

Sammanträdesdatum  
2015-05-26

Dnr 2015/426

§ 138

## Salabostäder AB – kommunfullmäktiges yttrande; nyproduktion, bildande av dotterbolag samt försäljning

### INLEDNING

Salabostäder AB har vid sammanträde 2015-05-21 beslutat att inlämna en skrivelse till Sala kommun för kommunfullmäktiges beslut om medgivande avseende avyttrande av fastigheter, bildande, förvärv och avyttring dotterbolag samt nyproduktion av hyreslägenheter

### Beredning

Bilaga KS 2015/117/1, protokollsutdrag § 56

Bilaga KS 2015/117/2, skrivelse från styrelsen Salabostäder AB (bilaga 6 i styrelseprotokollet)

Hans Eljansbo (M), ordförande Salabostäder AB, föredrar ärendet. Bernard Niglis, VD Salabostäder AB, samt ekonomichef Mårten Dignell deltar vid ärendets behandling.

### Yrkanden

Carola Gunnarsson (C) yrkar

att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att medge Salabostäder AB att under perioden fram till 2017-06-30

- avyttra fastigheter med ett enskilt värde större än 10 Mkr, med ett sammanlagt antal lägenheter om maximalt 450 stycken
- som förberedelse och fullgörande av avyttring, bilda, förvärva och avyttra dotterbolag
- nyproducera hyreslägenheter för belopp upp till 100 Mkr.

### Protokollsanteckning

Det antecknas i protokollet att Socialdemokraterna återkommer med yrkande vid kommunstyrelsens sammanträde.

### BESLUT

Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

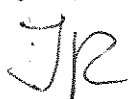
att medge Salabostäder AB att under perioden fram till 2017-06-30

- avyttra fastigheter med ett enskilt värde större än 10 Mkr, med ett sammanlagt antal lägenheter om maximalt 450 stycken
- som förberedelse och fullgörande av avyttring, bilda, förvärva och avyttra dotterbolag

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2015-05-26

forts § 138

- nyproducera hyreslägenheter för belopp upp till 100 Mkr
- 

*Utdrag:*  
kommunstyrelsen

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Salabostäder AB, torsdag 21 maj 2015

**Plats:** Salabostäders kontor, Sala**Deltagande****Ordinarie:** Hans Eljansbo (ordf.), Mårten Öhrström, Åsa Nilsson, Jan Sund**Suppleanter:** Håkan Pettersson (tjänstgörande), Peter Kraft, Ragge Jagero**Övriga:** Bernard Niglis (VD), Magnus Bergström (Förvaltningschef)**Personalrepresentanter:** Anna-Lena Danneby**Anmäld frånvaro:** Magnus Eriksson

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| SALA KOMMUN                  |           |
| Kommunstyrelsens förvaltning |           |
| Ink. 2015 -05- 2 1           |           |
| Diarienum                    | Aktbilaga |
| 2015/426                     | 2         |

Utdrag ur styrelseprotokoll för omedelbar justering

**§ 49 Sekreterare och protokolljusterare**

Till sekreterare utses Bernard Niglis och till protokolljusterare jämte ordföranden utses Åsa Nilsson. Justering sker måndag den 1 juni klockan 07.30.

**§ 50 Godkännande av dagordning**

Utsänd dagordning genomgås.

Styrelsen beslutar godkänna dagordningen.

**§ 56 Beslutsärenden**

Framställan om nyproduktion mm till ägaren.

bilaga 6

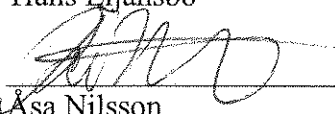
VD, Bernard Niglis och ordförande, Hans Eljansbo, redogör för ett förslag till skrivelse till kommunfullmäktige gällande medgivande av nyproduktion, försäljning och bildande av bolag för att genomföra försäljning.

Styrelsen beslutar sända över skrivelsen, enligt bilaga, till kommunfullmäktige samt att punkten omedelbart justeras.

