

2011-11-30

§ 81 - 100

TORNBERGET

Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

PROTOKOLL STYRELSESAMMANTRÄDE

2011-11-30

Närvarande

John Glas, ordförande
Jan Andersson, ledamot
Britta Engström Jakobsson, ledamot
Pehr-Johan Fager, tjug suppleant
Staffan Holmberg, suppleant
Sven Gustafsson, suppleant
Eva Sandgren, suppleant

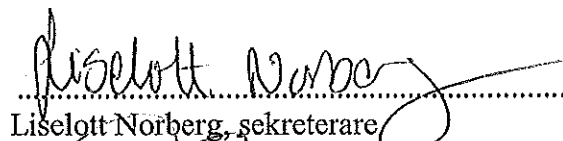
Fackliga repr

Lars Hult, SKTF
Tommy Ottosson, Kommunal

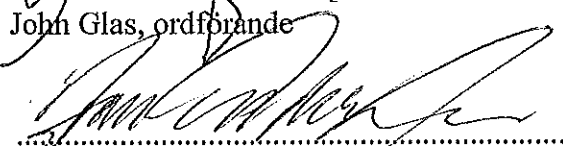
Övriga deltagande:

Johnny Näsholm, VD
Mats Tapper, v VD, ekonomichef
Bo Andersson, fastighetschef
Magnus Andersson, byggchef
Liselott Norberg, sekreterare

Underskrifter:


Liselott Norberg, sekreterare


John Glas, ordförande


Jan Andersson, justerare

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 81

Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsar de närvarande välkomna och förklarar sammanträdet öppnat.

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 83

Godkännande av dagordning

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

**Styrelsemöte TORNBERGET Fastighetsförvaltnings AB
i Haninge 2011-11-30**

1. Val av justeringsman
2. Godkännande av dagordning

Rapporter

3. Balanslista (utgår)
4. Ekonomisk rapport (utsändes)
5. Revisionsrapport (utsändes)
6. Pågående investeringar (muntligt)
7. Upphandlingsärenden (muntligt)
8. Lägesrapport om kapitaltillskott (utsändes)
9. VD-rapport (muntligt)
10. Årsta slott (muntligt)

Beslutsärenden

11. Förvärv av del av fastigheten Kalvsvik 16:1 (utsändes)
12. Förvärv av del av fastigheten Kolartorp 1:185 (utsändes)
13. Försäljning av del av fastigheten Kalvsvik 1:4 (utsändes)
14. Plan för främjande av mångfald (utsändes)
15. Riskanalys (utsändes)
16. Styrelsens arbetsordning (utsändes)

Övriga ärenden

17. Ev övrigt
18. Nästa års styrelsemöten (utsändes)

Styrelsen godkänner dagordningen.

2011-11-30

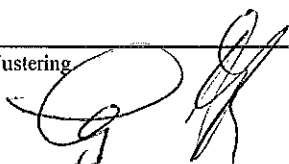
§ 81 - 100

§ 82

Val av justeringsperson

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Jan Andersson.

Justering



2011-11-30

§ 81 - 100

§ 84

Balanslista

Inget att anteckna.

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 85

Ekonomisk rapport

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Aktuell prognos för 2011 års resultat före extraordinära poster är oförändrad jämfört med föregående prognos som gjordes i oktober. Resultat bedöms bli -2,8 mkr med en förhoppning om att underskottet kan komma att begränsas till -2,0 mkr.

Extraordinära poster

Kommunen avser att förvärva delar av Jordbromalmsskolan till ett pris som överstiger det bokförda värdet med 7,5 mkr.

Den uttjänata förskolan Färglådan som nu rivits har ett restvärde på byggnaden som uppgår till 2 mkr. Detta värde skrivs ned till 0.

Resultat efter extraordinära poster bedöms bli +3 mkr

Skatt

Årets skattekostnad uppgår till 26,3% på skattepliktigt resultat. Det är normalt lite mer kostnader som inte är avdragsgilla än det finns intäkter som är skattefria så i praktiken blir skatten något högre än 26,3%. Skatten bedöms bli 0,8 mkr. Årets resultat bedöms bli +2,2 mkr.

