

Tjänsteutlåtande

Ekonomienheten

Till Kommunstyrelsen

Datum 2016-11-30

Dnr KS 2016/0344

Ansökan om kommunal borgen för förvärv av markfastigheten Husby 3:10 (Armada Kanalfastigheter AB)

Sammanfattning

Armada Kanalfastigheter AB (556674-8371) ansöker om kommunal borgen på 80 000 000 kr att erbjudas som säkerhet för upplåning avseende nybyggnation av Brandstation samt för förvärv av markfastigheten Husby 3:10.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Bevilja Armada Kanalfastigheter AB (556674-8371) kommunal borgen på 80 000 000 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning avseende nybyggnation av Brandstation samt förvärv av markfastigheten Husby 3:10 och att borgensavgift motsvarande 0,35% tas ut i enlighet med budgetbeslut i Kommunfullmäktige, KF § 9:4 år 2016.

Bakgrund

Armada Kanalfastigheter AB (556674-8371) ansöker om kommunal borgen på 80 000 000 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning avseende nybyggnation samt förvärv av markfastigheten Husby 3:10.

EU:s statsstödsregler är ett styrmedel för att konkurrensen ska fungera inom EU. Om reglerna inte följs kan konkurrensen snedvridas genom att offentliga aktörer gynnar t ex vissa företag på bekostnad av andra konkurrerande företag. Utgångspunkten är att statligt stöd till företag är olagligt, om stödet snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen. Utrymmet för att lämna stöd är därför starkt begränsat.

Frågan om en marknadsmässig borgensavgift aktualiserades i samband med den nya lag som trädde ikraft januari 2011 avseende kommunala bostadsaktiebolag.

Allt stöd som lämnas med offentliga medel av en kommun kan rubriceras som statsstöd. I stödbegreppet ingår utbetalning av kontanta medel, men också andra insatser av ekonomisk art som skulle kunna innebära en fördel för det enskilda företaget. Det betyder att en för lågt satt borgensavgift skulle falla inom ramen för stöd.

Kravet på affärsmässighet innebär att lånevillkoren för ett kommunalt bostadsaktiebolag inte får påverkas av att det är en kommun som äger bolaget. Kommunen måste därför ta ut marknadsmässiga borgensavgifter av bolaget. Kommunen gör själv en prövning av vad som är en marknadsmässig borgensavgift. I Österåkers kommun fastställs borgensavgiften för kommande år i samband med att budgeten beslutas. Det innebär att vid varje enskilt borgensbeslut hänvisas till denna avgift.

Tjänsteutlåtande

När borgensavgiften först fastställdes i Österåkers kommun gjordes en utredning där jämförelse gjordes med andra närliggande kommuner. Trots att kommunen har länets högsta borgensåtagande (2,8 miljarder 2015) beslutades om en borgensavgift i storleksordningen som är jämförbar med andra kommuner. I de modeller för borgensavgifter som kan användas bör hänsyn tas till det risktagande som en kommun med extremt stort borgensåtagande har.

Det bör tilläggas att borgensavgiften varierar kraftigt för olika kommuner i landet. Det finns kommuner som fastställt avgifter upp till 0,60 %.

I samband med två borgensbeslut den 15 juni 2015 i Kommunfullmäktige överklagades bl a borgensavgiftens storlek på dåvarande 0,35 %. Förvaltningsrätten i Stockholm prövade överklagandet och fann att besluten inte strider mot någon av de punkter som anförts i överklagandet bl a borgensavgiftens storlek.

Förvaltningens slutsatser

Utifrån ovan beskrivna förutsättningar och i budget fastställd borgensavgift föreslår förvaltningen att ansökan om borgen beviljas.

Bilagor

Ansökan om kommunal borgen avseende Armada Kanalfastigheter AB.

