

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 20120-09-04

Dnr KS 2019/0197 (4)

Till Kommunstyrelsen

Svar på motion 14/2019 – Förändra ägardirektiven för Armada

Sammanfattning

Roslagspartiet har i en motion föreslagit att Armada AB i fortsättningen endast ska förvalta och bygga lokaler som tillhör kommunens verksamheter samt bostäder och yrkat att man som en första åtgärd ska överföra idrottsanläggningar i kommunal ägo. Vid samhällsbyggnadsförvaltningens beredning har det framkommit att åtgärden bedöms medföra merkostnader för kommunkoncernen utan att några fördelar kunnat identifieras.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta

Avslå motion nr 14/2020 – Förändra ägardirektiven för Armada då den yrkade åtgärden bedöms medföra merkostnader för kommunkoncernen utan att några fördelar kunnat identifieras.

Bakgrund

Ropslagspartiet har genom Hans Hellberg i en motion 2019-06-28 framfört att Armada AB i fortsättningen endast ska förvalta och bygga lokaler som tillhör kommunens verksamheter samt bostäder. Anledningen är att man anser att lånevolymen inom Armadakoncernen har uppnått en nivå som hämmar utvecklingen. Som ett första steg yrkar Roslagspartiet slutligen att idrottsanläggningar ska överföras i kommunal ägo.

Förvaltningens slutsatser

Österåkers kommunalägda fastighetskoncern Armada är en av kommunen helägd aktiebolagskoncern och därigenom en integrerad del av Österåkers kommunkoncern. Armadakoncernens upplåning sker helt och hållet med kommunal borgen i enlighet med kommunens direktiv. Det innebär att kommunens borgar för de lån Armadabolagen tar upp. Därigenom har Armadakoncernen inga problem att finansiera sina projekt till bra marknadsräntevillkor under förutsättning att Österåkers kommun beviljar kommunal borgen.

I kommunens ägardirektiv till Armadakoncernen, antagen av Kommunfullmäktige 2017-03-13, framgår att kommunen förväntar sig en avkastning på 3 % på totalt kapital samt uppnå en soliditet på 6 % på bokförda värden. I den senaste årsredovisningen för koncernen för år 2019 kunde en avkastning på 2,9 % och en soliditet på 6,6 % uppnås, vilket i stort sett är i linje med kommunens förväntningar.

Av ägardirektivet framgår vidare att koncernen ska stärka sin soliditet och minska sin belåning genom försäljning av i första hand fastigheter som ligger utanför koncernens ändamål. Därutöver ska ytterligare fastighetsförsäljningar ske för att finansiera koncernens investeringar.

Tjänsteutlåtande

Under år 2019 har bl.a. en kommersiell fastighet i Smedbyområdet samt tre industribostadsrätter på Sågvägen sålts. I år har bl.a. dotterbolaget Tunadotter AB med hotellfastigheten i Österåkers centrum sålts. Detta har medfört att Armadakoncernen hittills kunnat minska sin skuldsättning med ca 70 Mkr under åren 2019 och 2020. Dessutom kan ytterligare försäljningar av fastigheter bli aktuella under innevarande eller nästa år. Samtidigt pågår ett arbete med att minska antalet bolag i koncernen vilket innebär att koncernens bolagsinnehav kommer att bli mer överskådligt för både ägaren och långivare.

Beträffande Armadakoncernens årliga marknadsvärderingar så baseras de bl.a. på analysdata ifrån Datscha som är ett väl erkänt och välanvänt värderingsprogram inom fastighetsbranschen. Värderingarna kontrolleras även av koncernens revisorer i deras granskning.

Visserligen förkommer ibland snabba värdeförändringar på hyresfastighetsmarknaden men negativa sådana är ofta relaterade till kraftig minskad efterfrågan av hyresfastigheter som investeringsobjekt, ofta som en följd av kraftigt minskat tillgängligt investeringskapital på den finansiella marknaden. Alternativt sker negativa värdeförändringar som följd av uppkomna oberäknade vakanser eller kraftigt minskade marknadshyror främst på den kommersiella sidan som medför sämre driftnetton för fastigheterna.

