

2024-06-10

Sammanträde med: **Kommunstyrelsen**

Tid: 2024-06-17 kl 16.00

Plats: Skjortan, Stora Manschetten

Ann-Charlotte Munter (S) *Rasmus Hunt*
Ordförande Sekreterare

ÄRENDEN

Justering

Punkt	Ärende	Ärendemening
1.	KS/2023:80	Finansiering av Heden, nytt särskilt boende i Malmköping
2.	KS/2024:107	Bolagsordning och ägardirektiv för Framtid Flen AB
3.	KS/2023:81	Svar på projektförslag från Flens kommunfastigheter AB

TJÄNSTESKRIVELSE

Kommunledningsförvaltningen

TJÄNSTESTÄLLE

HANDLÄGGARE

Håkan Bergsten

Till kommunstyrelsen

DIARIENR

KS/2023:80

Finansiering av Heden, nytt särskilt boende i Malmköping**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna rapporteringen på återremiss ställd vid kommunfullmäktiges sammanträde 2023-10-30,

att uppdra Flens kommunfastigheter AB (FKAB) att låta utföra en renovering samt till- och ombyggnad av befintlig byggnad på Heden. Då tillkommer 51 nya platser inklusive personalutrymmen med en ny totalyta om 3 588 kvadratmeter (bilaga 2). En kalkylerad kostnad för detta är 140 000 000 kronor. Initialhyran blir då 10 044 932 kronor per år,

att Flens kommunfastigheter AB (FKAB) skyndsamt genomför en upphandling av entreprenör för renovering och ombyggnation av särskilt boende på Heden, Malmköping 2:112.

att vård- och omsorgsnämnden för egen del utreder möjligheterna att när Heden och Gårdsjöstrand är färdigbyggda använda Åsens särskilda boende som korttidsboende.

Sammanfattning

På kommunfullmäktiges sammanträde i oktober 2017 (KF 2017-10-29 §161) avhandlades Framtidens äldreboende och beslut fattades om nybyggnation av särskilda boenden med cirka 120 platser i två omgångar. Vid kommunfullmäktige i januari 2023 (KF 2023-01-30 §2) behandlades ärendet om ett nytt äldreboende i Malmköping (KS/2022:142) där beslut om placering togs, men även beslut om att återkomma med förslag på finansiering.

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 2023-10-30 § 104 beslutades att återremittera ärendet KS/2023:80 *Finansiering av Heden, nytt särskilt boende i Malmköping*, för att invänta de delar i kommunfullmäktiges beslut 2023-01-30 § 4 som fortsatt saknas, nämligen:

1. att återkomma med tidplan, ekonomisk kalkyl och plats för såväl tillfälliga som nya permanenta korttidsplatser samt hyreskonsekvenser, samt
2. att undersöka möjligheten att teckna avtal med Mofast AB om att uppföra ett särskilt boende på fastigheten Orresta 2:38, i enlighet med Mofast AB:s ritningar. Återredovisning ska ske kvartal 1, 2024

Kommunledningsförvaltningen förordar att valet av placering av ett särskilt boende görs i enlighet med detaljplan för Malmköping 2:112. Det främsta motivet är behovet av boendeplatser som ökar i kommunen och att en byggnation på Heden möter detta behov snabbast. Kommunledningsförvaltningen förordar även eget kommunalt ägande då verksamhetsfastigheter som används under en längre tid är mer fördelaktiga att äga ur flera perspektiv, som redogjorts för tidigare i ärendet. Ett alternativ med 51 boendeplatser bedöms vara tillräckligt för att möta framtida behov då det fortsatt finns handlingsfrihet med Åsens och Solvikens särskilda boenden. Det är dock långsiktigt mest kostnadseffektivt att bygga ett större boende och avveckla mindre särskilda boenden. Den effektivisering av driftkostnader som uppkommer påverkar totalkostnaden som blir lägre per plats trots att hyreskostnaden ökar.

