

2010-02-18

§ 1 - 18

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2010-02-18

Närvarande

John Glas, ordförande
Jan Andersson, vice ordförande
Kjell Lindgren, ledamot
Britta Engström-Jakobsson, ledamot
Staffan Holmberg, suppleant
Nils Erik Anderson, suppleant
Eva Sandgren, suppleant

Fackliga repr

Hans Lekberg, arbetstagarrepresentant SKTF
Tommy Ottosson, arbetstagarrepresentant KOMMUNAL

Övriga deltagande:

Johnny Näsholm, VD
Mats Johanson, v VD, ekonomichef
Bo Andersson, fastighetschef
Sven-Ove Andersson, byggchef
Hannele Heikkinen, sekreterare

Underskrifter:

.....
Hannele Heikkinen, sekreterare

.....
John Glas, ordförande

.....
Jan Andersson, justerare

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 1

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 2

Val av justeringsperson

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 3

Godkännande av dagordning

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

**Styrelsemöte TORNBERGET Fastighetsförvaltnings AB
i Haninge 2010-02-18**

1. Val av justeringsman
2. Godkännande av dagordning

Rapporter

3. Balanslista (utgår)
4. Pågående investeringar (muntligt)
5. Upphandlingsärenden (muntligt)
6. Rapport glaskross – skadegörelse 2009 (utsändes)
7. VD-rapport (muntligt)
8. Årsta slotts framtida användning (muntligt)

Beslutsärenden

9. Ekonomisk rapport inkl. Årsredovisning 2009 (utsändes)
10. Förvärv av inhyrd paviljong vid förskolan Eken (utsändes)
11. Investeringsbudget 2011 med plan 2012/13 (utsändes)
12. Hyresbehov 2011, 2012 (utdelas på mötet)
13. Skrivelse till Tornbergets auktoriserade revisor (utsändes)
14. Tid för styrelsemöten 2010 (utsändes)

Övriga ärenden

15. Ev. övrigt
16. Nästa möte

Styrelsen godkänner dagordningen.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 4

Balanslista

Inget att anteckna.

Företagsledningen hemställer om att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen enligt ovan.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 5

Pågående investeringar

Byggchef Sven-Ove Andersson redogör för pågående investeringar.

Mulleboskola, -förskola, Lötkärr

Reinvestering. Förskolan rustas upp inom bygg, ventilation, VVS, el, styr samt mark. Tillbyggnad ca 70 kvm. Privat verksamhet. Förprojektering klar. Beställning: oklart. Kostnadskalkyl: 11,7 miljoner. Fastigheten ägs av Tornberget.

Ribbybergsskolan i Västerhaninge

Reinvestering på 62 miljoner. Projektering pågår. Färdigställandetid den 1 juli 2011. Rivning av Ribban klar. Samarbetsentreprenör är utsedd (Peab). Fastigheten ägs av Tornberget.

Ungdomens Hus, Rudan

Rudan Center byggs om till "Ungdomens Hus". Produktionen pågår. Färdigställandetid maj 2010. Totalbudget: 12,7 miljoner. Fastigheten ägs av Tornberget.

Jordbroskolan, ny F-5-skola

Ny skola för 600 elever. Planarbetet pågår. Sista dag för samråd var den 18 januari 2010. Utställningen vidtar. Planen beräknas tas i juni och vinna laga kraft i augusti. Projekteringen pågår. Förskoledelen har utgått. Förfrågan beräknas ut i april, anbud i juni. Budgeten fastslås under 2010. Förhoppning om första spadtaget under 2010.

Fredrik yrkesgymnasium

Nybyggnation av gymnasium för Fredrik yrkesskola. Planeringsarbetet fortsätter under 2010. Budget: 1 miljon.

Klockarbergs förskola, Brandbergen

Upprustnings-, anpassningsarbeten. Privat förskola "Flygande mattan" i H-huset. Budget: 6,5 miljoner. Färdigställandetid var november 2009. Fastigheten ägs av Tornberget.

Parks förskola, Västerhaninge

Köksombyggnation efter yrkesinspektionsföreläggande. Budget: 3,5 miljoner. Klart i november 2009. Fastigheten ägs av Tornberget.

Tungelsta skola och Tungelsta syskonstuga

Installation av bergvärmepumpar. Budget Tungelsta skola: 11,5 miljoner, Syskonstugan: 7 miljoner. Klart i november 2009. Beräknad minskning av koldioxidutsläpp med 456 ton/år. LCC-kalkyl, kostnadsbesparing på 17 miljoner. Fastigheten ägs av Tornberget.

