

Sammanträde i kommunstyrelsen

Tid och plats för sammanträde

Måndagen den 19 juni 2017, kl. 17.30. B-salen, Västra Storgatan 15, Gnesta

Gruppmöten

Majoriteten (S, M); kl. 17.00. Lokal, Frösjön/Lockvattnet, Elektron.

Oppositionen (C, L, V); kl. 17.00. Lokal, Björken, Elektron.

Oppositionen (MP); kl. 17.00. Lokal, Misteln, Elektron.

Förslag till justerare

Ordinarie: Ann- Sofie Lifvenhage (M) Ersättare: Annika Eriksson (S)

Tid och plats för justering

I omedelbar anslutning till sammanträdet. Kommunledningskontoret, Västra Storgatan 15, Gnesta

Allmänheten

Allmänheten är välkommen att närvara vid sammanträdet.

Beslutsunderlag till ärendena i kallelsen finns på www.gnesta.se samt för läsning digitalt i kommunens reception och på medborgarkontoret.

Frågor om kallelse och ärendena besvaras av sekreteraren, tel: 0158-275 000.

Dagordning

Sammanträdets öppnande samt upprop

Val av justerare och tid för justering

Godkännande av dagordning

Allmänhetens frågestund

Information

Nr.	Diarienummer	Ärendemening
1	KS.2017.222	Hysesmodell för verksamhetslokaler - Gnesta kommun och Gnesta Förvaltnings AB
2	KS.2017.221	Investeringsutrymme för Gnesta Förvaltnings AB vid byggande av nytt särskilt boende för äldre
3	KS.2017.1	Redovisning av delegationsbeslut

Johan Rocklind

Jenny Johansson

Ordförande

Sekreterare

Upprättad: 2017-06-12
Diarienummer: KS.2017.222

| Kommunstyrelsen

Hyresmodell för verksamhetslokaler - Gnesta kommun och Gnesta Förvaltnings AB

Förslag till beslut i kommunfullmäktige

1. Fastställer hyresmodell för verksamhetslokaler - Gnesta kommun och Gnesta Förvaltnings AB GFAB enligt bilaga
2. Omedelbar justering.

Ärendebeskrivning

I december 2015 tillsattes en utredning för översyn av hyresmodell mellan Gnesta kommun och GFAB för verksamhetslokaler. En projektgrupp med representanter från kommunen och GFAB utarbetade en ny hyresmodell som därefter förankrats i en partssammansatt styrgrupp med förtroendevalda och tjänstepersoner från kommunen och bolaget. Hyresmodellen fastställs därefter i kommunfullmäktige.

Förvaltningens synpunkter

En väsentlig förutsättning för goda relationer mellan hyresvärd och hyresgäst är tydliga spelregler. Syftet med översynen har varit att föreslå en hyresmodell som ger incitament till att minimera ytor och ge ökad kostnadsmedvetenhet för fastighetsägare och hyresgäst. Modellen ska också ge förutsättningar för ett långsiktigt fastighetsägande och funktionella lokaler med bra samspel och dialog mellan verksamheterna, kommunledningen och GFAB.

Hyresmodellen innebär i korthet att hyran baseras på en utvecklad form av självkostnadskalkyl med fyra delar – drift, underhåll, administration och kapital. Kostnader för drift, underhåll och administration jämförs med riktvärden från årliga sammanställningar från andra fastighetsägare i Sverige. Kapitaldelen innehåller avskrivningar, ränta och en liten del för fastighetsutveckling. Räntan är satt till fyra procent för 2017 för att klara ränteförändringar under en beräknad livslängd på 33 år. Hyresnivån vid nyproduktion grundas på en princip som innebär att räntan baseras på återstående fastighetsvärde fem år efter färdigställande för att jämna ut hyreskostnaderna över tid. Hyresförändringar följer SCB:s index KPIF, vilket är KPI med fast ränta och därmed en jämnare utveckling. Årlig uppföljning ska göras och kan medföra smärre förändringar.

Förvaltningen föreslår att kommunfullmäktige fastställer den nya hyresmodellen som beskrivs i bilaga.

Ekonomiska konsekvenser

Den nya hyresmodellen innebär förändrade hyror för olika objekt men är ett nollsummespel för kommunen, dvs totalt sett oförändrade hyreskostnader.

