

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01–2008-12-31.

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 kommunens behov av ändamålsenliga lokaler.

Ägarförhållande

Samtliga aktier ägs av Haninge kommun Holding AB. Haninge kommun Holding AB ägs av Haninge kommun.

Kommunala Lokaler i Haninge AB som startades i december 2002 är ett helägt dotterbolag till Tornberget. Syftet är att dotterbolaget ska äga de fastigheter som inte omfattas av skattskyldighet för moms.

Omsättning och resultat

Tornberget har under året omsatt 427 035 (367 377) tkr. Redovisat resultat är – 2 050 (215) tkr.

Investeringar, finansiell ställning och likviditet

I december förvärvades en del av Ribby 2:399, Ribby förskola, från Haninge kommun. Fastigheten Söderbymalm 3:493, Folkparken 13, såldes till Haninge Bostäder.

Avtal har tecknats med Haninge kommun om nyttjande av Söderby 1:794 för uppförande av gruppbofästäder samt om nyttjande av del av fastigheten Söderbymalm 7:13 för uppförande av Torvalla träningshall. Torvalla träningshall och etapp 1 av gruppbofästäderna färdigställdes i slutet av året.

Alla lokaler är uthyrda. Haninge kommun hyr ca 97% av lokalerna.

Bolagets soliditet är 2,7% (2,8%). Den långsiktiga betalningsförmågan säkerställs genom att all långfristig upplåning antingen görs från Haninge kommun eller med kommunal borgen som säkerhet.

Likviditeten har nyttjats för bolagets investeringar i sina fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

2008 har varit ett bra år. Verksamheten har hållits kvar på en hög nivå. Det redovisade underskottet har uppkommit genom att nuvärdet av framtida pensionsutbetalningar beräknats med en lägre ränta.

Framtida utveckling

Haninge kommuns expansionsstakt är för närvarande osäker. Man planerar för fortsatt utveckling av Vega-området samt diskuteras förändringar i Jordbro-området. Även byggandet av bostäder i Västerhaninge medför nya behov av allmänna lokaler för t ex barnomsorg. Ersättningslokaler för den tillfälligt inhyrda Klockarbergsskolan kommer att behövas.

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 inte alltför avlägsen framtid för att inte bli fall för kapitalförstöring. Ökade energipriser gör också att behovet av investeringar i energibesparande syfte kommer att öka.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade förlusten om 2 014 118 kronor samt årets förlust om 2 050 224 kronor, tillsammans 4 064 342 kronor, överförs i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2008</i>		<i>2007</i>	
Rörelsens intäkter:					
Hysesintäkter	2	274 392 703		272 704 513	
Övrig nettoomsättning	2	40 395 732		44 583 076	
Förändring av pågående arbete för annans räkning		- 336 456		- 1 038 934	
Aktiverat arbete för egen räkning	10	103 266 848		40 615 631	
Övriga rörelseintäkter		9 316 081	427 034 909	10 512 431	367 376 717
Rörelsens kostnader:					
Övriga externa kostnader	3	- 290 203 732		- 240 104 508	
Personalkostnader	4-7	- 47 556 142		- 42 779 237	
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8-9	- 46 643 998	- 384 403 872	- 43 662 451	- 326 546 196
Rörelseresultat			42 631 037		40 830 521
Resultat från finansiella investeringar:					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 953 978		6 180 834	
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 49 419 122	- 45 465 144	- 46 644 704	- 40 463 870
Resultat efter finansiella poster			- 2 834 106		366 651
Bokslutsdispositioner och skatt:					
Skatt på årets resultat	14	783 882		- 111 421	
Justerad skatt avseende tidigare år	14	-	783 882	- 40 687	- 152 108
Årets resultat			- 2 050 224		214 543