2010-02-18

§ 1 - 18

forts. § 5

Diverse projekt

- Lyckebyskolan – specialhall för gymnastik. Budget: 3 miljoner kr.
- Skansvägen – rivningen klar.
- Ny förskola i Handen – projektering 2010
- Torvalla simhall – ny ventilation för 12,5 miljoner kr. Projektet senareläggs till 2011.
- Fredsduvan – upprustning/reinvestering
- Hasseln – reinvestering, uppgradering ventilation/bygg. Budget: 3,3 miljoner kr. Projektering pågår. Färdigställande: Hösten 2010.
- Gladan - hyrning av 2 förskolepaviljonger. Provisorisk ersättning för utebliven utbyggnad på Norrby tomten, 2 – 3 år. 2 avdelningar, 18 barn i varje
- Hagagården - sprinkler till hela anläggningen, ventilation högra delen, viss övrig upprustning

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 6

Upphandlingsärenden

Utgår.

Företagsledningen hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 7

Rapport Glaskross och skadegörelse 2009 (bilagor)

Fastighetschef Bo Andersson rapporterar om utsänt ärende.

Totala kostnader för glaskross och skadegörelse under 2009 uppdelat per objekt redovisas enligt bilaga.

Bifogas kostnadssammanställning för åren 1995 – 2009 samt brev till hyresgäster.

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 8

VD-rapport

VD Johnny Näsholm informerade styrelsen om aktuella händelser.

- **Snöröjning på tak.** Extraordinära insatser 6-10 februari + pågår. Alla tak med snödjup högre än 55 cm skottade/röjda för att klara nästa stora snöfall.
- **Uppdrag att ta fram riktlinjer för energieffektivt byggande i Haninge kommun.** Kommunstyrelsen har gett kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen, Tornberget och Haninge Bostäder ta fram ett förslag till riktlinjer för energieffektivt byggande i Haninge. Tornbergets eget projekt på samma tema som avser våra egna byggnationer skall redovisas för ledningen den 31 mars.
- **Smarta Haninge. Kommunens klimatstrategi - genomförande av åtgärdsplan.** För TB:s del: Energiinventering senast 2012 – kostnadskalkyl och tidplan för genomförande, konvertering av oljepannor klart 2015, ventilation Torvalla simhall klart 2011, ett första lågenergihus i produktion 2011-12.
- **Gemensam finansieringshantering.** Träff med kommunalrådet och kommunens ekonomidirektör 14 januari.
- **Tilläggsanslag Ungdomens Hus.** 3,2 milj. kr dyrare i beslutsunderlaget efter inkomna anbud än i projekteringen.
- **Ny byggleddningschef.** Vår byggprojektledare Magnus Andersson anställd som ny byggleddningschef efter Sven-Ove Andersson som går i pension den 30 april.
- **Övriga rekryteringar.** Rekrytering pågår av ny elingenjör efter Hans Lekberg och ny driftchef efter Ingemar Svanberg.
- **Medarbetarenkäten.** Högt NMI(Nöjdmedarbetarindex) i den enkätundersökning som vi genomförde tillsammans med kommunens förvaltningar.
- **Övertalighet administration.** För närvarande en person utlånad till Haninge kommun, annars övertalighet
- **Försäljning av Skansvägens gruppboende** beslutad av KF 8 februari.

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 9

Årsta slotts framtida användning

Årsta slotts framtida användning diskuterades.

Styrelsen beslutade att frågan om Årsta slotts framtida användning ska vidare diskuteras med kommunen.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 10

Ekonomisk rapport samt årsredovisning 2009 (Bilagor)

Vice VD ekonomichef Mats Tapper redovisar utsända ärenden.

2009 års resultat

Hösten avslutades med mildväder fram till mitten av december. Räntorna var fortsättningsvis låga, till och med något sjunkande. Det möjliggjorde att ytterligare underhållsinsatser kunde prioriteras under de sista månaderna. Nedskrivning av värdet på Blockstensskolans byggnad har gjorts. Resultatet före skatt blev +811 tkr. Siffersammanställning redovisas i bilaga 1.

De redovisade investeringarna, 69 mkr, blev lägre än vi trott. Till stor del beror det dock på momsavlyft och bidrag som erhållits. I viss utsträckning finns en optimism i prognoserna att vi ska hinna mer än vi faktiskt gör. Pga den lägre investeringsvolymen så minskar omsättningen till 388 mkr, nästan 10 % lägre än föregående år.

Skatt på årets resultat är 242 tkr. Genom att skattesatsen för bolagsskatt sänkts så återförs en del av avsättningen för skatt, varför årets skattekostnad begränsas till 162 tkr. Resultatet efter skatt blir +650 tkr.