Den tidplan som är lämplig för en byggnation är en start när boendet på Gårdsjöstrand är färdigställt vilket skulle innebära en byggstart hösten 2025 med ett möjligt färdigställande till 2027 och inflyttning till 2028. Den ekonomiska kalkylen för en sådan ombyggnation bedöms i nuläget till 140 miljoner kronor och med en total hyreskostnad på 10 044 932 kronor vilket skulle motsvara 196 959 kronor per plats och år. Under ombyggnationen skulle evakuering av korttidsplatser ske till Gårdsjöstrand vilket skulle motverka behovet av att på annat sätt hyra in evakueringsplatser. Långsiktigt förordar socialförvaltningen att korttidsplatser inkluderas på de två större boendena, Gårdsjöstrand och Heden, för att skapa såväl effektivitet i utnyttjande av resurser som flexibilitet. Det har diskuterats lösningar på att långsiktigt använda Åsen som ett korttidsboende. Bedömningen från socialförvaltningen är det finns risker för ökade kostnader då en sådan lösning låser förvaltningen i såväl en lösning med många platser som begränsad flexibilitet. För att säkerställa ett underlag bedömer kommunledningsförvaltningen att vård- och omsorgsnämnden för egen del bör utreda detta för att säkerställa en kvalitets- och kostnadseffektiv långsiktig lösning.

Förvaltningen har undersökt möjligheterna att teckna avtal med Mofast AB om att uppföra ett särskilt boende på fastigheten Orresta 2:38. Det föreligger dock

en betydande risk för otillåten upphandling varför förvaltningen inte förordar en sådan lösning.

Bakgrund

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 2023-10-30 § 104 beslutades att återremittera ärendet KS/2023:80, *Finansiering av Heden, nytt särskilt boende i Malmköping*, för att invänta de delar i kommunfullmäktiges beslut 2023-01-30 § 4 som fortsatt saknas, nämligen:

3. att återkomma med tidplan, ekonomisk kalkyl och plats för såväl tillfälliga som nya permanenta korttidsplatser samt hyreskonsekvenser, samt
4. att undersöka möjligheten att teckna avtal med Mofast AB om att uppföra ett särskilt boende på fastigheten Orresta 2:38, i enlighet med Mofast AB:s ritningar. Återredovisning ska ske kvartal 1, 2024.

Under beredningen har två huvudsakliga alternativ på genomförande av ett nytt särskilt boende på Heden så snart som möjligt utkristalliserats. Självklart finns det många varianter på lösningar för att möta det ökande behovet av vårdplatser där kommunen kan bedriva verksamhet i befintliga boenden i olika grad för att tillgodose efterfrågan vid aktuell tidpunkt om inte tänkt nybyggnation täcker det. Behovet av kort- och växelvårdsplatser uppskattas till tolv och är i alla scenarion inkluderade i behovsberäkningen. Socialförvaltningen har uppgett att det finns flera fördelar med att driva särskilda boenden i större enheter, gärna om minst 70 platser per enhet, och är något man förordar av såväl driftekonomiska som av kvalitetsskäl.

Andelen äldre ökar i Flens kommun och behoven av äldreomsorg kommer sannolikt att fortsätta öka. I alternativen nedan illustreras platsbehovet kontra antal tillgängliga platser vid olika om- och nybyggnadsalternativ, även i diagram i bilaga. Det nya särskilda boendet Gårdsjöstrand i Flen med 70 lägenheter är för närvarande under byggnation och beräknas vara i bruk i slutet av år 2025. I samband med det ska, enligt tidigare beslut, de två minsta boendena i kommunen, Grönviken och Hemgården, stängas. Nettotillskottet beräknas därmed till 48 lägenheter, vilket ger en total volym om 185 lägenheter i särskilt boende.

Ursprungligt förslag är att FKAB låter uppföra ett nytt särskilt boende med 70 platser och personalutrymmen om 6 000 kvadratmeter. FKAB uppskattar preliminärt kostnaden för detta till 227 000 000 kronor. Det ger en hyreskostnad för verksamheten på 15 645 384 kronor per år, vilket ger en hyreskostnad per plats på 223 505 kronor per år (Alternativ 1). Detta alternativ kunde täcka det uppskattade behovet av vårdplatser fram till 2031/2032 beroende på vilka befintliga boenden som hålls kvar i drift.

Som ett alternativ har en renovering och tillbyggnad av befintlig byggnad presenterats. Då tillkommer endast 51 nya platser inklusive personalutrymmen på totalyta om 3 588 kvadratmeter. En kalkylerad kostnad för detta är enligt FKAB 140 000 000 kronor. Hyran blir då 10 044 932 kronor per år som motsvarar en hyreskostnad på 196 959 kronor per plats och år (Alternativ 2). Det här alternativet ger möjlighet att stänga ett av de minsta boendena i kommunen för att kunna möta behovet fram till 2031/2032.