Eget kapital vid årets slut

Vid ingången av året uppgick eget kapital till 36,4 mkr. Från 2011 års verksamhet tillkommer 2,2 mkr enligt ovan samt 2,9 mkr (4 mkr minus skatt) i koncernbidrag från dotterbolaget. Vid utgången av året bedöms eget kapital kunna uppgå till 41,5 mkr.

Företagsledningen hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 86

Revisionsrapport (bilaga)

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

Tornbergets auktoriserade revisor har genomfört löpande granskning av bolaget. Under granskningen har revisorn funnit att vi på en fastighet har rätt till större avdrag för ingående moms än vi nyttjat. Blankett för rättning har insänts till Skatteverket.

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 87

Pågående investeringar

Byggchef Magnus Andersson redogör för ett par av de pågående investeringarna samt för den problematik som uppstår när behovsanalyser och lokalprogram från kommunen dröjer och är ofullständiga. Tidplaner förskjuts, konsultkostnaderna ökar och tidplanen i produktionen pressas med risk för ytterligare fördröjningar.

- **Fredrik yrkesgymnasium**

Den budget på 350 mkr som hittills gällt baseras på en utredning från 2008 för en byggnad på 12 000 m². I 2008 års utredning framgick inte vad som skulle inrymmas i budgeten. I nuvarande planering är byggnaden ca 16 000 m² och budgeten ska inrymma flytt, rivning av befintliga byggnader på byggplatsen, inventarier, omdragning av ledningar, anläggning av ny väg m m. En grov kalkyl visar att kostnaden för det nya yrkesgymnasiet nu är uppe i ca 460 mkr.

- **Höglundaskolan**

Projektet fortsätter att kantas av problem och kräver stora resurser från Tornbergets sida i form av kontroller. Byggpartner i Dalarna AB medger nu att tidplanen inte kommer att kunna hållas, men har inte presenterat en adekvat ny tidplan. Budgeten är heller inte uppdaterad. Den markentreprenör som Byggpartner i Dalarna AB har anlitat har gått i konkurs eller är under rekonstruktion. Ny markentreprenör handlas upp av Byggpartner.

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner informationen.

Styrelsen godkänner informationen samt beslutar att "Fredrik yrkesgymnasium" tas upp som egen punkt på nästkommande styrelsemöte.

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 88

Upphandlingsärenden

Inga upphandlingsärenden att redovisa.

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 89

Lägesrapport om kapitaltillskott

VD Johnny Näsholm redogör för utsänt ärende.

Tornbergets ansökan

Tornbergets styrelse beslutade den 25 maj 2010 att hos ägaren, Haninge kommun Holding AB, begära kapitalförstärkning p g a den låga soliditeten i kombination med förväntade nedskrivningsbehov p g a kommande beslut om rivningar av fastigheter som tjänat ut. Aktualiserades också p g a utebliven ersättning i samband med extra ordinära kostnader inom hyran till följd av extremt snöfall.

Tornberget ställde förutom begäran om kapitalförstärkning också frågan om vad ägarna anser som rimlig nivå på Tornbergets egna kapital samt påpekade att det inte finns några marginaler i Tornbergets budget för att hantera extraordinära kostnader. Eget kapital vid koncernbildandet 2007 var 43,6 milj kr och bedömdes vid tiden för begäran att vid utgången av 2010 uppgå till 36 milj kr vilket också blev det verkliga utfallet. Tornbergets aktiekapital uppgår till 24 milj kr.

Haninge kommun Holdings hantering

En utredare, pwc, fick i uppdrag av Haninge Holding att utreda olika alternativ för att lösa hur kapitaltillskott skulle kunna tillskjutas (rapporten har utdelats tidigare).

