

2011-02-10

§ 1 - 18

---

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

**PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE**

2011-02-10

**Närvarande**

John Glas, ordförande  
Kjell Lindgren, ledamot  
Britta Engström-Jakobsson, ledamot  
Staffan Holmberg, tjug suppleant  
Sven Gustafsson, suppleant  
Eva Sandgren, suppleant

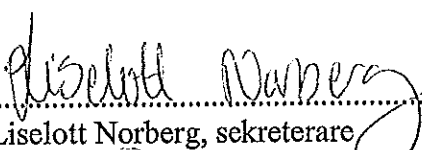
**Fackliga repr**

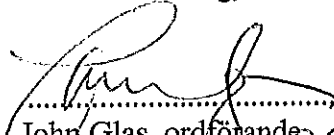
Lars Hult, arbetstagarrepresentant, SKTF  
Tommy Ottosson, arbetstagarrepresentant, Kommunal

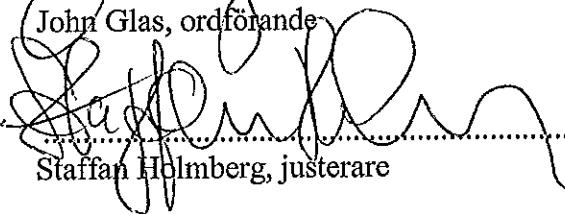
**Övriga deltagande:**

Johnny Näsholm, VD  
Mats Tapper, v VD, ekonomichef  
Bo Andersson, fastighetschef  
Magnus Andersson, byggchef  
Urban Sündin, driftchef  
Margareta Gustavsson, städchef  
Liselott Norberg, sekreterare

**Underskrifter:**

  
.....  
Liselott Norberg, sekreterare

  
.....  
John Glas, ordförande

  
.....  
Staffan Holmberg, justerare

2011-02-10

§ 1 - 18

---

§ 1

**Sammanträdet öppnas**

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

---

2011-02-10

§ 1 - 18

---

§ 2

**Val av justeringsperson**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Staffan Holmberg.

---

2011-02-10

§ 1 - 18

§ 3

**Godkännande av dagordning**

**FÖRSLAG TILL DAGORDNING**

**Styrelsemöte TORNBERGET Fastighetsförvaltnings AB  
i Håringe 2011-02-10**

1. Val av justeringsman
2. Godkännande av dagordning

*Rapporter*

3. Balanslista (utgår)
4. Pågående investeringar (muntligt)
5. Upphandlingsärenden (muntligt)
6. Rapport glaskross – skadegörelse 2010 (utsändes)
7. Rapport om ”Kultur avseende mutor och bestickning” (utsändes)
8. VD-rapport (muntligt)
9. Årsta slotts framtida användning (muntligt)

*Beslutsärenden*

10. Ekonomisk rapport inkl årsredovisning 2010 (utsändes)
11. Ekonomisk rapport februari (utsändes)
12. Investeringsbudget 2012 med plan 2013/14 (utsändes)
13. Hyresbehov 2012, 2013 (utsändes)
14. Tid för styrelsemöten 2011 (utsändes)

*Övriga ärenden*

15. Ev övrigt
16. Nästa möte

*Styrelsen godkänner dagordningen.*

2011-02-10

§ 1 - 18

---

§ 4

**Balanslista**

Inget att anteckna.

**Företagsledningen hemställer om att styrelsen godkänner informationen.**

*Styrelsen godkänner informationen enligt ovan.*

---

2011-02-10

§ 1 - 18

§ 5

**Pågående investeringar**

Byggchef Magnus Andersson redogör för pågående investeringar.