BALANSRÄKNING PER DEN 31 DECEMBER

Tillgångar

	Not	2008		2007	
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar:					
Byggnader och mark	8	1421 955 460		1375 253 442	
Maskiner och inventarier	9	7 724 710		6 142 295	
Pågående nyanläggningar	10	<u>38 717 171</u>	1 468 397 341	<u>7 967 013</u>	1 389 362 750
Aktier i dotterföretag	11		500 000		500 000
Finansiella anläggningstillgångar	12		4 383 628		4 383 628
Omsättningstillgångar					
Pågående arbete			416 068		782 145
Kortfristiga fordringar:					
Kundfordringar		2 069 546		11 337 372	
Fordringar hos koncernföretag		0		222 230	
Skattefordringar	13	2 246 484		2 530 054	
Övriga fordringar	15	83 482 959		90 219 762	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	<u>3 061 802</u>	90 860 791	<u>8 803 103</u>	113 112 521
Kassa och bank	17		421 520		50 087 098
TOTALT			1 564 979 347		1 558 228 142

Eget kapital, avsättningar och skulder

	<i>Not</i>	<i>2008</i>		<i>2007</i>	
EGET KAPITAL	18				
<i>Bundet eget kapital:</i>					
Aktiekapital, 24 000 aktier		24 000 000		24 000 000	
Reservfond		<u>21 655 482</u>	45 655 482	<u>21 655 482</u>	45 655 482
<i>Ansamlad förlust:</i>					
Balanserat resultat		- 2 014 118		- 2 228 661	
Årets resultat		<u>- 2 050 224</u>	- 4 064 342	<u>214 543</u>	- 2 014 118
<i>Avsättningar:</i>					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	13 909 809		12 465 663	
Avsättning för uppskjuten skatt	14	1 366 975	15 276 784	2 150 857	14 616 520
<i>Långfristiga skulder:</i>					
Skulder till kreditinstitut		497 170 865		512 186 004	
Skulder till Haninge kommun		<u>910 838 115</u>	1 408 008 980	<u>900 052 159</u>	1 412 238 163
<i>Kortfristiga skulder:</i>					
Skulder till kreditinstitut		16 264 000		16 308 000	
Leverantörsskulder		33 260 558		32 011 733	
Övriga skulder till Haninge kommun		38 800 085		30 013 654	
Övriga skulder till koncernföretag		-		340 000	
Övriga skulder		660 808		683 815	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>11 116 993</u>	100 102 444	<u>8 374 893</u>	87 732 095
TOTALT			1 564 979 347		1 558 228 142
<i>Poster inom linjen</i>					
<i>Ställda säkerheter</i>			<i>inga</i>		<i>inga</i>
<i>Ansvarsförbindelser:</i>					
Pensionsförpliktelser som inte har upptagits bland skulderna eller avsättningarna och som inte heller har täckning i pensionsstiftelses förmögenhet	19		1 114 399		1 181 659

KASSAFLÖDESANALYS

	2008		2007	
Medel från årets verksamhet:				
Rörelsens intäkter	427 034 909		367 376 717	
Rörelsens kostnader, exkl avskrivningar	- 337 759 874		- 282 883 745	
Finansiellt netto	- 45 465 143		- 40 463 870	
Aktuell skatt	<u>783 882</u>	44 593 774	<u>- 152 108</u>	43 876 994
Förändring av rörelsekapitalet:				
Ökning (-) / minskning (+) av:				
Kortfristiga fordringar	22 251 730		31 839 815	
Pågående arbete	366 076		1 038 934	
Ökning (+) / minskning (-) av:				
Kortfristiga skulder	12 370 348	34 988 155	<u>- 21 106 708</u>	11 772 041
Nettofinansiering från årets verksamhet		79 581 929		55 649 035
Ökning (-) / minskning (+) av anläggningstillgångar:				
Såld fastighet	14 621 489		-	
Förvärv av mark och byggnader	- 34 920 585		- 30 712 824	
Ny- och ombyggnad på egna fastigheter	- 103 266 848		- 47 664 995	
Nedskriven byggnad	-		1 532 702	
Utrangerade inventarier	-		57 891	
Sålda inventarier	57 099		-	
Inköp av maskiner och inventarier	- 2 169 742	- 125 678 588	- 1 678 789	- 78 466 015
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder och avsättningar:				
Pensionsavsättning	1 444 146		352 886	
Förändring av avsättning för uppskjuten skatt	- 783 882		56 908	
Lämnat koncernbidrag	-		- 244 800	
Förändring av långfristig låneskuld	<u>- 4 229 183</u>	- 3 568 919	<u>- 11 069 861</u>	- 10 904 867
Förändring av likvida medel		- 49 665 579		- 33 721 847
Likvida medel vid årets början		50 087 098		83 808 945