Checklista för jämställdhet - relevansbedömning

Checklistan tillämpas inte då den inte har relevans i ett ärende om en ny hyresmodell

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse 2017-06-12
2. Ny hyresmodell för verksamhetslokaler - Gnesta kommun och Gnesta Förvaltnings AB

Beslutet ska skickas till:

~ Gnesta Förvaltnings AB

Christina Hedberg

Kommunchef

Göran Johansson Bengt Klintbo

Lokalplanerare Kommunstrateg

Hyresmodell för verksamhetslokaler – Gnesta kommun och Gnesta Förvaltnings AB

2017-06-12

Bakgrund

I december 2015 tillsattes en utredning för översyn av hyresmodell mellan Gnesta kommun och GFAB för verksamhetslokaler. Målet med en ny hyresmodell är att den ska ge effektiv lokalanvändning och fastighetsförvaltning. Den ska dessutom vara tydlig och ge insikter om hyrans innehåll samt minska hyresspridningen. Modellen ska också ge förutsättningar för ett långsiktigt fastighetsägande och funktionella lokaler med bra samspel och dialog mellan verksamheterna, kommunledningen och GFAB. Detta dokument baseras på flera underlag, t ex en fördjupad rapport, beräkningar och kalkyler.

Nuläge och nuvarande hyresmodell

Gnesta kommun hyr verksamhetslokaler motsvarande cirka 57 000 kvadratmeter, varav merparten, cirka 51 000 kvadratmeter, hyrs av GFAB. Förslaget till ny hyresmodell avser de av GFAB ägda verksamhetslokalerna. Nästan en fjärdedel av verksamhetslokalerna är ny- och ombyggda. En tredjedel av verksamhetslokalerna är äldre än 40 år, men flera av dessa har renoverats. Vid bedömning av fastigheternas status har 33 procent god, 47 procent normal och 20 sämre status. Den goda statusen förklaras av nya och renoverade lokaler.

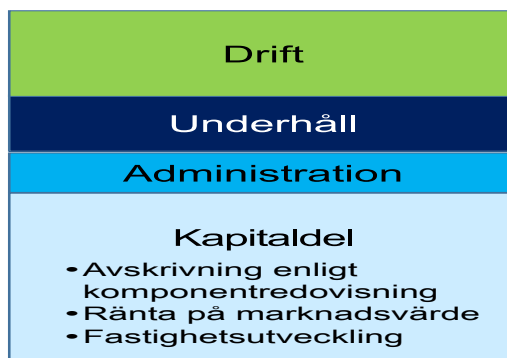
Nuvarande hyresmodell är en självkostnadskalkyl, där hyran innehåller ersättning för drift, underhåll och administration samt för kapitalkostnaderna. Kapitaldelen baseras på det bokförda värdet. För några lokaler tillämpas en kombination av självkostnad och marknadshyra. Den genomsnittliga hyresnivån 2016 är 1 124 kronor per kvadratmeter och i denna ingår kostnader för städningen med drygt 100 kronor fördelat på alla objekt. Lokalkostnadernas andel av kommunens verksamhetskostnader 2016 är cirka 10 procent, vilket är normalt.

Den nuvarande hyresmodellen ger en stor spridning av hyresnivåerna, vilket beror på betydande skillnader i fastigheternas bokförda värden. När bolaget startade sin verksamhet 2003 så köptes fastigheterna till bokfört värde. Många av dessa fastigheter var då redan 20 år gamla och avskrivna med två tredjedelar av sitt värde. Av det skälet blev det ett lågt värde, som bas till kapitaldelen i hyran. Det normala är att hyran sätts antingen på anskaffningsvärdet vid nyinvestering eller på fastighetens marknadsvärde. De fastigheter som sedan har tillkommit genom inköp har som bas för hyressättningen ett marknadsvärde och de som tillkommit genom nyinvestering har anskaffningsvärde som bas, vilket ger hög hyra. Den stora hyresspridningen undergräver trovärdighet för hyressättningen och många uppfattar att hyran är hög. Hyresgästens avsaknad av val av servicenivåer för städningen har också lyfts fram som en brist.

Hyreshöjning har inte skett 2014-2016, eftersom konsumentprisindex, KPI, som reglerar hyresjusteringen, inte har ökat. Översynen behöver utreda principer för framtida hyresförändringar.

Förslag till ny hyresmodell

Hyresmodellen föreslås vara en utvecklad självkostnadskalkyl med fyra delar – drift, underhåll, administration och kapital, se bilden nedan:



Drift, underhåll och administration jämförs med riktvärden i REPAB Fakta. Företaget som utarbetar dessa har lång erfarenhet från fastighetsbranschen och har under många år tagit fram riktvärden vilka används som auktoritet inom fastighetsförvaltningen. Riktvärdena är kronor per kvadratmeter och beskriver förbruknings- och kostnadsnivåer som typfastigheter 1, 2 och 3 med angivna egen-skaper bör nå. Värdena baseras på erfarenhetskalkyler för dessa fastigheter. Dessa riktvärden används ofta av fastighetsbolag vid hyressättning.