Jan-Olof Friman
Kommundirektör



Katarina Freme
Ekonomichef

KS 2016/0344 (3)



Samhällsbyggnadsförvaltningen

ÖSTERÅKERS KOMMUN KOMMUNSTYRELSEN 2012 -06- 28
Dnr 2012/197-179

1(1)

2012-06-28 Dnr KS 2012/197-179

Storstockholms brandförsvär
Box 1328
111 83 Stockholm

Förvärv och försäljning av tomtmark för ny brandstation i Åkersberga, yttrande från Österåkers kommun

Storstockholms brandförsvär har begärt kommunens yttrande ifråga om förvärv och försäljning av tomtmark för en ny brandstation i Åkersberga. Österåkers kommun är positiv till anläggandet av en ny brandstation i kommunen. Kommunfullmäktige behandlade 2012-06-18 ett ärende om delfinansiering av den nya brandstationen, se bilagt protokoll. Kommunen är beredd att medfinansiera byggnationen med 5 mnkr och ställer sig följaktligen positiv till att Storstockholms brandförsvär genomför nödvändiga marköverlåtelse.

Kristina Gewers
Samhällsbyggnadschef

KF § 106

Dnr. KS 2012/197-179

Utdrag: akten, Storstockholms Brandförsvär, ekonomienheten, revisionen, samhällsbyggnadsförvaltningen, Byggnadsnämnden

Finansiering av byggnation av ny brandstation

Ärende

Enligt Storstockholms brandförsvär (SSBF) motsvarar inte brandstationen på Stationsvägen i Åkersberga dagens krav på räddningstjänstens verksamhet. SSBF står inför valet att antingen renovera och bygga om den befintliga brandstationen eller att uppföra en ny brandstation.

Beredning

Kommunstyrelsen har berett ärendet den 30 maj 2012 i § 133.

Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande daterat 2012-05-02.

Storstockholms Brandförsvär har behandlat ärendet 2011-06-16.

Yrkanden

Kommunstyrelsens ordförande Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till Kommunstyrelsens beslutsförslag innebärande att

1. Österåkers kommun deltar i finansieringen av byggnation av ny brandstation i Åkersberga med 5 Mkr under förutsättning att den omlokaliseras till ett lämpligt läge utanför de mest centrala delarna av Åkersberga.
2. Finansiering sker i budget 2013.

Propositionsordning

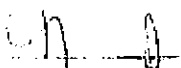
Ordföranden konstaterar att endast bifallsyrkande föreligger och frågar därför fullmäktige om detta även kan bli Kommunfullmäktiges beslut samt finner frågan med ja besvarad.

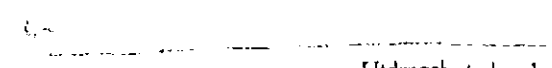
Forts. nästa sida

Forts. KF § 106

Kommunfullmäktiges beslut

1. Österåkers kommun deltar i finansieringen av byggnation av ny brandstation i Åkersberga med 5 Mkr under förutsättning att den omlokaliseras till ett lämpligt läge utanför de mest centrala delarna av Åkersberga.
2. Finansiering sker i budget 2013.


Justefandes sign


Utdragsbestyrkande

Åkersberga 2016-11-01

Österåkers Kommun
Kommunstyrelsen
184 00 Åkersberga

ÖSTERÅKERS KOMMUN KOMMUNSTYRELSEN 2016-11-01
D.nr: KS 2016/0344 (1)

Kommunal Borgen

Armada Kanalfastigheter AB (556674-8371) ansöker om kommunal borgen på 80 mkr att erbjudas som säkerhet för nybyggnation av Brandstation samt för förvärv av markfastigheten Husby 3:10.

Med vänlig hälsning

ARMADA KANALFASTIGHETER AB



Leif Blomquist

VD



Jennie Norlin

Ekonomichef

PROTOKOLL

Sammanträde med styrelsen för Österåkers Exploateringsfastigheter AB, 556791-2588

Tid: Onsdagen den 22 oktober 2014 kl. 17:00

Plats: Armada Fastighets AB, Åkersberga

Närvarande: Lars Österlind
Stellan Bennich
Leif Petersson

Leif Blomquist, VD
Lise-Lotte Billborn, Vice VD
Jennie Norlin, Ekonomichef
Helena Åkersten, Sekreterare

Meddelat frånvaro: Jan-Olof Friman,

§ 36 Mötets öppnande

Dagens styrelsemöte öppnades av Lars Österlind, som också valdes till mötets ordförande.