Förvaltningen förordar att den nuvarande verksamheten på Heden stängs och evakueras för byggnation först när det särskilda boendet Gårdsjöstrand med 70 platser tagits i drift under slutet av 2025 och boende på Heden kan flyttas dit. I samband med öppnandet av Gårdsjöstrand ska kommunens minsta säbo-enheter Hemgården och Grönviken stängas, så som tidigare beslutats. Nettotillskottet av platser blir då 21 platser, vilket skulle täcka det totala behovet, inklusive korttidsplatser, så att det inte skulle behövas någon tillfällig evakueringslösning. Heden bedöms kunna öppnas för inflyttning under 2028.

Socialförvaltningen har för en långsiktig placering av korttidsplatser sett den bästa lösningen i att behålla några platser i Gårdsjöstrand men även att etablera några i det nybyggda Heden. Detta skulle röra sig om ca 10-12 platser vilket motsvarar dagens faktiska antal korttidsplatser. En sådan lösning skapar en flexibilitet i användande av platser men även för att skapa en långsiktig effektivitet för nyttjande av tillgängliga resurser. Ett alternativ som kan ses och som diskuterats politiskt är att skapa ett separat korttidsboende och då på Åsens särskilda boende som frigörs i samband med Hedens inflyttning 2028. Denna tanke har inte beretts fullständigt vilket gör att det idag inte kan redovisas några konsekvenser. Vård- och omsorgsnämnden bör för egen del utreda möjligheten att förlägga korttidsplatser på ett eget boende för att kunna göra en jämförelse med effekterna att placera korttidsplatser på den nya bägge nya boenden då bland annat hyreskostnaden är hög. Boendet i Åsen genomför idag renoveringsinsatser vilket gör att dessa inte är bortkastade om boendet nyttjas även i framtiden. Det är lämpligt att utredningen är klar innan inflyttning på Heden görs och innan beslut om framtida användning av Åsen.

En utredning om möjligheten att kommunen skulle teckna avtal med Mofast AB om att låta uppföra ett särskilt boende på den av Mofast ägda fastigheten Orresta 2:38 har gjorts. Ett sådant avtal skulle innebära ett blandat kontrakt enligt Lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU), med både en hyresdel, avtal om byggentreprenad och övriga tjänster. Avtalets huvudföremål avgör om undantaget från huvudregeln om upphandling gällande rätt till fastighet kan tillämpas. Ett avtal om uppförande av fastighet kan enligt praxis anses utgöra en odelbar enhet tillsammans med ett hyresavtal. Det är ytterst osäkert om blandade kontrakt enligt LOU är delbara eller inte. Om kommunens val av samarbetspartner och tillika framtida hyresvärd Mofast inte konkurrensutsätts kan avtalet som helhet anses ha som huvudsakligt syfte att tilldela en byggentreprenad och det finns överhängande risk att hela förfarandet utgör en otillåten direktupphandling.

Kommunledningsförvaltningens bedömning

Kommunledningsförvaltningen avråder att teckna avtal med MoFast enligt de förslag som lämnats utifrån såväl osäkerheterna kring vad gällande detaljplan medger men framförallt kopplat till den risk som kommunen utsätter sig för gällande otillåten direktupphandling. Kommunen ska följa gällande lagar och i detta avseende så finns uppenbar risk för viten från konkurrensverket. Detta skulle både ge en onödig kostnad, en kostsam rättsprocess vid val att överklaga men även en påverkan på kommunens varumärke.

Det finns ett behov i Flens kommun att komplettera med boendeplatser i särskilt boende i nuläget och långsiktigt. Befintliga boende räcker inte till och standard i några boenden uppfyller inte de krav som ställs idag. Kortsiktigt hanteras behovet i och med Gårdsjöstrand men med nuvarande prognos så uppstår brist senast 2028. Det innebär att beslut för att möta kommande brist behöver tas snarast.

Kommunledningsförvaltningen bedömer bägge alternativen med 51 respektive 70 på Heden som genomförbara men att kommunen behöver arbeta aktivt med förebyggande insatser men även andra lösningar av boendeformer för att förskjuta och plana ut platsbehovet på särskilt boende. Några insatser för detta görs i nuläget bland annat genom ett aktivt arbete av Flens Bostads AB med Statens bostadsomvandlingsbolag (SBO) att ställa om Hemgården till boende för äldre men även Flens kommunfastigheter arbetar med möjliga förslag med SBO. Vård- och omsorgsnämnden behöver fortsatt noggrant följa utvecklingen av behoven framåt, ha en väl genomarbetad långsiktig lokalplan samt arbeta aktivt med förebyggande insatser och modern teknik för att på ett effektivt sätt hantera framtida behov och kompetensförsörjning.