Drift innehåller fastighetsskötsel, städning, reparationer, uppvärmning/el, vatten och renhållning. Nedan beskrivs i korthet de riktvärden som har tillämpats i hyreskalkylerna.

Fastighetsskötsel: Fastighetsskötseln är drygt 25 procent av drift exklusive städning. Typfastighet 3, med det högre riktvärdet, är aktuellt. Förklaringen är små och medelstora förvaltningsobjekt och geografiskt utspridda objekt. I hyreskalkylerna har bolaget bedömt möjligheterna till kostnadsreducering med cirka 25 procent jämfört med utfallet 2015, genom översyn av nuvarande arbetssätt och effektiviseringar.

Reparationer Reparationer är drygt 15 procent av drift exklusive städning. Här följer hyreskalkylerna för typfastighet 3 med det högre riktvärdet. För några äldre fastigheter med blandad standard när det gäller el- och VVS-installationer är riktvärdet gånger 1,5. Det finns en gränsdragningsproblematik mellan vad som är underhåll och reparationer, vilket kan vara en förklaring till det högre värdet. I hyreskalkylerna har bolaget beaktat kostnadsreducering med cirka 25 procent jämfört mot utfallet 2015, genom översyn av nuvarande arbetssätt.

Uppvärmning/el Uppvärmning/el är nästan 50 procent av drift exklusive städning. I stort följer hyreskalkylerna typfastighet 2, mittemellan värdet, men några fastigheter avviker. GFAB har arbetat medvetet med energibesparingar, vilket har gett positiva effekter. För fjärrvärme har Gnesta hög taxa jämfört med många av landets kommuner och för el relativt hög taxa.

VA och renhållning Vatten/avlopp och renhållning är tillsammans 10 procent av drift exklusive

sive städning. Hyreskalkylerna följer typfastighet 3 med det högre riktvärdet. Gnestas VA-taxa är medel jämfört med andra kommuner i landet medan taxan för avfallshantering är hög.

Städning

Städningen ingår i hyran för samtliga skolor och förskolor med undantag för två förskolor, gemensamma utrymmen i äldreboenden och de flesta kontor och publika lokaler. Hyreskalkylerna följer i stort typfastighet 2, med mittemellanvärde. Slutsatsen är att kostnaderna per kvadratmeter är rimliga jämfört med REPAB Fakta, men det finns skillnader mellan olika lokaler/verksamheter. Hyran redovisas i fortsättningen i två poster på hyresavin – lokalhyra och städning.

I **planerat underhåll** ingår åtgärder både på byggnaden utvändigt och invändigt, installationer och mark. Fastighetstekniska statusen är avgörande för vilken typfastighet som har valts i hyreskalkylerna. God status ger typfastighet 1 och sämre status ger typfastighet 3. Genomsnittsvärdet för samtliga fastigheter blir typfastighet 2. Hyreskalkylerna ger en ram för underhållsåtgärder, som kan vara årlig underhållskostnad eller avskrivning av underhållsinvestering.

Administration omfattar alla kostnader för GFAB:s ledning och administration, däremot ingår enligt REPAB Fakta arbetsledning för fastighetsskötsel, reparationer och underhåll i respektive kostnadspost. Riktvärdet för skolor och förskolor används i alla hyreskalkyler och kalkylerna följer typfastighet 3. GFAB har en förhållandevis liten förvaltningsvolym, vilket gör att mindre bolag oftast får högre kostnader per kvadratmeter för administrationen.

Kapitaldelen innehåller avskrivningar, ränta och en liten del för fastighetsutveckling. Avskrivningarna är de som finns på fastigheten idag, när metoden med komponentredovisning tillämpas.

Räntan baseras på marknadsvärde för 2014 istället för bokfört värde för att få mer sammanhållna hyresnivåer. Det ger möjlighet att komma ifrån att hyran för vissa fastigheter baserades på ett för lågt bokfört värde vid övertagande av fastigheterna vid starten 2003 och en bättre modell för hyressättning vid nyproduktion.

Användningen av marknadsvärde ger förutsättningar för ett annat resonemang om hyran vid nyproduktion. Basen för hyressättningen kan vara en annan än investeringsutgiften/bokförda värdet. Nyinvesteringen reduceras med den årliga avskrivningen för halva den första tioårsperioden, det vill säga fem år.