Holdings styrelse beslutade den 31 maj 2011 "att hemställa till kommunstyrelsen att Haninge kommun i samråd med Haninge Holding och Tornberget träffa en överenskommelse om att Haninge kommun köper fastigheter där byggnaden/byggnader skall rivras och fastigheten i fortsättningen inte skall användas för nya kommunala verksamhetslokaler". I förslaget till Holdings styrelse från dess VD sägs "att köpeskillningarna bör sättas högre än det skattemässiga värdet för att möjliggöra för Tornberget att gå med vinst och att beloppet bör vara av en storlek så att det täcker de ansamlade förlusterna i bolaget".

Vad gäller frågan om ansvarsfördelningen mellan kommunen, Holding och Tornberget vid oförutsedda extraordinära ekonomiska händelser ansåg Holdings VD att det inte gick att ta ställning till generellt utan att varje sådan händelse fick prövas för sig.

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige behandlade Haninge Holdings hemställan den 17 oktober. Kommunfullmäktiges beslut blev endast följande: "Förstärkning av Tornbergets egna kapital skall i första hand ske genom att kommunen köper de fastigheter som kan generera ett nedskrivningsbehov p g a rivning."

Vad innebär beslutet egentligen för Tornbergets del? Skall beslutet förstås ordagrant eller innebär beslutet det som Haninge Holdings VD föreslagit, att endast fastigheter som ej skall användas vidare för kommunalt ändamål skall köpas av kommunen före rivning och då till ett pris som överstiger bokfört värde och till belopp som täcker Tornbergets ansamlade förlust? Frågan om hur Tornberget i sådana fall skall klara framtida nedskrivningar av sådana fastigheter som skall användas till kommunal verksamhet även efter rivning är därmed fortfarande obesvarad.

2011-11-30

§ 81 - 100

Det egna kapitalets storlek

En viktig grund för att överhuvudtaget kunna utreda lämpliga tillskottsalternativ borde vara en uppfattning om vad som anses som lägsta rimliga nivå på det egna kapitalet. Den frågan ställdes i Tornbergets ansökan men inget tydligt svar gavs i kommunfullmäktiges beslut. Däremot fick Holdings VD på dess styrelsemöte den 15 november i år i uppdrag att ta fram ett underlag för bedömning av vilket eget kapital Tornberget bör ha. Underlaget skall bl a innehålla jämförelser med liknande kommunala bolag.

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 90

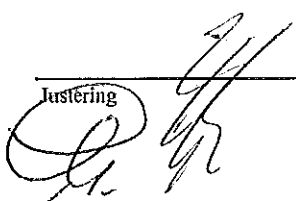
VD-rapport

VD Johnny Näsholm redogör för aktuella händelser.

- **NMI (Nöjd-medarbetar-index).** Återigen högt (87,43), högre än någon av kommunens förvaltningar. Över kommunens målvärde som är 85. Mycket positivt. Innebär ett mycket positivt arbetsklimat.
- **Möte med Haninge Holding.** Handlade för vår del dels om begäran om kapitalförstärkning (eget ärende på dagens dagordning) och dels om info om projektet Nya Fredrik yrkesgymnasium. Jag påtalade att den gällande tidplanen för genomförande av nytt yrkesgymnasium inte längre är realistisk, eftersom kommunens behovsanalys skulle vara klar i mars. Innebär i nuläget ett halvt års försening i en redan mycket knapp tidplan.
- **Skydds rond kommunhuset.** Upplevda allergiska symptom hos ca hälften av våra anställda. Vidare uppgavs besvär p g a buller framförallt mot "ljusgården" samt anmäldes en del nya behov av ergonomiska hjälpmedel.
- **NKI (Nöjdhetsindex).** Ny undersökning planeras till vintern/våren tillsammans med södertörnskommunerna.
- **Elprisupphandling avslutad.** Nytt avtal avses att tecknas med Energi Sverige, gällande från årsskiftet.

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

Justering


2011-11-30

§ 81 - 100

§ 91

Årsta slott

Ett tioårigt avtal har tecknats med Haninge Golfklubb.