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Not 1 Redovisningsprinciper

Bolaget lämnar årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen och följer god redovisningssed vilket innebär att Bokföringsnämndens rekommendationer och uttalanden följs.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Värdering av anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar, vilket framgår av noterna 9-10. Löpande underhåll har kostnadsförts. Ny-, om- och tillbyggnader och större hyresgästanpassningar har aktiverats till den del de avser standardhöjande åtgärder samt i stor utsträckning avseende reparationer som finansieras i framtida hyresintäkter. En förutsättning för det senare fallet är att tecknade hyreskontrakt finns. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde.

Samma redovisningsprinciper som föregående år har tillämpats.

Med stöd av Årsredovisningslagens 7 kap 2 § upprättas inte koncernredovisning. Moderföretaget i den största koncern som Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge ingår i, och som upprättar koncernredovisning är Haninge kommun Holding AB, org.nr 556649-2012, med säte i Haninge.

Not 2 Köp och försäljning inom koncernen

	2008	2007
Köp och försäljning inom koncernen, exkl Haninge kommun	0 %	0 %

I detta sammanhang anses inte Haninge kommun ingå i koncernen.

Not 3 Ersättningar till revisorer

	2008	2007
Ersättning till bolagets revisorer har utgått enligt följande:		
För revisionsuppdraget		
Allegretto revision	70	97
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers	49	–
För övriga uppdrag		
Allegretto revision	4	56

Not 4 Antal anställda, löner och ersättningar

	2008	2 007
Medeltalet anställda under året	80	84
varav kvinnor	46	51

Löner och andra ersättningar, mm (tkr)

	Styrelse och VD	Övriga	Styrelse och VD	Övriga
Lön och annan ersättning	1 955	24 632	1 908	24 603
Sociala kostnader	1 837	17 516	947	13 615
varav pensionskostnad	924	6 568	266	4 087

Not 5 Sjukfrånvaro

	2008	2007
Hela personalen	9,4%	10,3%
Andel långtidsfrånvaro	70,6%	77,9%
Kvinnor	12,4%	13,2%
Män	4,8%	5,2%
29 år eller yngre	redovisas ej	redovisas ej
30–49 år	13,3%	14,2%
50 år eller äldre	7,6%	8,9%

Not 6 Fördelning mellan kvinnor och män för styrelse, VD och andra personer i företagets ledning

	2008		2007	
	<i>Styrelsen</i>	<i>VD och ledning</i>	<i>Styrelsen</i>	<i>VD och ledning</i>
Kvinnor	25%	17%	25%	17%
Män	75%	83%	75%	83%

Not 7 Förmåner till ledande befattningshavare

Avtal finns med VD innebärande att han erhåller pension enligt det kommunala pensionsavtalet PFA-98 samt samma avgångsförmån som om han varit anställd av Haninge kommun.

Förpliktelse avseende pension till vVD gäller samma som för övrig personal att pension utbetalas enligt PA-Kfs. Avtal om avgångsvederlag uppgående till 15 månaders lön träffades med vVD i samband med anställningen.

Inga lån eller borgensåtaganden finns till ledande befattningshavare.

Not 8 Byggnader och mark

Följande fastigheter ägs av TORNERGET fastighetsförvaltnings AB i Haninge. Fastighetsreglering av förvärvad fastighet pågår. Bokförda och skattemässiga värden redovisas i tkr.