Hyresdialog

Förutsättningar för en bra hyresdialog är hyresavtal med tydlig gränsdragningslista över vem som gör vad, och systematik med planerade kundvårdsmöten samt att det finns möjlighet till val av servicenivå för städning:

Kundvårdsmöte:

Det kommer att finnas forum för dialog på operativ nivå och ett annat forum för dialog på ledningsnivå för kommunen och bolaget. På operativ nivå träffas kommunens lokalsamordnare, GFAB:s områdeschef och hyresgäst/verksamhetsansvarig för att följa upp hur samarbetet fungerar samt några fokusområden som särskilt belyses. På ledningsnivå handlar det om att följa upp verksamheten enligt hyresmodellen och om så be-

hövs ta initiativ till förändringar. Ibland behöver vissa frågeställningar lyftas till övergripande beslutsnivå.

Val av servicenivå: I ett första steg kommer hyresgästerna att kunna välja servicenivå för sina städtjänster. Det ger hyresgästen möjlighet att kunna påverka sin närmiljö. Några andra fokusområden som kommer att belysas är till exempel skötselutomhus, miljöengagemang och hållbarhetsfrågor.

Hyresavtal och gränsdragningslista: Hyresavtalen tecknas i allmänhet på tio år. Ibland kan det förekomma längre avtalsperioder. Hyresavtalen förlängs i allmänhet med tre eller fem år. Uppsägningstiden är tolv månader. Efter beslut om ny hyresmodell kommer samtliga hyresavtal omförhandlas med den nya hyra som ska gälla. I hyresavtalen föreslås att det finns en klausul som ger bolaget och kommunen möjlighet att se över hyran om det blir kraftiga långsiktiga förändringar av räntesatsen. Gränsdragningslistan klargör ansvarsfördelningen, såväl teknisk som ekonomisk, av drift, skötsel, reparation och underhåll. Gränsdragningen gäller befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning, med mera i kommunala verksamhetslokaler. Översyn har utförts av gränsdragningslistan och i stort har deltagarna tyckt att nuvarande gränsdragningslista fungerar bra, när man väl känner till den. Några mindre kompletteringar och förtydligande har gjorts i listan.

Hyresjustering: Hyresjusteringarna föreslås följa KPIF, som är KPI med fast ränta och syftar till att ta bort effekten av förändrade räntesatser från KPI. För 2017 görs ingen hyresjustering enligt KPIF. I budget 2018 kommer en hyresjustering att göras, som avser 31 december 2016 jämfört med föregående år. Basår är 2015. Hyresjusteringen beräknas på hyra minus räntekostnader. Hyresgästen ges möjlighet att reducera kostnad vid ombyggnad med viss del av kostnader för planerat underhåll, liksom bolaget ges möjlighet att ta ut hyresjustering vid standardhöjning och ombyggnader. Detta är frågor som avgörs i en dialog mellan kommunen och bolaget.

Förslag till ny hyra

Förslaget till ny hyra innebär omfördelningar inom nuvarande hyresram för 2016 men totalt sett oförändrade hyror för kommunen. I förslaget till ny hyresmodell är det en omfördelning mellan de olika delarna i hyran jämfört med nuvarande hyresmodell. Räntedelen minskar eftersom räntan sänks till 4 procent inklusive borgensavgift (0,34 procent) från 5 procent. Denna ränta är inte den faktiska räntan i banken utan kalkylräntan. Den minskade räntan ger möjlighet att öka underhållet och få en anpassning av driftkostnaderna till den typ av fastigheter och geografisk spridning i förvaltningsorganisationen som bolaget har. Bolaget har i analys av utfallet 2015, inför arbetet med hyreskalkylerna, funnit oskäligt höga kostnader för fastighetsskötsel och reparationer, och har valt i kalkylerna att reducera dessa med ett sparbeting om 25 procent.

Räntekostnaderna avser hela låneportföljen och fördelas per objekt med hjälp av fastighetens bokförda värde. Lånen är inte knutna till någon speciell fastighet utan är totalt för hela bolaget. I en hyreskalkyl behöver man ta hänsyn till den långsiktiga räntan, vilken är svår att bedöma. För närvarande är räntan låg men de flesta bedömare tror på höjning framöver. Lägre ränta ger lägre hyror vilket i sin tur ger lägre marknadsvärden och risken för nedskrivning av fastigheterna ökar, vilket försämrar det ekonomiska resultatet.

Den genomsnittliga hyresnivån exklusive avkastning är oförändrad 1 124 kronor per kvadratmeter innan ombyggnaden av Frejhallen. Efter ombyggnaden av Frejhallen är den 1 238 kronor per kvadratmeter.