Årsredovisning

Förslag till årsredovisning framgår av bilaga 2. Förutom resultaträkning innefattar årsredovisningen förvaltningsberättelse, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

Balansomslutningen, dvs. summan av värdet på alla tillgångar, har ökat något till 1 570 mkr. Likvida medel uppgick till 283 tkr, men det fanns också en outnyttjad kredit om 21,7 mkr på företagskontot. I genomsnitt utbetalas ca 1,5 mkr/arbetsdag.

Från noterna kan noteras att sjukfrånvaron har minskat med ca 25 % och är nu nere i 7%. Minskningen är genomgående, dvs både hos kvinnor och män samt i alla redovisade åldersgrupper.

Trots årets vinst finns inga utdelningsbara medel pga tidigare års underskott. Den ansamlade förlusten föreslås balanseras i ny räkning.

Finansiering

Inga nya lån har upptagits. Räntorna på de lån som omsätts fortsätter att sjunka. Lån som omsätts får kort räntebindningstid.

Aktuell lånesituation redovisas i bilaga 3a och 3b.

Krediterna på Tornbergets underkonto i kommunens koncernkonto har utökats från 40 mkr till 60 mkr.

Skatter

Bolagets skatter är betalda. Kontoutdrag bifogas, bilaga 4.

2010-02-18

§ 1 - 18

forts. § 10

Företagsledningen hemställer att styrelsen

- *godkänner rapporten och*
- *beslutar avge bifogat förslag till årsredovisning.*

Företagsledningen hemställer att styrelsen godkänner bilagda årsredovisning samt att årsstämman föreslås besluta att bolagets ansamlade förlust överförs i ny räkning.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 11

Förvärv av inhyrd förskolepaviljong vid förskolan Eken (Bilagor)

Kommunen har uppdragit åt Tornberget att förvärva den inhyrda paviljongen vid förskolan Eken i centrala Handen intill Eskilsparken. Kommunen avser med detta att fortsätta hyra paviljongen tillsvidare.

Paviljongen är uppförd år 2003 och inrymmer en förskolavdelning på ca 138 kvm BRA/ 148 kvm BTA med platsbyggd förbindelsegång mellan förskolan och paviljongen. Byggnadskroppen står på murade socklar med ventilerad kryppgrund och har eget ventilationsaggregat placerat på vindsutrymme.

Tornberget har tagit kontakt med leverantören, Cramo Instant AB, och fått ett utköpspris på 1 067 tkr vid övertagande av paviljongen fr.o.m. 2010-04-01.

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar förvärva paviljongen.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 12

Investeringsbudget 2011 med plan 2012-2013 (Bilagor)

Tornbergets redovisning av investeringsbudgetförslaget för år 2011 med plan för 2012-2013

Direktiv från kommunstyrelseförvaltningen

Den objektsindelade investeringsbudgeten för 2011 kommer att fastställas av kommunfullmäktige i början av juni. Enligt tidplanen ska investeringsbudgetförslagen vara kommunstyrelseförvaltningen tillhanda senast 2010-02-22.

I kommunfullmäktiges beslutade ”Mål och budget 2010-2011” anges att det sammanlagda investeringsutrymmet, inkl Tornbergets investeringar, för 2011 till 285 Mkr och 2012 till 316 Mkr, exkl VA-investeringar. Stadsbyggnadsförvaltningens reinvesteringar, mark och va, i tornbergsägda fastigheter kommer att redovisas under tornberget i den beslutade investeringsbudgeten. I förutsättningarna för investeringarna ingår att innan investering påbörjas ska samråd ha skett med berörd förvaltning och kommunstyrelseförvaltningens kommunövergripande lokalfunktion.

Investeringsförslaget

Bakgrund

Tornberget färdigställde en omfattande och mycket grundlig fastighetsinventering under 2002. Den uppdateras årligen och innebär att Tornberget har en bra uppfattning om fastigheternas status och behov av underhållsåtgärder. Behovet av reinvesteringar och underhåll är stort och medför om inga åtgärder vidtas en onödig och kostsam kapitalförstöring.

Det är viktigt att det även ges utrymme för reinvesteringar när kommunen beslutar om sina årliga investeringsbudgetar. Om enbart nyproduktion prioriteras blir följderna att reinvesteringar och underhållsbehovet ökar.

Reinvesteringsbehovet beräknas till närmare 50 mkr per år. Om Lundaskolan ersätts med ny skola i Jordbro och beslut fattas om att bygga ett nytt yrkesgymnasium minskar upprustningsbehoven de närmaste åren.