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Populärnamn</i>	<i>Bokfört värde</i>	<i>Skattemässigt restvärde</i>	<i>Avskr-% byggnad</i>
Dalarö 4:5	Dalarö förskola, inkl fd läkarbostaden	3 725	3 725	3
Dalarö 4:5	Dalarö skola	23 545	23 545	3
Dalarö 4:5	Treberg	317	317	3
Dalarö 4:9	Dalarö fd kommunalhus	328	328	3
Dalarö 4:9	Sagan	1 889	1 889	3
Dalarö 4:78	Dalaröhallen	18 794	18 794	3
Edesnäs 4:240	Utö skola	16 461	16 461	3
Hammars småbruk 11:15	Färglådan	2 740	2 740	3
Hammars småbruk 11:15	Lidaskolan	22 405	22 405	3
Kalvsvik 1:4	Blockstensskolan	5 606	5 606	3
Kalvsvik 1:4	Jordbromalmsskolan	21 304	21 304	3
Kalvsvik 1:4	Långbäling	2 158	2 158	3
Kalvsvik 11:41	Blåsippan	3 701	3 701	3
Kalvsvik 11:41	Hemsö	3 747	3 747	3
Kalvsvik 11:41	Lundaskolan	10 634	10 634	3
Kalvsvik 11:399	Gräskobben	7 036	7 036	3
Kalvsvik 11:772	Fjäderkobben	1 586	1 586	3
Kalvsvik 11:772	Kvarnbäcksskolan	11 557	11 557	3
Kalvsvik 11:772	Segelkobben	1 145	1 145	3
Kalvsvik 16:16	Jordbro parklek	5 083	5 083	3
Klena 2:196	Mårtensbergsskolan	4 643	4 643	3
Ludvigsberg 17:1	Muskö skola och förskola	8 838	8 838	3
Ribby 1:446	Ribbyskolan	24 702	24 702	3
Ribby 1:446	Tärningen	3 802	3 802	3
Ribby 2:73	Ribbybergsskolan	8 841	8 841	3
Ribby 2:528	Skrindan	1 809	1 809	3
Ribby 2:569	Vintervägens gruppboende	15 641	15 641	3
Fastighetsreglering pågår	Ribby förskola	34 199	34 199	3
Slätmossen 1:126	Björken	3 044	3 044	3
Slätmossen 1:187	Ekorren	6 222	6 222	3
Svarbäcken 1:3	Fasanen	5 060	5 060	3
Svarbäcken 1:3	Svarbäcksskolan	23 529	23 529	3
Svarbäcken 1:3	Tyresta skola	4 207	4 207	3
Söderby 2:25	Dragspelet	860	860	3
Söderby 2:25	fd Klockarbergsskolan	12 237	12 237	3
Söderby 2:25	Trumman	3 257	3 257	3
Söderby 2:55	Tamburinen	3 950	3 950	3
Söderby 2:55	Trombonen	5 323	5 323	3
Söderby 2:62	Brandbergsskolan	89 862	87 208	3
Söderby 6:68	Kulfångsgården	4 295	4 295	3
Söderby huvudgård 2:135	Båtsmansskolan	15 008	15 008	3
Söderby huvudgård 2:135	Piren	5 252	5 252	3
Söderby huvudgård 2:328	Alen	2 338	2 338	3
Söderby huvudgård 4:314	Tjädern	4 444	4 444	3
Söderby huvudgård 4:314	Anden	2 549	2 549	3
Söderby huvudgård 4:314	Vendelsöalmsskolan	33 335	33 335	3
Söderby huvudgård 4:334	Orren	3 295	3 295	3