- **Fredrik Yrkesskola** – Programarbete och behovsanalys pågår för en ny yrkesskola på Fredrika Bremerskolans tomt. Trafikfrågor utreds. Tidplan är framtagen med beräknat färdigställande till höstterminen 2014.
- **Hagagården** – Byggstart för etapp 1 vecka 6. Etapp 1 innefattar golven, sprinklersystem och verksamhetsanpassningar i låghuset. Beräknad byggstart för etapp 2 i januari 2012. I etapp 2 ska höghuset med tillhörande byggnader totalrenoveras. Detaljplanen stämmer inte med nuvarande antal våningar på huset. Grannyttrande krävs.
- **Mullebo** – Upprustning av privat förskola. Tornberget inväntar beställning efter att kommunen och verksamheten nått överenskommelse kring ny hyra.
- **Fredsduvan** – Upprustning av privat förskola. Tornberget inväntar beställning efter att kommunen och verksamheten nått överenskommelse kring ny hyra.
- **Torvalla simhall** – Ny ventilation i simhallen. Byggstart i maj. Simhallen kommer att vara stängd 1/5 – 30/9. Totalentreprenör utsedd.
- **Höglundaskolan** – Ny F-5-, alternativt F-6-skola i Jordbro. Tvåvåningsskola med 6 eller 7 hemvister. Delar av skolan förbereds för eventuell förskoleverksamhet. Detaljplan har vunnit laga kraft. Markarbeten för skolan och intilliggande konstgräsplan pågår.
- **Ribbybergsskolan** – Renovering innefattande bl a ny ventilation och nytt värmesystem pågår enligt tidplan. Slutbesiktning 25/5. Ett takskydd rasade i december pga snöbelastning. Ingen kom till skada och Arbetsmiljöverkets vite har uppfyllts av entreprenören.
- **Gudö förskola** – Programarbete och behovsanalys pågår för en förskola byggd enligt FEBYs krav för passivhus. Tornberget inväntar att exploateringsavtal blir klart mellan kommunen och Järntorget.
- **Gruppboende i Kolartorp** – Förprojektering pågår för ett nytt gruppboende i Kolartorp.

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.**

*Styrelsen godkänner informationen*

2011-02-10

§ 1 - 18

§ 6

**Upphandlingsärenden.**

Byggchef Magnus Andersson och VD Johnny Näsholm redogör för upphandlingsärenden.

Kontrakt har tecknats med AB Temacus för en utförandentreprenad i etapp 1, upprustning av Hagagården. Tre anbud inkom.

Kontrakt har tecknats med Ingenjörfirman Gösta Schelin AB för en totalentreprenad i projektet Torvalla simhall – ventilation. Tre anbud inkom.

Pågående upphandling av städtjänster är föremål för en överprövning.

**Företagsledningen hemställer att styrelsen godkänner informationen.**

*Styrelsen godkänner informationen.*

2011-02-10

§ 1 - 18

§ 7

**Rapport glaskross – skadegörelse 2010 (bilaga)**

Fastighetschef Bo Andersson rapporterar om utsänt ärende.

Rapporten innefattar skadegörelse, klotter och glaskross på fasader och tak. För andra året i rad sjunker kostnaderna.

Styrelsen bjuder in kommunens säkerhetschef till styrelsemötet i maj.

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten och beslutar att bjuda in kommunens säkerhetschef till styrelsemötet i maj.*

2011-02-10

§ 1 - 18

§ 8

**Rapport om "Kultur avseende mutor och bestickning" (bilaga)**

VD Johnny Näsholm redogör för utsänt ärende.

För att få en utomstående bedömning av Tornbergets rutiner och kultur mot mutor och bestickning har ett auktoriserat revisionsföretag, Allegretto Revision AB, anlåtats för att få en undersökning utförd.

Allegretto konstaterar i bilagd rapport att det inte finns någonting som indikerar att mutor och bestickning förekommer, snarare tvärtom, men att det aldrig går att utesluta att det förekommer. Tornbergets personal konstateras känna till kommunens och Tornbergets policy mot mutor och bestickning och de externa företagen ger överlag en bild av att Tornberget uppträder på ett professionellt sätt.

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

2011-02-10

§ 1 - 18

§ 9

**VD-rapport**

VD Johnny Näsholm informerar styrelsen om aktuella händelser.