Avsikten är att även teckna ett tioårigt avtal med kommunen gällande slottsbyggnaden inkl restaurangen.

Företagsledningen för Tornberget hemställer att styrelsen godkänner rapporten.

Styrelsen godkänner rapporten.

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 92

Förvärv av del av fastigheten Kalvsvik 16:1

Fastighetschef Bo Andersson redogör för utsänt ärende.

Enligt antagen detaljplan för Höglundaskolan i Jordbro, ingår en del av kommunens fastighet Kalvsvik 16:1 i skolgården. Markbitens areal är ca 4500 kvm och har ett värde på ca 45 tkr.

Reglering av denna del till Tornbergets fastighet beräknas ske omgående efter styrelsens godkännande.

Eftersom köpeskillingen är under 12 basbelopp och omfattas av exploateringschefens delegation så krävs det inte kommunfullmäktigebeslut om att ge kommunen rätt att sälja marken.

Förslag till beslut:

Företagsledning för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar förärva fastigheten samt att ge VD fullmakt att teckna överenskommelse om reglering.

Beslut:

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 93

Förvärv av del av fastigheten Kolartorp 1:185

Fastighetschef Bo Andersson redogör för utsänt ärende

Kommunfullmäktige beslutade i årsbudget 2011-2012 om anslag på 15 mkr för uppförande av ett nytt gruppboende med 5 lägenheter i Kolartorp. Därefter har Tornberget fått i uppdrag att uppföra byggnaden.

Kommunen har startat en fastighetsbildning genom avstyckning från kommunens fastighet Kolartorp 1:185. Efter fastighetsbildningen beräknas arealen av den nybildade fastigheten bli ca 3230 m² som har ett värde på ca 32,3 tkr exklusive fastighetens andel av vägkostnader som kommer att faktureras Tornberget.

Förvärv av marken beräknas ske årsskiftet 2011/2012 och byggnaden beräknas bli klar årsskiftet 2012/2013.

Eftersom köpeskillingen är under 12 basbelopp och omfattas av kommunens exploateringschefs delegation så krävs inte kommunfullmäktigebeslut om att ge kommunen rätt att sälja marken .

Förslag till beslut:

Företagsledning för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar förärva fastigheten samt att ge VD fullmakt att teckna köpekontrakt.

Beslut:

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 94

Försäljning av del av fastigheten Kalvsvik 1:4

Fastighetschef Bo Andersson redogör för utsänt ärende.

Tornberget avser sälja en del av fastigheten Kalvsvik 1:4; Jordbromalmsskolan. Delens areal är ca 17630 m² (se bilagor) och föreslagen köpeskillning uppgår till 23 mkr.

Bakgrund till försäljning

Haninge kommunfullmäktige beslutade i mars 2011 om avveckling av skolverksamheten i Jordbromalmsskolan. Sedan höstterminen 2011 står skolbyggnaderna tomma och kommunens lokalförsörjning har ansvaret för skolbyggnaderna.

Efter styrelsens beslut kommer ärendet upp i kommunfullmäktige den 12 december 2011 för godkännande, detta efter att ärendet först behandlats och godkänts i kommunstyrelsen, i enlighet med Tornbergets ägardirektiv, för att ge Tornberget rätt att sälja fastigheten.

Detta är den första försäljningen av fastighet till kommunen där den i kommunfullmäktige nyligen beslutade principen för kapitaltillskott till Tornberget kan tillämpas. Principen innebär att vid försäljning till kommunen av en fastighet som skall rivas kan priset sättas så att en förstärkning sker av Tornbergets eget kapital. Tornbergets begäran om kapitalförstärkning hos ägaren, Haninge kommun Holding AB, har ännu inte i sin helhet besvarats. Besked om lämplig minsta nivå på Tornbergets egna kapital utreds för närvarande av ägaren. I brist på ett sådant besked föreslås att Tornberget säljer till den av kommunen föreslagna köpeskillningen 23 miljoner kronor.