GFAB – fastighetsägaransvar och långsiktig ekonomi

En fastighetsägare har många olika roller – förutom den självklara rollen att äga och förvalta samt vara hyresvärd – är man arbetsgivare, byggherre vid byggnationer samt har ett långtgående fastighetsägaransvar. I ägarrollen ingår att ha en långsiktig hållbar värdetillväxt för bolagets fastigheter och ha sund ekonomi för bolagets överlevnad. Avgörande är rimliga hyresnivåer som ger möjlighet att underhålla fastigheterna och få bra kassaflöden. Bra kassaflöden ger förutsättning för en högre grad av egenfinansiering av investeringar. Bolaget kommer under 2017 att arbeta med att genomföra sparbetandet med 25 procent för fastighetsskötsel och reparationer.

En extern auktoriserad fastighetsvärderare utförde i september 2016 en ny marknadsvärdering. Värderingen grundas på beräkningar av nya hyresnivåer. Jämfört med marknadsvärderingen 2014 har det skett en värdetillväxt från 250 miljoner till drygt 400 miljoner (här exkluderas Ekhagen och Frustunagården, eftersom de inte var med i den förra värderingen). Frejhallen och Åsbacka är de som främst bidrar till värdetillväxten.

Sammanfattning av ny hyresmodell

Hyresmodellen tydliggör hyrans uppbyggnad och struktur. Modellen ger också förutsättningar till bättre samspel och dialoger mellan verksamheterna, kommunledningen och GFAB. Den nya hyresmodellen omfattar förslag enligt nedan:

✚ Hyresmodell med följande delar:

- Utvecklad självkostnads kalkyl används och det finns nya hyreskalkyler för varje objekt.
- Kostnaderna för drift och underhåll i hyresnivåerna är kontrollerade och jämförs årligen med riktvärden i REPAB Fakta för att följa upp kostnadsutvecklingen.
- Fastighetens marknadsvärde används som underlag för ränteberäkningen, vilket innebär en översyn av kapitaldelen i hyran.
- Modifierat basen för beräkning av räntekostnader vid nyproduktion.
- Kundvårdsmöten genomförs på lednings- och operativ nivå.
- Översyn och förtydligande av gränsdragningslistan.
- Nya hyresavtal med hyresvillkor och modell för hyresjustering med KPIF.

✚ Nya hyror beräknas som baseras på den nya hyresmodellen

✚ Hyresmodellen implementeras under 2017.

✚ Uppföljning av hyresmodellen och dess effekter görs årligen av kommunen och bolaget

✚ Större förändringar i hyresmodellen av strategisk betydelse beslutas i kommunfullmäktige medan mindre justeringar fastställs av kommunens och bolagets ledning

Upprättad: 2017-06-12
Diarienummer: KS.2017.221

| Kommunstyrelsen

Investeringsutrymme för Gnesta Förvaltnings AB vid byggande av nytt särskilt boende för äldre

Förslag till beslut i kommunfullmäktige

1. Medger att GFAB utnyttjar upp till 120 mkr (inkl moms) i investeringsutrymme för att bygga ett nytt särskilt boende för äldre i Gnesta.
2. Kommunstyrelsens presidium får i uppdrag att godkänna hyresnivån utifrån den slutliga investeringskostnaden.
3. Omedelbar justering

Ärendebeskrivning

Socialnämnden fick i maj 2014 (SN.2013.173) i uppdrag av kommunfullmäktige att ta fram ett förslag inklusive konsekvensanalys gällande nybyggnation av ett äldreboende och återkomma till kommunfullmäktige med förslaget avseende ett nytt äldreboende som är baserat på den framtagna konsekvensanalysen. Samtidigt uppmanades GFAB att begära en planändring för detaljplan.

I september 2014 godkände socialnämnden (SN.2014.98) ett förslag till ett nytt äldreboende och projektplan. Socialnämnden gav Gnesta Förvaltning AB i uppdrag att ta fram ett förslag på ett äldreboende om 40 lägenheter enligt projektplan samt en kostnads kalkyl för detsamma. Dessutom beslutade socialnämnden att den tidigare politiska referensgruppen skulle upphöra och ersättas med föreslagen styrgrupp och referensgrupp enligt projektplan.

I december 2015 beslutade vård- och omsorgsnämnden (SN.2015.130) att upphäva tidigare beslut att bygga särskilt boende för äldre i ett plan (markplan) och istället besluta att bygga boendet i ett eller fler plan.

I april 2017 beslutade vuxen- och omsorgsnämnden (SN.2017.35) att det nya särskilda boendet för äldre ska ha namnet "Strandhagen" och att det ska byggas i två plan. Dessutom beslutades att tillagningsköket ska ha kapacitet för de boende, för dagverksamheten som bedrivs inom huset samt för lunchgäster utifrån.