- **Ny mandatperiod.** Klart vilka som kommer att ingå i Tornbergets styrelse för om 2011. Bertil Moberg (m) ersätts av Sven Gustavsson (m). De politiskt valda ledamöterna är valda på två år och de sakkunniga ledamöterna är valda till ordinarie årsstämma.
- **Möte med Haninge Holdings styrelse den 25 januari.** Jag påminde dem om vårt befarade underskott 2011 till följd av kommunens ofullständiga beslut om Tornbergets hyresuttag och finansiering. Efterfrågade också den utredning som skulle tillsättas på Tornbergets begäran om kapitaltillskott. Tornberget ännu inte blivit kallad till något möte i frågan.
- **Rekryteringar.** Rekrytering av fastighetsskötare klar, liksom rekrytering av styr- och reglertekniker och VVS-montör. Peter Aalo resp Christer Eriksson och Patrik Lindberg är nu anställda. Två nya städledare/städuppföljare under anställning. Lillian Blomkvist blir för om mars och till september tillförordnad städchef istället för Margareta Gustavsson.
- **Mysycs konkurs.** Den medförde oerhört mycket extrainsatser. Verkar trots det ha fungerat förhållandevis mycket bra med städningen. Bra uppställning från övriga entreprenörer. Ca 80 av Mysycs maskiner kvar i städförråden – ett problem att konkursförvaltare ännu inte utsetts.
- **Färglådan rivs.** På grund av miljöskador och därmed sammanhängande inomhusmiljöproblem måste förskolan Färglådan i Tungelsta rivas. Verksamheten skall snarast, förhoppningsvis till sommaren, ersättas med inhyrd eller inköpt paviljong som ställs upp på en grannfastighet. Beslut på väg från kommunstyrelsen.
- **Upphandling/LOU.** Vi ser en tendens mot att LOU och framför allt de senaste lagändringarna leder mot en allt krångligare administration och att entreprenörerna gynnas, särskilt de oseriösa. Gäller framförallt upphandling via ramavtal. Tvånget att rangordna de ramavtalade där nr 1 tar alla uppdrag och de alldeles för låga beloppsgränserna för direktupphandling stör mest.
- **Snöröjning.** Insatser även denna vinter, företrädesvis i december och början av januari.

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

2011-02-10

§ 1 - 18

---

§ 10

**Årsta slotts framtida användning**

Årsta slotts framtida användning och skötsel diskuteras. Förhandlingar om ett nytt hyreskontrakt med Haninge golfklubb pågår.

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.**

*Styrelsen godkänner rapporten.*

---

2011-02-10

§ 1 - 18

§ 11

**Ekonomisk rapport inkl årsredovisning 2010 (bilaga)**

Vice VD och ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Senaste prognosen i oktober var ett underskott begränsat till -7,0 mkr före skatt. November kom dock med både snö och kyla, vilket höll i sig i december. Det blev den kallaste december i Stockholm sedan 1915. Kostnaderna för uppvärmning drog naturligtvis iväg och blev 2,3 mkr högre än vi hade trott i oktober. Mot slutet av december påbörjades snöskottning från tak. En positiv inverkan på resultatet uppstod då pensionskostnaderna blev 1,5 mkr lägre än förväntat. Netto blev resultatet försämrat med 0,9 mkr jämfört med prognosen och slutade på -7 921 tkr.

Trots att staten inte utbetalar skatt för gjorda förluster så räknar vi med en skatteintäkt på årets resultat. Den uppstår dels genom att den skatteskuld (avsättning för skatt) som fanns vid ingången av året eliminerades och dels genom att det finns ett värde i det underskott som får dras av i kommande års deklARATIONER. Resultatet efter skatt blev -5 848 tkr.

Tornbergets eget kapital uppgår efter 2010 års underskott till 36,4 mkr, vilket är 12,4 mkr över bolagets aktiekapital.

**Årsredovisning**

Företagsledningen har tagit fram ett förslag till årsredovisning. Revisorernas granskning kommer att ske den 3-4 februari. Föreslås att den ansamlade förlusten balanseras i ny räkning.

**Finansiering**

I december löstes ett lån från Kommuninvest på 30 mkr. Detta finansierades genom att öka krediten på Tornbergets underkonto i kommunens koncernkontosystem.