Förslag till beslut:

Företagsledning för Tornberget hemställer att styrelsen beslutar sälja del av fastigheten Kalvsvik 1:4, en bilagor (Jordbromalmsskolan), för 23 miljoner kronor samt att styrelsen ger VD fullmakt att verkställa försäljningen av fastigheten.

Beslut:

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 95

Plan för främjande av mångfald (bilaga)

VD Johnny Näsholm redogör för utsänt ärende.

Den 13 december 2010 beslutade kommunfullmäktige om en plan för främjande av mångfald 2011-13 som ersätter tidigare beslut om plan för lika behandling, där alla nämnder och bolag årligen ålades att upprätta en plan för lika behandling. Den nya planen omfattar kommunens verksamhet och har arbetats fram av en politisk styrgrupp. Remissutgåvan av planen biläggs.

Planen har en tydlig grund i gällande lagstiftning om diskriminering och lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder. Utöver detta är ett inkluderande arbetsklimat en nödvändig faktor för en mångfaldsfrämjande organisation. Det är också viktigt att mäta om det sker någon förändring i praktiken. Några viktiga indikatorer har därför tagits fram och ska mätas årligen. Dessa framgår av bilaga.

Det beslut om planen som tagits av kommunfullmäktige omfattar kommunens nämnder o förvaltningar. Genom ett beslut av Tornbergets styrelse kan Tornberget lämpligen också ansluta sig till kommunens plan och mål för främjande av mångfald.

Förslag till beslut:

Företagsledningen föreslår styrelsen att Tornberget antar kommunens plan och mål för främjande av mångfald som sina egna.

Beslut:

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 96

Risikanalys

Ekonomichef Mats Tapper redogör för utsänt ärende.

I ett led att utveckla Tornbergets arbete med intern kontroll och styrning har företagsledningen arbetat fram ett förslag till riskanalys. Ett femtiotal riskaspekter har förtecknats och bedömts avseende dels sannolikheten för att de inträffar inom en två- till treårsperiod och dels avseende konsekvensernas betydelse. I båda fallen har en tiogradig skala använts. Det är enligt gällande VD-instruktion styrelsens ansvar att fatta beslut om riskanalysen.

Efter samråd med ordförandeberedningen presenteras här de mest angelägna riskaspekterna för styrelsen. Bilaga 1 är en sammanställning av riskaspekter sorterade i angelägenhetsgrad. I bilaga 2 beskrivs förklaringar till de olika aspekterna.

Nästa steg i arbetet med intern kontroll och styrning blir att utifrån beslutad riskanalys fastställa hur olika aspekter ska bearbetas. Det kan t ex vara system, rutiner eller kontrollaktiviteter som om möjligt säkerställer eller i andra hand indikerar att riskerna hanteras på lämpligast sätt. Kontrollaktiviteterna upprättas i en internkontrollplan där det ska framgå vad som ska kontrolleras, hur det ska göras, omfattningen av kontrollen och vem som ansvarar för kontrollen. Till styrelsen ska sedan åiterrapporteras resultatet från dessa kontroller. Denna rapport blir sedan avstamp för nästa års internkontrollplan.

VD Johnny Näsholm tillägger att många frågor av denna karaktär innefattas i Tornbergets verksamhetssystem.

Förslag till beslut:

Företagsledningen hemställer att styrelsen godkänner föreslagen riskanalys.

Beslut:

Styrelsen beslutar enligt ovan samt ger företagsledningen i uppdrag att redovisa hur riskminimering görs respektive kan göras.

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 97

Styrelsens arbetsordning (bilaga)

VD Johnny Näsholm redogör för utsänt ärende.

Styrelsen skall årligen besluta om arbetsordning för styrelsen jämte VD-instruktion och rapportering om bolagets ekonomiska situation, vilket enligt gällande arbetsordning skall ske på första styrelsemötet efter sommaren. Så skedde även i år på mötet den 8 september.