Eftersom Österåkers kommun och därmed Armadakoncernens fastighetsbestånd befinner sig inom en tillväxtregion med bostadskö så är den långsiktiga vakansrisken på hyresbostadssidan väldigt liten. Efter avyttringar av fastigheter som ligger utanför koncernens huvudsakliga ändamål har Armadakoncernen på lokalkontraktssidan ett kvarvarande bestånd som till stor del består av s.k. samhällsfastigheter med kommunen och bl.a. region Stockholm som hyresgäster, d.v.s. relativt säkra hyresintäkter. Dessutom så finns det sedan en längre tid tillbaka ett starkt intresse från flera investerare, speciellt med bakomliggande institutionellt kapital att förvärva både hyresbostäder och samhällsfastigheter inom kommunen. Detta sammantaget minskar risken för snabba omedvetna negativa värdeförändringar och ger totalt sett en god marginal mot det bokförda värdet.

Av ägardirektivet framgår att Armadakoncernen i ett särskilt bolag ska äga verksamhetslokaler som kommunen nyttjar. Dessa fastigheter ligger i Armada Kommunfastigheter AB. Kommunen och bolaget förhandlar om vilket ersättning bolaget ska erhålla. Bolaget har en högre soliditet än koncernen i övrigt.

Om idrottsanläggningarnas skulle överföras i kommunal ägo skulle kommunen få betala lagfartsavgifter. Kommunen, sannolikt samhällsbyggnadsförvaltningen, skulle också vara tvungen att bygga upp en egen förvaltningsorganisation parallell med Armadas. Konsekvensen av detta skulle sannolikt bli att kommunkoncernen skulle få högre förvaltningskostnader p.g.a. minskade synergieffekter som ges med en samlad förvaltning inom Armadakoncernen.



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



nr 14/2019

ÖSTERÅKERS KOMMUN KOMMUNSTYRELSEN
2019-06-28
D.nr: 2019/0197(100) (1)

ÖSTERÅKERS KOMMUN
KOMMUNSTYRELSEN
2019-06-28

2019-06-28

Roslagspartiets motion nr 33 ställd till Kommunfullmäktige i Österåker

Förändra ägardirektiven för Armada AB

Lånevolymen inom Armadakoncernen har uppnått en nivå som hämmar utvecklingen av koncernen och som i förlängningen kan resultera i stora problem även med mindre förändringar av villkoren på de finansiella marknaderna.

Skuldsättningsgraden är idag ca 77% av aktuell värdering och marknaden belånar vanligtvis kommersiella fastighetsbestånd till mellan 40-60%

Värderingen av Armadakoncernen på balansdagen bör också ses som relativt osäker mot bakgrund av de snabba marknadsförändringar inom såväl fastighetsmarknaden som på de finansiella marknaderna som kan uppkomma, samt en latent skatteskuld som måste beaktas. Samtidigt som kommunen har lägsta skatten i Sverige och hävdar att skuldbördan är minimal överläts alltför uppgifter på vårt helägda fastighetsbolag, vilket innebär att bolaget inte längre har möjlighet att låna på bankerna utan kommunal borgen. Kommunen som borgar för lånen har således genom borgensåtaganden lovat att ta skulderna som sina egna om bolaget skulle gå i konkurs.

Ett första steg vore att kommunen tar över idrottsanläggningarna till bokfört värde, antingen direkt eller i ett "avknoppat" bolag som hamnar utanför Armadakoncernen direkt under ägaren Österåkers kommun och att Armada i fortsättningen endast förvaltar och bygger lokaler som tillhör kommunens verksamheter samt bostäder.

Armadakoncernen måste genomgå en förändring som resulterar i att vi skapar ett företag som konkurrerar på sedvanliga villkor på marknaden och som ges möjlighet att utveckla sin verksamhet som fastighetsbolag och inte tvingas agera "bank" till den kommunala verksamheten vid sidan av sitt huvuduppdrag att förvalta och bygga lokaler för kärnverksamheterna samt hyresbostäder inom Österåkers kommun.

Roslagspartiet yrkar:

- att idrottsanläggningarna överförs i kommunal ägo.

För Roslagspartiet

Hans Hellberg