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Populärnamn</i>	<i>Bokfört värde</i>	<i>Skattemässigt restvärde</i>	<i>Avskr-% byggnad</i>
Söderby huvudgård 8:10	Söderby gruppboende	7 392	7 392	2
Söderbymalm 3:297	Alphyddan	204	204	3
Söderbymalm 3:297	Bagarvillan	367	367	3
Söderbymalm 3:297	Villa Rudan	226	226	3
Söderbymalm 3:393	Kastanjen	460	460	3
Söderbymalm 3:396	Aspen	2 596	2 596	3
Söderbymalm 3:411	Vallgården	13 977	14 074	3
Söderbymalm 3:470	Gamla kommunalhuset	3 826	3 826	2
Söderbymalm 3:470	Runstensskolan	6 841	6 841	3
Söderbymalm 3:470	Syrenen	895	895	3
Söderbymalm 3:504	Kulturhuset	74 910	73 501	3
Söderbymalm 7:29	Torvalla sporthall	16 225	16 225	3
Söderbymalm 7:31	Tallen	4 290	4 290	3
Söderbymalm 7:31	Vikingaskolan	9 995	9 995	3
Söderbymalm 8:2	Eken	3 517	3 517	3
Söderbymalm 8:2	Ekens fritidsgård	9 816	9 816	3
Söderbymalm 8:2	Fredrika Bremergymnasiet	183 067	183 105	3
Söderbymalm 8:2	Söderbymalmsskolan	72 472	70 318	3
Täckeråker 2:62	Alprosen	8 025	8 025	3
Täckeråker 2:62	Måsöskolan	36 299	36 299	3
Vadet 3:63, 3:64, 3:65	Malmgården	27 134	26 335	3
Vendelsö 3:482	fd Skeppet	15 300	15 300	3
Vendelsö 3:789	Lärkan	1 979	1 979	3
Vendelsö 3:804	Björkvillan	1 246	1 230	3
Vendelsö 3:1070	Hagagården	39 640	38 704	3
Vendelsö 3:1070	Hagaskolan	27 151	27 151	3
Vendelsö 3:1070	Lyckeby skolan	22 682	22 682	3
Vendelsö 3:1246	Skansvägen	2 588	2 588	2
Vendelsö 3:1361	Duvan	3 623	3 623	3
Vendelsö 3:1715	Talgoxen	5 963	5 963	3
Under reglering	Vendelsö gårds förskola	24 656	24 656	3
Vendelsö 37:8	Mullebo	2 269	2 269	3
Åby 1:23	Västerhaninge sjukhem	7 647	7 446	3
Åby 1:136	Nytorps förskola, Hopprepet	3 924	3 924	3
Åby 1:136	Åbyskolan, fd Nytorpsskolan	5 291	5 291	3
Åby 1:148	Igelkotten	1 590	1 590	3
Åby 1:150	Åby förskola, fd Nallen	7 069	7 069	3
Åby 1:194	Västerhaninge bibliotek	4 943	4 999	3
Åby 1:196	Åby gruppboende	7 409	7 409	2
Åby 1:206	Johanneslund	114 671	114 671	3
Åby 1:206	Parks förskola, Karusellen	3 045	3 045	3
Åby 1:206	Parks förskola, Parkskolan	2 775	2 775	3
Ålsta 3:41	Speldosan	6 511	6 511	3
Ålsta 3:75	Tungelsta fd brandstation	702	702	3
Ålsta 3:75	Tungelsta skola	47 449	47 449	3
Ålsta 3:75	Tungelsta syskonstuga	9 822	9 822	3
Ålsta 3:199	Ros-Anders gård	21 210	20 674	3
Årsta 1:3	Årsta slott	3 095	4 708	3
Samt byggnader på Haninge kommuns fastigheter (ofri grund):				
Rudan 1:1	Kårhuset	2 642	2 598	2
Rudan 1:1	Rudan Center	8 651	8 743	3
Söderby 1:794	Söderbymalmsvägens gruppboende	12 692	12 692	2
Söderby huvudgård 2:327	Enen	3 464	3 476	3
Söderbymalm 7:13	Torvalla träningshall	18 502	18 502	3
Vendelsö 3:295	Gladan	4 914	4 934	3
TOTALT		1 421 955	1 415 134	

Byggnader skrivs av enligt tabellen ovan, medan markanläggning skrivs av med 5% per år. Mark skrivs inte av. Byggnads- och markinventarier redovisas bland inventarier under not 7.

