

Sedat Dogru

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

2023-02-23 10:32:26 (CET)

Pehr-Johan Fager

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

2023-02-23 19:51:12 (CET)

Olof Anders Höglund

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

2023-02-24 08:38:52 (CET)

Jenny Sofia Göthberg

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

2023-02-23 11:58:30 (CET)

Marita Helena Agneta Anheim

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

20230711138020

Undertecknandet intygas av Assently

Tornberget årsredovisning 2022

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:
55d8326b9ddfda8aada86b1aa7375f0ebe43a1f558f08421d199f887de48b4f2785b781047b0f359d9dfc7ffaabeb87dbbe8f58bfab6b984e872eefeb63cd228

Om detta kvitto

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