Vid protokollet:

  
Bernard Niglis

Justeras:

  
Hans Eljansbo  
Åsa Nilsson



Datum

2015-05-21

Styrelsesammanträde 2015-05-21 §56 Bilaga 6

|  |                |
|--|----------------|
| <b>SALA KOMMUN</b><br>Kommunstyrelsens förvaltning |                |
| Ink. 2015 -05- 2 1                                 |                |
| Diariernr<br>2015/426                              | Aktbilaga<br>1 |

Kommunfullmäktige  
Sala kommun

### **Salabostäder AB – kommunfullmäktiges yttrande, nyproduktion, bildande av dotterbolag samt försäljning**

I enlighet med bolagsordningen §6 och ägardirektiv skall bolaget bereda Kommunfullmäktige att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas. I ägardirektivet finns den s.k. underställningsplikten beskriven mer i detalj och föreskriver att Kommunfullmäktiges godkännande skall inhämtas vad avser bl.a. nyproduktion av byggnader för belopp över 10 Mkr, bildande av dotterbolag, förvärv eller avyttring av dotterbolag samt försäljning av fastigheter med ett enskilt värde större än 10 Mkr.

Styrelsen och bolagsledningen i Salabostäder delar kommunens vision och ambition om att Salas befolkningstillväxt är prioriterad. Vårt bidrag är dels genom att vara en bra och attraktiv hyresvärd och dels att efter förmåga tillföra fler bostäder genom nyproduktion.

Intresset för Sala och att bo i Salabostäder är stort vilket märks genom positiv befolkningsutveckling och det faktum att bolaget sedan en tid tillbaks endast har en handfull lediga lägenheter. Vi är nu inne i ett intensivt planerings och beslutsskede för nyproduktion. En avgörande faktor utöver den höga efterfrågan har varit SABO:s (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag) arbete med ramupphandlingar av nyckelfärdiga flerbostadshus s.k. Kombohus. Upphandlingen innebär att produktionskostnader pressats och att vi får ett maxpris på byggnation utöver tomt och grund.

Nyproduktion samtidigt med nödvändigt underhåll av befintligt bestånd kräver ekonomiska resurser. Till det kan läggas behovet av att ha reserver för risken att man får lägre efterfrågan, vakanser eller andra kostnadsfördyringar samt ägarens finansiella mål om minst 10% soliditet år 2020.

En förutsättning för att, under överskådlig tid, kunna fatta beslut om nyproduktion är att bolaget kan avyttra ett antal av bolagets befintliga fastigheter. Därigenom förbättras bolagets möjligheter till att egenfinansiera nyproduktion och fortsatt underhåll med acceptabel soliditet. I rådande ränteläge finns ett intresse för hyresbostäder och fastighetsförvaltning och bolaget har uppvaktats av intressenter som uppmärksammat Sala som en av Västmanlands två (Sala och Västerås) tillväxtnoder. Avyttring och nyproduktion ökar sammantaget antalet bostäder i Sala samtidigt som fler hyresvärdar medför ökad konkurrens och skärper kraven på oss och andra aktörer. Av funktionella och kostnadseffektiva skäl sker ofta överlåtelser av flerfamiljsfastigheter i bolagsform.

| Org.nr      | Postadress            | Besöksadress           | Telefon direkt | Telefon vx  | Telefax     |
|-------------|-----------------------|------------------------|----------------|-------------|-------------|
| 565352-0500 | Box 63<br>733 21 SALA | Brunnsgatan 31<br>Sala | 0224-858 14    | 0224-858 00 | 0224-159 95 |

HE  
AN



Datum 2015-05-21 Styrelsesammanträde 2015-05-21 §56 Bilaga 6

I enlighet med styrelsens avsikter enligt ovan och med hänvisning till bolagsordning och ägardirektiv föreslår bolaget Kommunfullmäktige besluta medge Salabostäder AB att under perioden fram till 2017-06-30:

- avyttra fastigheter med ett enskilt värde större än 10 Mkr, med ett sammanlagt antal lägenheter om maximalt 450 stycken.
- som förberedelse och fullgörande av avyttring, bilda, förvärva och avyttra dotterbolag.
- nyproducera hyreslägenheter för belopp upp till 100 Mkr.

Styrelsen Salabostäder AB

| Org.nr      | Postadress            | Besöksadress           | Telefon direkt | Telefon vx  | Telefax     |
|-------------|-----------------------|------------------------|----------------|-------------|-------------|
| 565352-0500 | Box 63<br>733 21 SALA | Brunnsgatan 31<br>Sala | 0224-858 14    | 0224-858 00 | 0224-159 95 |

*Handwritten initials/signature*