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):

	<i>Byggnad</i>	<i>Mark- anläggning</i>	<i>Mark</i>	<i>TOTALT</i>
2007 års:				
Ingående anskaffningsvärde	1 320 958 290	37 866 176	153 164 615	1 511 989 080
Förvärv / inköp	25 001 377	788 613	4 922 834	30 712 824
Omfördelat från pågående nyanläggning	38 512 380	4 618 821	-	43 131 201
Nedskrivet	- 1 728 500	-	-	- 1 728 500
Utgående ack. anskaffningsvärden	1 382 743 547	43 273 610	158 087 449	1 584 104 605
Ingående avskrivningar	154 159 229	12 325 053	-	166 484 282
Årets avskrivning	40 658 105	1 904 574	-	42 562 679
Nedskrivet	- 195 798	-	-	- 195 798
Utgående ack. avskrivningar	194 621 537	14 229 627	-	208 851 163
Utgående planenligt restvärde	1 188 122 010	29 043 983	158 087 449	1 375 253 442

2008 års:

Ingående anskaffningsvärde	1 382 743 547	43 273 610	158 087 449	1 584 104 605
Förvärv / inköp	30 593 555	709 602	3 617 428	34 920 585
Omfördelat från pågående nyanläggning	69 843 888	1 500 000	-	71 343 888
Avyttrade fastigheter	- 13 447 775	-	- 4 202 880	- 17 650 655
Utrangerade anläggningar	- 820 980	-	-	- 820 980
Utgående ack. anskaffningsvärden	1 468 912 235	45 483 212	157 501 997	1 671 897 444
Ingående avskrivningar	194 621 537	14 229 627	-	208 851 163
Årets avskrivning	42 043 502	2 115 481	-	44 158 983
Avyttrade fastigheter	- 3 029 166	-	-	- 3 029 166
Utrangerade anläggningar	- 38 997	-	-	- 38 997
Utgående ack. avskrivningar	233 596 876	16 345 108	-	249 941 984
Utgående planenligt restvärde	1 235 315 359	29 138 104	157 501 997	1 421 955 460

Not 9 Maskiner och inventarier

	<i>Maskiner</i>	<i>Inventarier</i>	<i>Bilar</i>	<i>Konst</i>	<i>TOTALT</i>
2007 års:					
Ingående anskaffningsvärde	3 061 170	27 173 198	4 836 755	18 465	35 089 588
Inköp	129 867	706 440	842 482	-	1 678 789
Omfördelat från pågående nyanläggning	-	1 797 767	-	-	1 797 767
Försäljningar/utrangeringar	- 1 125 426	- 633 666	- 702 023	-	- 2 461 115
Utgående ack. anskaffningsvärden	2 065 611	29 043 740	4 977 214	18 465	36 105 030
Ingående avskrivningar	2 526 361	25 117 499	3 622 328	-	31 266 187
Försäljningar/utrangeringar	- 1 067 536	- 633 666	- 702 023	-	- 2 403 224
Årets avskrivning	168 637	608 584	322 551	-	1 099 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 627 462	25 092 417	3 242 856	-	29 962 735
Utgående planenligt restvärde	438 149	3 951 323	1 734 358	18 465	6 142 295

2008 års:

Ingående anskaffningsvärde	2 065 611	29 043 740	4 977 214	18 465	36 105 030
Inköp	27 429	1 189 370	952 943	-	2 169 741
Omfördelat från pågående nyanläggning	-	1 172 803	-	-	1 172 803
Försäljningar/utrangeringar	- 88 046	-	- 1 078 173	-	- 1 166 219
Utgående ack. anskaffningsvärden	2 004 994	31 405 913	4 851 984	18 465	38 281 356
Ingående avskrivningar	1 627 462	25 092 417	3 242 856	-	29 962 735
Försäljningar/utrangeringar	- 39 873	-	- 1 069 247	-	- 1 109 120
Årets avskrivning	145 484	1 031 013	526 534	-	1 703 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 733 073	26 123 430	2 700 143	-	30 556 646
Utgående planenligt restvärde	271 922	5 282 483	2 151 841	18 465	7 724 710

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2008	2007
Ingående balans	7 967 013	5 230 986
Restvärdet av nedbrunnen förskola	-	7 049 364
Under året nedlagda kostnader	103 266 848	40 615 631
Under året genomförda omfördelningar till:		
byggnad	- 69 843 888	- 38 512 380
markanläggning	- 1 500 000	- 4 618 821
inventarier	- 1 172 803	- 1 797 767
Utgående balans	38 717 171	7 967 013

Not 11 Aktier i dotterbolag

Innehavet avser samtliga aktier i det helägda bolaget Kommunala Lokaler i Haninge AB, 556640-3704, med säte i Haninge.