Frågan om samordnad finanshantering i kommunkoncernen är fortfarande oviss.

**Skatter**

Bolagets skatter är betalda. Kontoutdrag bifogas, bilaga 2.

**Företagsledningen hemställer att styrelsen**

- godkänner den ekonomiska rapporten.
- beslutar att avge årsredovisning enligt bifogat förslag.

*Styrelsen beslutar enligt ovan.*

2011-02-10

§ 1 - 18

## § 12 Ekonomisk rapport februari (bilaga)

Vice VD och ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Prognosen för hela 2011 är att budgeten håller, med undantag av att finansieringskostnaderna riskerar att bli högre än budgeterat. Frågan är om, när och vad Haninge kommun gör i frågan, Möjligheten finns att kommunen tar över Tornbergets externa lån och sätter en koncernintern ränta så att årets genomsnittliga finansieringskostnad blir 2,75 procent i enlighet med underlaget till kommunfullmäktiges budgetbeslut i juni 2010. Emellertid finns en risk att så inte sker. Företagsledningen har därför i en skrivelse om hyresbehov för 2012 och 2013 ökat behovet för att täcka det underskott som kan komma att uppstå under 2011 till följd av att kommunen inte fullföljt de åtgärder som borde gjorts som en konsekvens av fullmäktiges beslut.

Företagsledningen föreslår att underhållet behålls på den budgeterade nivån och att eventuellt underskott som kommer att uppstå på grund av högre finansieringskostnad än 2,75 procent får redovisas som ett underskott.

### Finansiering

Inga nya lån har upptagits. Aktuell lånesituation redovisas i bilaga 1a och 1b.

Frågan om samordnad finanshantering i kommunkoncernen är fortfarande oviss. Enligt uppgift från kommunen planerade man att skriva fram en finanspolicy i januari för beslut i kommunstyrelsen.

### Skatter

Bolagets skatter är betalda.

### Företagsledningen hemställer att styrelsen

- godkänner den ekonomiska rapporten.
- beslutar att underhållet behålls på den budgeterade nivån och att eventuellt underskott som kommer att uppstå på grund av högre finansieringskostnad än 2,75 procent får redovisas som underskott.

*Styrelsen beslutar enligt ovan.*

2011-02-10

§ 1 - 18

§ 13

**Investeringsbudget 2012 med plan 2013-2014 (bilaga)**

**Tornbergets redovisning av investeringsbudgetförslaget för år 2012 med plan för 2013-2014**

Fastighetschef Bo Andersson redogör för utsänt ärende.

**Direktiv från kommunstyrelseförvaltningen**

Investeringsbudgeten för 2012 kommer att beslutas av kommunfullmäktige i juni. Enligt tidplanen ska investeringsbudgetförslagen vara kommunstyrelseförvaltningen tillhanda senast 2011-02-10.

I kommunfullmäktiges beslutade "Mål och budget 2011-2012" anges att det sammanlagda investeringsutrymmet, inkl Tornbergets investeringar, för 2012 till 258 mkr och 2013 till 318 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 omfattande och mycket grundliga fastighetsinventering 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, inkl energieffektiviseringsåtgärder, beräknas till närmare 55 mkr för år 2012. Beslut finns och byggnation pågår av en ny F-6 skola, "Höglundaskolan" i Jordbro, som kommer att ersätta Lundaskolan och om beslut fattas om att bygga ett nytt yrkesgymnasium kan detta tillsammans göra att upprustningsbehoven de närmaste åren efter 2012 minskar.

*Reinvesteringar.*

Under 2012 prioriterar Tornberget att slutföra den sedan 2011 pågående upprustningen av Hagagården. Den totala kostnaden, exkl lokalanpassningar, är kalkylerad till 39,5 miljoner kronor, varav kommunfullmäktige beslutade anslå 15 mkr till investeringsbudget 2011. Äldreförvaltningens lokalanpassningar är kalkylerade till totalt 3,5 mkr, varav KF beslutade anslå 2 mkr till investeringsbudget 2011. Totalt kalkylerad kostnad för upprustning och lokalanpassningar för Hagagården är 43 mkr.