Reinvesteringar

Under 2011 prioriterar Tornberget att genomföra viss upprustning av Hagagården. Den preliminära kostnaden uppgår till ca 15 miljoner kronor.

Det är viktigt att utrymme för reinvesteringar ges där Tornberget har/får möjlighet att tillsammans med förvaltningarna, i lokalplaneringsgruppen, prioritera vilka mindre objekt, t ex förskola, eller vilka andra åtgärder, som under året skall genomföras.

2010-02-18

§ 1 - 18

forts. § 12

Vi menar att reinvesteringsbehovet för ej objektsbestämda investeringar för 2011 är 15 mkr.

Energieffektiviseringsåtgärder

Under 2008 och 2009 genomfördes den lagstadgade energideklarationen av TB:s fastigheter. Energideklarationen innehåller förslag på energieffektiviseringsåtgärder. En budget och tidplan har utarbetats för genomförandet av åtgärderna. För 2010 beviljade KF i investeringsbudgeten medel för energieffektiviseringsåtgärder i en första etapp.

Vi bedömer att investeringsbehovet för 2011 är 10 miljoner kronor.

Plan 2012/2013

Vi prioriterar att nästa stora objekt, efter Ribbybergskolan där byggnation pågår, är tornbergsägda Lundaskolan, eller kommunägda Fredrika Bremerskolan "Fredrik" inkl elevhemmet om de ej ersätts med nybyggnationer.

Därefter prioriterar vi en upprustning av Lyckebyskolan.

Konsekvenserna i form av investeringsbehov till följd av kommunens strävansmål att minska energiförbrukningen i kommunens fastigheter kan i dagsläget inte överblickas. TB förutsätter att om KF i beslut framöver kommer att ange tvingande mål för energiminskning i TB:s fastigheter, så kommer KF också att avsätta erforderliga investeringsmedel för att uppnå målen.

Förslaget för 2011 biläggs objektsvis/projektsvis, inkl kostnadsredovisningar, beskrivning och åtgärder.

Kostnader för lokalanpassningar och verksamhetens inredning och utrustning ej är medräknade, dessa tas upp av respektive förvaltning.

Förslag till beslut:

Företagsledningen för Tornberget hemställer att bilagda investeringsbudget för år 2011 med plan för 2012-2013 godkännes.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

Omedelbar justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 13

Hysesbehov 2011, 2012 (Bilaga)

Förutsättningar inför budget 2011 samt ekonomisk plan t o m 2013

Ekonomichef vVD Mats Tapper informerade styrelsen om utsänt ärende enligt bilaga.

Förslag till beslut:

Företagsledningen hemställer att styrelsen beslutar att ställa sig bakom föreslagen skrivning "Förutsättningar inför budget 2011 samt ekonomisk plan t o m 2013" samt att skrivelsen överlämnas till kommunstyrelsen.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 14

Skrivelse till Tornbergets auktoriserade revisor (Bilaga)

Revisorn har vid sin löpande granskning i oktober 2009 noterat att huvudboken uppdateras först efter att fakturorna attesterats och har med anledning av det två frågeställningar. ”Är moms rätt periodiserad och kan man fortlöpande läsa ut bolagets resultat och ställning på ett tillfredsställande sätt?”

Företagsledningen uppfattar sammanfattande att hanteringen av leverantörsfakturor görs på lämpligast sätt utan att kosta onödig administration och utan att riskera stora kostnader för skattetillägg.

Förslag till beslut:

Företagsledningen hemställer att styrelsen ställer sig bakom denna skrivelse till bolagets auktoriserade revisor.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 15

Sammanträdestider 2010 (Bilaga)

Tider	Viktiga punkter
Torsdag den 18 februari	Styrelsemöte, beslut av styrelsen 20091028
Onsdag den 14 april	Årsstämma
Onsdag den 14 april	Styrelsemöte
Torsdag den 27 maj	Styrelsemöte
Torsdag den 23 september	Styrelsemöte
Torsdag den 28 oktober	Styrelsemöte

Förslag:

Ordförandeberedningen för Tornberget föreslår att styrelsen beslutar om styrelsens sammanträdestider för 2010 i enlighet med ovanstående med två undantag: Mötet den 27 maj förflyttas till den 25 maj och mötet den 23 september till den 21 september.

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 16

Övrigt

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 17

Nästa möte

Nästa möte äger rum den 14 april 2010 kl. 18.00.

2010-02-18

§ 1 - 18

§ 18

Avslutningen

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.