Besluten i vård- och omsorgsnämnden omfattar ett nytt äldreboende i Gnesta med 44 lägenheter för äldre samt 15 platser för demensdagvård. Boendet byggs i två plan med tillagningskök. Utifrån detta har GFAB genomfört en upphandling. Upphandlingen har resulterat i att det mest ekonomiskt fördelaktiga anbudet antagits och att tilldelningsbeslut gjorts till vald entreprenör. I enlighet med förfrågningsunderlagets utgångspunkter gäller att beslut om finansiering måste

föreligga för upphandlingens genomförande.

Totalt beräknas byggnationen kosta 120 mkr. I denna kostnad ingår förutom ersättning till entreprenören (inkl ändrings- och tilläggskostnader) även markköp, projektledning, projektering, anslutningsavgifter för el/vatten/värme etc. Storleken på investeringen föranleder ett beslut i kommunfullmäktige i överensstämmelse med ägardirektiv till GFAB där det anges att beslut om större, strategiska investeringar för bolaget ska behandlas i fullmäktige. Se nedan avsnittet Överensstämmelse med kommunens styrdokument.

Förvaltningens synpunkter

Inriktningen för ett nytt äldreboende har som framgår ovan pågått i cirka tre år. I arbetet har deltagit förtroendevalda från socialnämnden/vård- och omsorgsnämnden, tjänstepersoner från den förvaltningen och kommunledningskontoret samt tjänstepersoner från GFAB. Under resans gång har studiebesök genomförts i andra kommuner och sakkunniga inom olika områden anlitas för att utmejsla en lämplig inriktning för ett nytt äldreboende i Gnesta.

I nästa steg har GFAB utarbetat ett förfrågningsunderlag inför upphandling. Detta har skett i samråd med tjänstepersoner från vård- och omsorgsförvaltningen och kommunledningskontoret samt projekteringskonsulter.

Förvaltningen föreslår att kommunfullmäktige medger att GFAB utnyttjar upp till 120 mkr (inkl moms) i investeringsutrymme för att bygga ett nytt särskilt boende för äldre i Gnesta. Kommunstyrelsens presidium föreslås få i uppdrag att godkänna hyresnivån utifrån den slutliga investeringskostnaden.

Ekonomiska konsekvenser

Resultatet av upphandlingen och byggherrekostnader mm innebär en investeringskostnad på 120 mkr för GFAB. För kommunens räkning medför det en hyra som betalas till GFAB när lokalen tas i bruk. Hyran beräknas bli 7-9 procent av investeringskostnaden. Hyran baseras på den nya hyresmodellen för verksamhetslokaler för kommunen och GFAB.

Hyresnivån grundas på en princip som innebär att kapitalkostnaden beräknas efter fem år istället för värdet direkt vid färdigställande. Hyresförändringar följer SCB:s index KPIF, vilket är KPI med fast ränta och därmed en jämnare utveckling. Ekonomiskt utrymme för hyra av äldreboendet avsätts i Framtidsplan 2018-20.

Checklista för jämställdhet - relevansbedömning

Checklistan tillämpas inte då den inte har relevans i ett ärende som avser tillämpning av ägardirektiv till ett kommunalt bolag.

Överensstämmelse med kommunens styrdokument

I kommunfullmäktiges ägardirektiv för GFAB från april 2014 (KS.2014.76) anges följande: ”Bolaget skall tillse att kommunfullmäktige bereds möjlighet att ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Som frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt betraktas bl.a:

- Förändrad bolagsstruktur
- Förändring av strategiska aktieinnehav
- Väsentliga förändringar av verksamhet
- Större, strategiska investeringar

Med anledning av den sista punkten har detta ärende beretts till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse 2017-06-12
2. Ägardirektiv för Gnesta Förvaltnings AB
3. Perspektivskisser

Beslutet ska skickas till:

~ Gnesta Förvaltnings AB

Christina Hedberg

Kommunchef

Göran Johansson

Lokalplanerare

Bengt Klintbo

Kommunstrateg

Ägardirektiv till Gnesta Förvaltnings AB

KF 2014-05-12

Gnesta Förvaltnings AB (Bolaget) är ett dotterbolag i den kommunala koncernen. Gnesta Kommun AB och dess dotterbolag är ett organ för kommunal verksamhet som står under kommunens inseende.

Bolagets syfte

Gnesta Förvaltnings AB ska med beaktande av kommunens antagna vision, kommunövergripande mål samt med utgångspunkt i företagspolicy för Gnesta kommun och dess bolag äga och förvalta kommunala verksamhetslokaler med hög grad av kundfokus och effektivitet.

Bolaget skall följa och respektera

- aktiebolagslag, bolagsordning och arbetsordningar för styrelser och VD,
- kommunens Företagspolicy och kommunens övriga styrdokument i tillämpliga delar,
- utfärdade och fastställda generella ägardirektiv,
- ägardirektiv i enskilda frågor.