Det bokförda värdet på aktierna är 500 tkr medan bolagets eget kapital uppgår till 509 (498) tkr.

Dotterföretagets resultat uppgår till 11 (- 76) tkr

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

Det bokförda värdet utgör dels anskaffningsvärdet för vår andel i bostadsrättsföreningen Kompassen, på Markörgatan 2 i Haninge. Innehavet utgör ca 75% av bostadsrättsföreningen. Lokalerna är föremål för försäljning.

Dessutom ingår anskaffningsvärdet för andelar i bostadsrättsföreningen Hasseln. Lokalen hyrs ut till Haninge kommun.

Not 13 Skattefordringar

	2008	2007
Fastighetsskatt	- 554 936	- 283 000
Avkastningsskatt	- 77 225	- 65 591
Avgår inbetald prel.skatt	2 878 645	2 878 645
SUMMA	2 246 484	2 530 054

Not 14 Skatt

	2008	2007
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skattekostnad	0	152 108
Uppskjuten skatteintäkt	- 783 882	0
Skatt på årets resultat	- 783 882	152 108
Uppskjuten skattekostnad vid årets ingång	2 150 857	2 093 949
Uppskjuten skattekostnad/intäkt	- 783 882	152 108
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-	- 95 200
Uppskjuten skattekostnad vid årets utgång	1 366 975	2 150 857

Not 15 Övriga fordringar (tkr)

	2008	2007
Fordringar som förfaller till betalning inom 12 månader	16 826	24 949
Fordringar som förfaller till betalning efter 12 månader	66 657	72 320
SUMMA	83 483	97 269

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (tkr)

	2008	2007
Upplupen ränteintäkt	7	1 986
Upplupna räntebidrag	198	251
Förutbetalda kostnader	2 708	2 671
Övriga interimfordringar	149	3 895
SUMMA	3 062	8 803

Not 17 Checkräkningskredit

Tornberget har ett underkonto till Haninge kommuns företagskonto. Tornbergets interna kredit på kontot är 30 (30) Mkr. I balansräkningen redovisas 2007 års saldo som likvida medel. 2008 års underskott redovisas som skuld till Haninge kommun. Outnyttjad kredit redovisas ej.

Not 18 Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	24 000 000	21 655 482	- 2 228 661	214 543
<i>Vinstdisposition enligt beslut av ordinarie årsstämma:</i>				
Balansering i ny räkning	-	-	214 543	- 214 543
Lämnat koncernbidrag, exkl skatt	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	- 2 050 224
Belopp vid årets utgång	24 000 000	21 655 482	- 2 214 118	- 2 050 224

Not 19 Avsatt till pensioner

Fr o m år 2000 övergick de flesta av de anställda, 98 personer, från pensionsavtalet PA-KL till PA-Kfs. Endast de som redan var pensionstagare eller var födda 1940 eller tidigare fortsätter enligt PA-KL.

I PA-KL gäller att den totala pensionsskulden består av kompletterande ålderspension, pension mellan 63-65 år för vissa yrkeskategorier, garanti- och avtalspension samt efterlevandepension. I inkomstskattelagens mening är endast den kompletterande ålderspensionen att betrakta som oantastbar pensionsskuld, medan övriga delar betraktas som antastbara. Under rubriken Avsatt till pensioner redovisas den oantastbara pensionsskulden medan den antastbara skulden redovisas inom linjen som ansvarsförbindelse. Skuldberäkningarna har utförts av KPA. Skuldberäkning utgår från att Haninge står för pensionskostnaderna proportionellt mot intjänandet.