§ 37 Val av justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Leif Petersson.

§ 38 Dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 39 Genomgång av föregående styrelseprotokoll

Styrelsen beslutade
att lägga föregående protokoll till handlingarna.

§ 40 Ekonomi

Ekonomichefen redovisade Tertial 2 med genomgång av delårsbokslut, låneportfölj samt avkastningskrav.

Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.

§ 41 Underskrift 2 i förening

VD redovisade för det ärende som krävt underskrift 2 i förening.

Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.

§ 42 Nyproduktion

VD informerade om att vi ska göra en genomlysning av Armadas arbetssätt vid ny- och ombyggnation. Bidrag från kommunen bekostar projektet där vi tar hjälp av konsulter. Produktion ska genomföras med syfte att kunna bygga billigare för att få svarta siffror redan år 1 och en lämplig produktionstakt.

Viktiga punkter är:

131
4

- Entreprenadform
- Energikrav
- Lönsamhet
- Livcykeltänkande

Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.

§ 43 Stenhagen f d Vägverket – Sekretess

VD informerade om att förhandling om köp fortlöper och trolig slutförhandling är inbokad till tisdagen den 28 oktober 2014.

Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.

§ 44 Brandstationen - Sekretess

VD informerade att köp pågår av de två befintliga brandstationerna med tillträde 2015-01-01. Planeringen av nya stationen är i full gång.

Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.

§ 45 Mötets avslutande

Ordförande Lars Österlind avslutade dagens styrelsemöte.

Nästa möte 2014-11-12 kl 17:00

.....
Lars Österlind
Ordförande

Justeras:

.....
Leif Petersson

Vid Protokollet

.....
Helena Åkersten
Sekreterare

PROTOKOLL

Sammanträde med styrelsen för Österåkers Exploateringsfastigheter AB, 556791-2588

Tid: Onsdagen den 12 november 2014 kl. 17:00

Plats: Armada Fastighets AB, Åkersberga

Närvarande: Lars Österlind
Stellan Bennich
Leif Petersson

Leif Blomquist, VD
Lise-Lotte Billborn, Vice VD
Jennie Norlin, Ekonomichef
Helena Åkersten, Sekreterare

Meddelat frånvaro: Jan-Olof Friman,

§ 46 Mötets öppnande

Dagens styrelsemöte öppnades av Lars Österlind, som också valdes till mötets ordförande.

§ 47 Val av justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Stellan Bennich .

§ 48 Dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 49 Genomgång av föregående styrelseprotokoll

Styrelsen beslutade

att lägga föregående protokoll till handlingarna.

§ 50 Ekonomi

Förslag om godkännande av framlagd budget 2015-2017. Bilaga bifogas.

Styrelsen beslutade

att godkänna framlagd budget.

§ 51 Underskrift 2 i förening

VD redovisade för de ärenden som krävt underskrift 2 i förening.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 52 Brygga i Svinninge

VD föreslår att vår fallfärdiga brygga som vi äger på fastigheten i Svinninge arrenderas ut för 2000 kr per år till Nantes Tomtgärförening.


Styrelsen beslutade

att vi arrenderar ut enligt framlagt förslag.

fm
1123

- § 53 Stenhagen f d Vägverket – Sekretess**
VD informerade om att vårt bud på 22 miljoner kr är godkänt av Svevias ledningsgrupp och styrelse samt att vi tillträder 2014-12-01.
Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.
- § 54 Brandstationen - Sekretess**
VD informerade att köpet pågår och vi avvaktar köpeavtal från kommunen på fastighet Husby 3:10 och tidplanen är framskjuten med ca 4 månader.
Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.
- § 55 Åkersberga Centrum AB**
VD redogjorde för sammanställning av resultatanalys för period 201401-201409
Resultat för perioden är -2,4 miljoner vilket är 4,4 miljoner bättre än för samma period 2013.
Vi inhämtar vakanslista till nästa redovisning.
Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.
- § 56 Mötets avslutande**
Ordförande Lars Österlind avslutade dagens styrelsemöte.