Därefter har det uppmärksamats att beslutad turordning för suppleanter ej är fullständig. Kommunfullmäktiges beslut från den 13 december 2010 om sådan turordning avser bara ledamöter med partibeteckning. Det saknas beslut om hur turordningen skall ske för suppleanter som valts p g a affärsmässig kompetens.

Så länge kommunfullmäktige ej fattat fullständiga beslut om turordningen eller bolagsordningen anger hur turordningen skall ske, så skall bolagets styrelse föreskriva i arbetsordningen hur turordningen är.

Tornberget styrelse har i praktiken redan tagit ställning till att Eva Sandgren i första hand är suppleant för Britta Engström Jakobsson och att Pehr-Johan Fager i första hand är suppleant för Kjell Lindgren. Vad som saknas är vem av de med partibeteckning valda suppleanterna som skall inträda ifall de som valts p g a affärsmässig kompetens inte är tillräckligt många för att fylla upp de två platserna i styrelsen. På motsvarande sätt finns heller ingen i förväg beslutad turordning om det skulle inträffa att de med partibeteckning valda representanterna inte är tillräckligt många för att fylla upp de två platserna som avsetts för dem i styrelsen.

Till dess att kommunfullmäktige beslutar annat föreslås följande som kompletterar texten i arbetsordningen under punkt 1.10 Suppleanter:

”Suppleants inträde som ordinarie regleras till del i kommunfullmäktiges beslut § 197 från år 2010 som anger turordningen för suppleanter som valts med partibeteckning.
Suppleant som valts med partibeteckning inträder för ordinarie med partibeteckning i första hand.

Suppleant vald p g a affärsmässig kompetens inträder i första hand för ordinarie som valts p g a affärsmässig kompetens. För suppleanter med affärsmässig kompetens gäller att Eva Sandgren i första hand inträder i stället för Britta Engström Jakobsson vid hennes frånvaro och att Pehr-Johan Fager i första hand inträder istället för Kjell Lindgren vid hans frånvaro.

Om antalet suppleanter med partibeteckning ej räcker för att fylla upp vakanser för ledamöter med partibeteckning skall i första hand den av suppleanterna som valts p g a affärsmässig kompetens som har längst tjänstgöringstid inträda som ordinarie.

Om antalet suppleanter valda p g a affärsmässig kompetens ej räcker för att fylla upp vakanser för ledamöter valda p g a affärsmässig kompetens skall suppleant med partibeteckning inträda enligt den turordning som regleras i kommunfullmäktiges beslut § 197 år 2010 avseende ersättare för Folkpartiet.

2011-11-30

§ 81 - 100

Förslag till beslut:

Styrelsen beslutar att gällande arbetsordning kompletteras med de regler för turordning för suppleanterns inträde som föreslås ovan.

Beslut:

Styrelsen beslutar enligt ovan.

2011-11-30

§ 81 - 100

§ 98

Övrigt

Inga övriga frågor.

Justering



2011-11-30

§ 81 - 100

§ 99

Nästa års styrelsemöten

Utsända förslag till mötestider för styrelsen under 2012 ändrades och mötestider bokades enligt nedan:

Datum	Specifika ärenden
Onsdagen den 15 februari	Årsredovisning Budgetförutsättningar 2013
Måndagen den 16 april	Årsstämma styrelsemöte
Onsdagen den 23 maj	Måluppfyllelse Uppföljning internkontrollplan
Torsdagen den 6 september	Arbetsordning och VD-instruktion
Torsdagen den 25 oktober	Budget 2013 Mångfaldsplan Uppföljning internkontrollplan Nästa års mötestider
Reservdatum: Onsdagen den 28 november	

2011-11-30

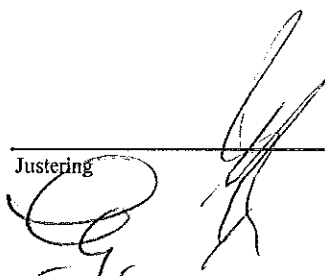
§ 81 - 100

§ 100

Avslutning

Ordföranden förklarar mötet för avslutat.

Justering

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located at the bottom left of the page.