Bolaget ska verka för att stärka kommunens attraktionskraft som boendeort och plats för etablering av företag. Bolaget ska även verka för att så långt möjligt använda förnybara energikällor, som exempelvis ”grön el”, solpaneler eller bergvärme.

Bolaget skall äga och förvalta kommunala verksamhetslokaler med hög grad av kundfokus och effektivitet. Därvid skall Bolaget efter kundbeställning och samråd med moderbolaget, eller efter särskilt ägardirektiv från kommunfullmäktige, ta initiativ till uppförande av nya verksamhetslokaler. Ansvarsfördelning vid anskaffning av verksamhetslokaler skall utgå från styrdokumentet Arbetsordning för anskaffning av verksamhetslokaler.

Avkastningskrav för verksamheten

Bolaget skall ha som mål att lämna en avkastning om 5% av insatt kapital. Ägaren kan, vid bolagsstämma, begära utdelning.

Ekonomiska och finansiella direktiv

Bolaget ska på kort och lång sikt sträva efter en balanserad ekonomisk utveckling.

Bolaget skall ha en soliditet om lägst 4 procent och högst 5 procent.

Bolaget skall använda koncernkonto gemensamt med kommunen. Räntevillkor och borgensavgift avtalas mellan kommunen och Bolaget.

Bolaget skall till ägaren redovisa förändringar i sin finanspolicy innan styrelsebeslut. Bolaget skall till ägaren samband med tertial- och årsbokslut överlämna rapporter om Bolagets gjorda placeringar, upptagna lån, omplacerade lån, placerings- och lånestockens sammansättning.

Information och insyn

Det åligger Bolaget att till Gnesta koncern AB och Gnesta kommun översända

Ägardirektiv till Gnesta Förvaltnings AB

KF 2014-05-12

kopior av:

- protokoll från styrelsesammanträde
- bolagets årsredovisning
- revisionsberättelse
- underlag för sammanställning av koncernredovisning för kommunen.

Bolaget skall om inte affärsmässighet eller sekretessregler motiverar annat, kännetecknas av öppenhet och ett serviceinriktat arbetssätt. Information till medborgarna och media är en naturlig och väsentlig del av verksamheten.

Miljö

Bolaget ska verka för en miljömässigt bra verksamhet. Vid investeringar och reinvesteringar ska miljöaspekterna beaktas i syfte att uppnå en miljömässigt hållbart samhälle. Bolaget ska fortsatt aktivt arbeta med att energieffektivisera med syfte att sänka den totala energianvändningen.

Tillgänglighet

Bolaget ska verka för att lokaler och yttre miljö som bolaget ansvarar för är tillgängliga för alla oavsett funktionsnedsättning eller inte. I allmänna lokaler ska enkelt avhjälpta hinder åtgärdas snarast.

Frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

Bolaget skall tillse att kommunfullmäktige bereds möjlighet att ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Som frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt betraktas bl.a:

- Förändrad bolagsstruktur
- Förändring av strategiska aktieinnehav
- Väsentliga förändringar av verksamhet
- Större, strategiska investeringar

Övrigt

Detta ägardirektiv ska, efter kommunfullmäktiges godkännande, antas av bolagsstämman i Gnesta Förvaltnings AB. Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa detta och övriga av kommunen utfärdade ägardirektiv.

Carlstedt Ark.



Carlstedt Ark.



Upprättad: 2017-06-12
Diarienummer: KS.2017.1

| Kommunstyrelsen

Redovisning av delegationsbeslut

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har överlåtit sin beslutanderätt till tjänsteman enligt av kommunstyrelsens antagen delegationsordning (antaget 2017-01-01). Dessa beslut skall redovisas till kommunstyrelsen. Redovisningen innebär inte att kommunstyrelsen får ompröva eller fastställa delegeringsbesluten. Däremot står det kommunstyrelsen fritt att återkalla lämnad delegering.

Delegationsbesluten i sin helhet finns tillgängliga hos kommunledningskontoret. Tiden för överklagande av beslut som fattats med stöd av delegationen börjar löpa fr.o.m att kommunstyrelsens protokoll justerats och anslagsbevis är uppsatt på kommunens anslagstavla. Detta gäller dock inte myndighetsärenden där tiden börjar löpa från det datum då sökanden fått del av besluten.

Från och med maj 2013 innehåller inte redovisningen av delegationsbeslut uppgifter om vem som initierat respektive delegationsbeslut. Eftersom uppgift om initierare (namn och adress) kan omfattas av sekretess i vissa ärenden och då personer med skyddad identitet inte ska röjas, har dessa uppgifter tagits bort.