I PA-Kfs som är ett sk nettopensionssystem ges pension från 65 års ålder samt efterlevandepension. En del av pensionen placeras i en fond som den anställde själv får välja. Även efterlevandeskydd ingår. Pensionsskulden förvaltas av SPP-Liv respektive PV AB avseende den del som placeras i fonder.

Not 20 Skuldposters förfallotid (tkr)

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:

<i>Borgenär / säkerhet</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
Skulder till kreditinstitut / kommunal borgen	495 555	446 388
Haninge kommun / ingen	754 327	785 298
TOTALT	1 249 882	1 231 686

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (tkr)

	<i>2008</i>	<i>2007</i>
Semesterlöneskuld	1 411	1 405
Upplupen arbetsgivaravgift och särskild löneskatt	3 966	2 284
Upplupen ränta	1 791	1 619
Övriga upplupna kostnader	3 417	2 538
Förutbetalda intäkter	532	529
SUMMA	11 117	8 375

Not 22 Styrelseledamöter


Kommunfullmäktige i Haninge som enligt bolagsordningen utser styrelse, har 2008-11-17 utsett följande ledamöter till och med 2010: John Glas, ordförande; Jan Andersson, vice ordförande; Kjell Lindgren; Britta Engström Jakobsson.

STYRELSE OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

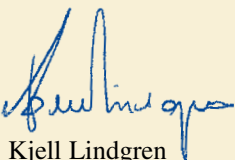
Haninge 2009-01-29



John Glas
Styrelseordförande



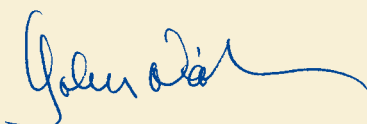
Jan Andersson
vice ordförande



Kjell Lindgren

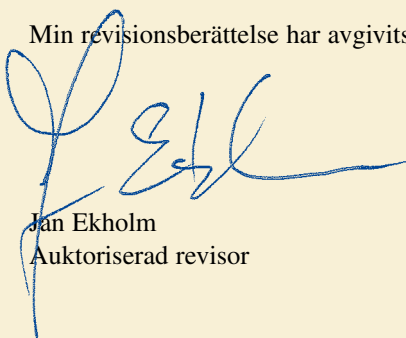


Britta Engström Jakobsson



Johnny Näsholm
VD


Min revisionsberättelse har avgivits 2009-02-09



Jan Ekholm
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

Org nr 556428-5806

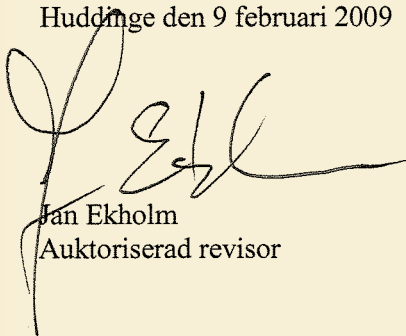
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge för år 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 9 februari 2009



Jan Ekholm
Auktoriserad revisor

LEKMANNAREVISORERNAS GRANSKNING

Lekmannarevisorerna
i Tornberget AB

Till fullmäktige i Haninge kommun

Till årsstämman i Tornberget AB
org nr 556428-5806

Granskningsrapport för år 2008

Vi av fullmäktige i Haninge kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Tornberget AB:s verksamhet. Vi har biträtt av Ernst & Young 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.

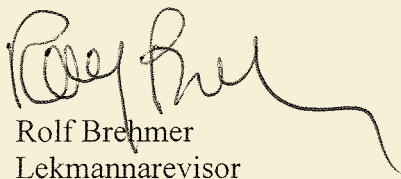
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet.

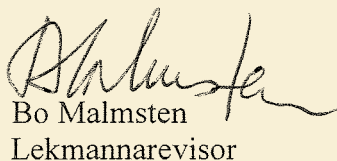
Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året har vi vid två 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. Vidare har vi genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Haninge den 9/2 2009


Rolf Brehmer
Lekmannarevisor


Bo Malmsten
Lekmannarevisor