Det är viktigt att utrymme för reinvesteringar ges där Tornberget får möjlighet att tillsammans med förvaltningarna, i lokalplaneringsgruppen, prioritera vilka mindre projekt, t ex förskola, eller vilka

2011-02-10

§ 1 - 18

andra åtgärder t ex myndighetskrav gällande hissar och utbyte värmepannor/värmeväxlare, som under året skall genomföras. Vi bedömer att reinvesteringsbehovet för ej objektsbestämda investeringar för 2012 är 20 mkr.

*Energieffektiviseringsåtgärder*

Under 2008 och 2009 genomfördes den lagstadgade energideklarationen av Tornbergets byggnader. Energideklarationen innehåller förslag på energieffektiviseringsåtgärder. En budget och tidplan har utarbetats för genomförandet av åtgärderna. För 2010 och 2011 beviljade kommunfullmäktige i investeringsbudgeten medel för energieffektiviseringsåtgärder, totalt 15 mkr.

Vi bedömer att investeringsbehovet för 2012 är 10 miljoner kronor.

*Plan 2013/2014.*

Vi prioriterar att nästa stora objekt, efter Ribbybergskolan är Fredrika Bremerskolans yrkesdel "Fredrik". Just nu pågår utredningar/förprojektering av ett nytt "Fredrik".

Efter yrkesgymnasiet 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.

Förslaget för 2012 bifogas objektsvis/projektvis, inkl kostnadsredovisningar, beskrivning och åtgärder.

Kostnader för lokalanpassningar och verksamheternas inredningar och utrustningar är ej medräknade. Dessa ska äskas av respektive förvaltning.

**Förslag till beslut:**

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att bilagda investeringsbudget för år 2012 med plan för 2013-2014 godkännes.**

*Styrelsen beslutar enligt ovan.*

**Omedelbar justering**

**Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.**

2011-02-10

§ 1 - 18

§ 14

**Hyresbehov 2012, 2013 (bilaga)**

Vice VD och ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

För att Haninge kommuns budgetbeslut i juni ska hinna beredas ordentligt begär kommunstyrelseförvaltningen att alla nämnder/förvaltningar samt Tornberget ska inkomma med underlag. Underlagen ska beskriva de ekonomiska behoven för att uppnå kommunfullmäktiges mål. För Tornbergets del innebär det att beskriva hyresbehovet för åren 2012 och 2013.

I bifogad skrivelse beskrivs förutsättningarna och behoven för att kunna förvalta byggnaderna utan att onödig kapitalförstörelse uppstår. Bedömningen är att hyran behöver höjas med nära tio procent. För att kunna arbeta mer långsiktigt beskrivs även förutsättningarna för att bygga mer energieffektivt än tidigare.

**Förslag till beslut:**

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner att bilagd skrivelse överlämnas till kommunstyrelseförvaltningen.**

*Styrelsen beslutar enligt ovan.*

**Omedelbar justering**

**Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.**

2011-02-10

§ 1 - 18

§ 15

**Tid för styrelsemöten 2011 (bilaga)**

Ordförande John Glas presenterar föreslagna mötestider för 2011.

- Onsdag den 13 april                      Årsstämma och styrelsemöte
- Onsdag den 18 maj                        Styrelsemöte
- Torsdag den 8 september                Styrelsemöte
- Torsdag den 27 oktober                 Styrelsemöte

**Förslag till beslut**

**Företagsledningen för Tornberget hemställer att bilagda mötestider för 2011 godkännes.**

*Styrelsen beslutar att flytta styrelsemötet den 8 september till den 7 september samt att ett dygns långt diskussionsseminare ska genomföras den 7-8 september. I övrigt beslutas enligt förslag.*

2011-02-10

§ 1 - 18

---

**§ 16 Övrigt**

Inget tas upp under övrigt.

---

2011-02-10

§ 1 - 18

---

§ 18

**Avslutning**

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.

---

2011-02-10

§ 1 - 18

---

§ 17

Nästa möte

Nästa möte äger rum den 13 april 2011.

---