~ Förteckning över delegationsbeslut 2017-01-01 – 2017-05-17

Beslutsperiod:

Ärende: RVA.2017.5
Vatten och avlopp
Ansökan om förlängt hämtningsintervall gällande slam

Beslutsdatum: 2017-01-23

Beslut: Beslut gällande hämtningsintervall slam Miljöinspektör, : Fastställd

Ärende: RVA.2017.1
Vatten och avlopp
Ansökan om förlängt hämtningsintervall gällande slam

Beslutsdatum: 2017-01-11

Beslut: Beslut gällande hämtningsintervall slam Miljöinspektör, : Fastställd

Ärende: RVA.2017.6
Vatten och avlopp
Ansökan om förlängt hämtningsintervall gällands slam

Beslutsdatum: 2017-01-18

Beslut: Beslut gällande hämtningsintervall slam Miljöinspektör, : Fastställd

Ärende: RVA.2017.34
Vatten och avlopp
Ansökan om förlängt hämtningsintervall gällande slam

Beslutsdatum: 2017-04-10

Beslut: Beslut gällande hämtningsintervall slam Miljöinspektör, : Fastställd

Ärende: RVA.2017.13
Vatten och avlopp
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-02-27

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Beslutsperiod:

Ärende: RVA.2017.17
Vatten och avlopp
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-03-21

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.31
Vatten och avlopp
Ansökan om förlängt hämtningsintervall gällande slam

Beslutsdatum: 2017-04-10

Beslut: Beslut gällande hämtningsintervall slam Miljöinspektör, : Fastställd

Ärende: RVA.2017.15
Vatten och avlopp
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-03-21

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.46
Vatten och avlopp
Ansökan om förlängt hämtningsintervall gällande slam

Beslutsdatum: 2017-05-09

Beslut: Beslut gällande hämtningsintervall slam Miljöinspektör, : Fastställd

Ärende: RVA.2017.35
Vatten och avlopp
Ansökan om förlängt hämtningsintervall gällande slam

Beslutsdatum: 2017-04-19

Beslut: Beslut gällande hämtningsintervall slam Miljöinspektör, : Fastställd

Beslutsperiod:

Ärende: RVA.2017.51
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-05-16

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.10
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-02-13

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.29
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-04-25

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.2
Renhållning
Ansökan om förlängt hämtningsintervall gällande slam

Beslutsdatum: 2017-01-19

Beslut: Beslut gällande hämtningsintervall slam Miljöinspektör, : Fastställd

Ärende: RVA.2017.21
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-03-30

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Beslutsperiod:

Ärende: RVA.2017.24
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-04-04

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.32
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-04-19

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.7
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-01-31

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.45
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-05-11

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2016.151
Renhållning
Ansökan om befrielse från hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-02-27

Beslut: Beslut gällande befrielse hämtning hushållsavfall

Beslutsperiod:

Ärende: RVA.2017.30
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-04-10

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.28
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-04-10

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.8
Renhållning
Ansökan om befrielse från hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-02-13

Beslut: Beslut gällande befrielse hämtning hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.19
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-03-21

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.9
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-02-13

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Beslutsperiod:

Ärende: RVA.2017.26
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-04-10

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2016.152
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-02-27

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.18
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-03-21

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.43
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-05-11

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.38
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-04-25

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Beslutsperiod:

Ärende: RVA.2017.33
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-04-10

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.12
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning i hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-02-21

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.42
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-04-28

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.22
Renhållning
Ansökan om befrielse från hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-03-30

Beslut: Beslut gällande befrielse hämtning hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.4
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-01-19

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Beslutsperiod:

Ärende: RVA.2017.36
Renhållning
Ansökan om uppenåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-04-19

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.11
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-02-16

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2016.158
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-01-05

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2016.136
Renhållning
Ansökan om uppehåll i hämtning av hushållsavfall

Beslutsdatum: 2017-02-13

Beslut: Beslut gällande uppehåll hämtning av hushållsavfall

Ärende: RVA.2017.14

Ansökan om delning av sopkärl

Beslutsdatum: 2017-02-27

Beslut: Beslut gällande delning sopkärl

Beslutsperiod:

Ärende: RVA.2017.23

Ansökan om förlängt hämtningsintervall gällande slam

Beslutsdatum: 2017-03-30

Beslut: Beslut gällande hämtningsintervall slam Miljöinspektör, : Fastställd

Ärende: RVA.2017.3

Ansökan om förlängt hämtningsintervall gällande slam

Beslutsdatum: 2017-01-18

Beslut: Beslut gällande hämtningsintervall slam Miljöinspektör, : Fastställd