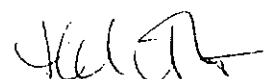
Nästa möte 2014-12-17 kl 17:00


Lars Österlind
Ordförande

Justeras:


Stellan Bennich

Vid Protokollet


Helena Åkersten
Sekreterare

PROTOKOLL

Sammanträde med styrelsen för Österåkers Exploateringsfastigheter AB, 556791-2588

Tid: Tisdagen den 6 oktober 2015 kl. 14:00

Plats: Armada Fastighets AB, Åkersberga

Närvarande: Lars Österlind
Leif Pettersson

Leif Blomquist, VD
Lise-Lotte Billborn, vice VD
Jennie Norlin, Ekonomichef
Helena Åkersten, Sekreterare

Meddelat frånvaro: Stellan Bennich, Jan-Olof Friman

§ 29 Mötets öppnande

Dagens styrelsemöte öppnades av Lars Österlind, som också valdes till mötets ordförande.

§ 30 Val av justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Leif Pettersson.

§ 31 Dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 32 Genomgång av föregående styrelseprotokoll

Styrelsen beslutade
att lägga föregående protokoll till handlingarna.

§ 33 Ekonomi

Ekonomichefen gick igenom delarsbokslutet, tertial 2, samt låneportföljen.
Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.

§ 34 Underskrift 2 i förening

VD redovisade för de 2 ärenden som krävt underskrift 2 i förening.
Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna

§ 35 Instruktioner

VD lämnade förslag på arbetsfördelning mellan styrelse och VD, VD-instruktion och arbetsordning för styrelse att gälla ett år framåt. Bilagor bifogas.
Styrelsen beslutade
att fastställa förnyelse ett år framåt.

§ 36 Köp av fastighet – Sekretess

VD informerade om att vi har fått erbjudande att köpa Roslagsglas fastigheter på Sågvägen då den har en uthyrningsbar yta på 1275 kvm och markyta med 4251 kvm. Roslagsglas har för avsikt att bygga nytt på Näs vägen och vill sitta kvar som hyresgäst i sin nuvarande fastighet i 1-2 år. Sedan kan vi i ex nyttja byggnaden för evakuering av hyresgäster i våra evakueringsområden. VD lämnade förslag på följande:

Beslut 1: Köpa Runö 7:127 med uthyrningsbar yta om 1275 kvm. Parametrar för att ta fram köpeskilling är följande hyra/kvm =1050 kr exkl allt samt direktavkastning 6-7% (19-22 miljoner kr).

Beslut 2: Köpa tre BRF inom Runö 7:181 med uthyrningsbar yta om 720 kvm. Parametrar för att ta fram köpeskilling är följande. Hyra/kvm 950 kr exkl allt samt direktavkastning 6-7% (10-11,5 miljoner kr).

Beslut gällande eventuellt köp måste tas i kommunfullmäktige enligt vårt ägardirektiv. Styrelsen beslutade

att under förutsättning att vi får kommunens godkännande så köper vi enligt av VD lämnat förslag.

§ 37 Österåkers Sportcentrum

VD informerade om att bygglovsansökan är tillbakadragen och kommunen ska ha ett samrådsmöte då det kommit in synpunkter från närboende.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 38 Åkersberga Centrum AB - Sekretess

VD informerade om att två värderingar är framtagna. Vår jurist Kilpatrick tittar på handlingarna. Eventuellt kan det behövas ett extra möte för att besluta om försäljning när slutgiltigt bud finns. Vi informerar kommunstyrelsen att vi fullföljer ursprungligt avtal.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 39 Nya brandstationen

VD informerade om att byggnationen av nya brandstationen pågår. Första spadtaget togs 4 september 2015.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 40 Mötets avslutande

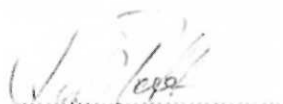
Ordförande Lars Österlind avslutade dagens styrelsemöte.

Nästa möte 10 november 2015 kl 17:00



Lars Österlind
Ordförande

Justeras:



Leif Pettersson

Vid Protokollet



Helena Åkersten
Sekreterare