Väger man de olika alternativen så är det effektivare att bygga ett större särskilt boende. Totalkostnaden per plats blir lägre då man bygger större. Det är framförallt effektiviteten av verksamheten som skapar en lägre driftkostnad. Driftkostnaden sjunker mer vid större boenden än vad hyreskostnaden ökar. Skalfördelarna talar för ett 70 platsers alternativ och det hade till och med kunnat vara kostnadseffektivare för Flens kommun att bygga för 100 platser och stänga ytterligare fler särskilda boenden. Detta har dock inte utretts ytterligare då vi idag bedöms sakna detaljplan som skulle kunna rymma ett så stort boende samt att andra påverkade perspektiv skulle behöva utredas ytterligare. En byggnation av ett större boende bedöms idag på ett bättre sätt kunna bemannas effektivt och då säkerställa framtida kompetensförsörjning.

Utifrån driftkostnader så är en nybyggnation till 70 platser att föredra då det minskar kostnaden per plats men samtidigt så innebär det betydligt större lån och kapitaltjänstkostnader. Genom byggnation av 70 platser på Heden så täcks behoven för kommunen och både Åsen och Solviken skulle kunna avvecklas i detta alternativ, dock så kommer behovet av fler platser att återkomma ungefär 2032. En reparation och ombyggnation av Heden för 51 platser täcker behovet då det finns handlingsfrihet med Åsens och Solvikens särskilda boenden. Den

totala kostnaden (drifts- och hyreskostnader) blir högre dock kommer behovet av skuldsättning med lån bli cirka 80 miljoner kronor lägre vilket är en fördel då Flens kommunfastigheter idag har stora lån och att inom en snar framtid så kan kommunen stå inför andra fastigheter med stora lånebehov för att renoveras. Det finns en möjlighet för kommunen under de perioder som vi kommer att ha fler platser än de egna behoven att hyra ut platser till andra kommuner i likhet som Flens kommun själv idag hyr korttidsplatser.

Sammantaget så ser kommunledningsförvaltningen större effekt av att bygga så stort särskilt boende som möjligt men detta ställer krav på snabb avveckling av fler mindre boenden.

Håkan Bergsten
kommunchef

Skickas till:
Akt

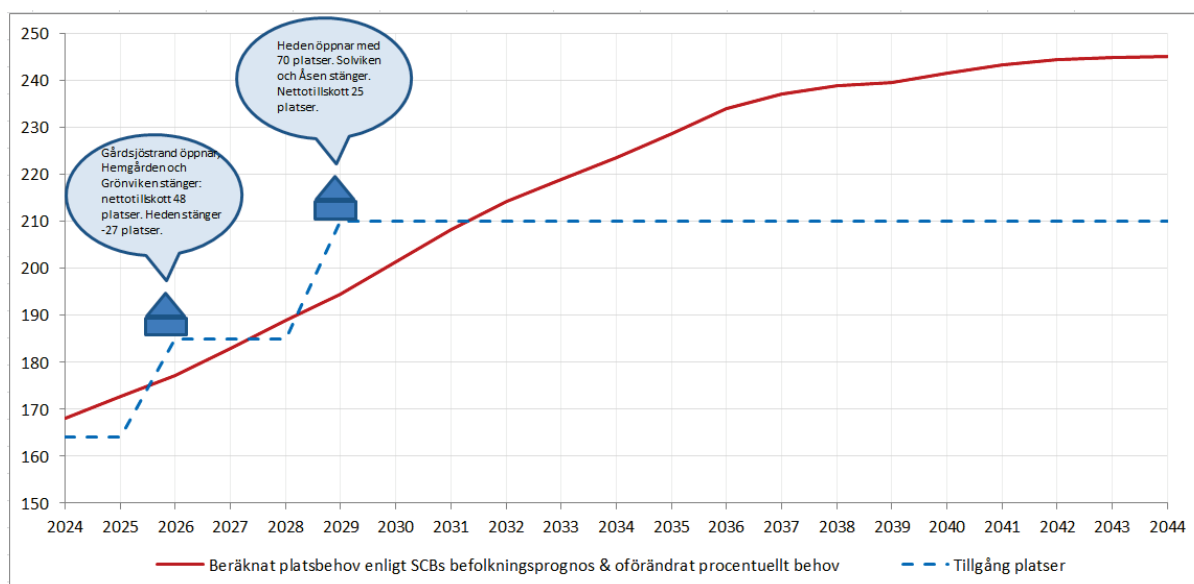
Bilaga 1

Behovsprognos särskilt boende Flens kommun 2024-2044 i relation till olika alternativ på byggnation

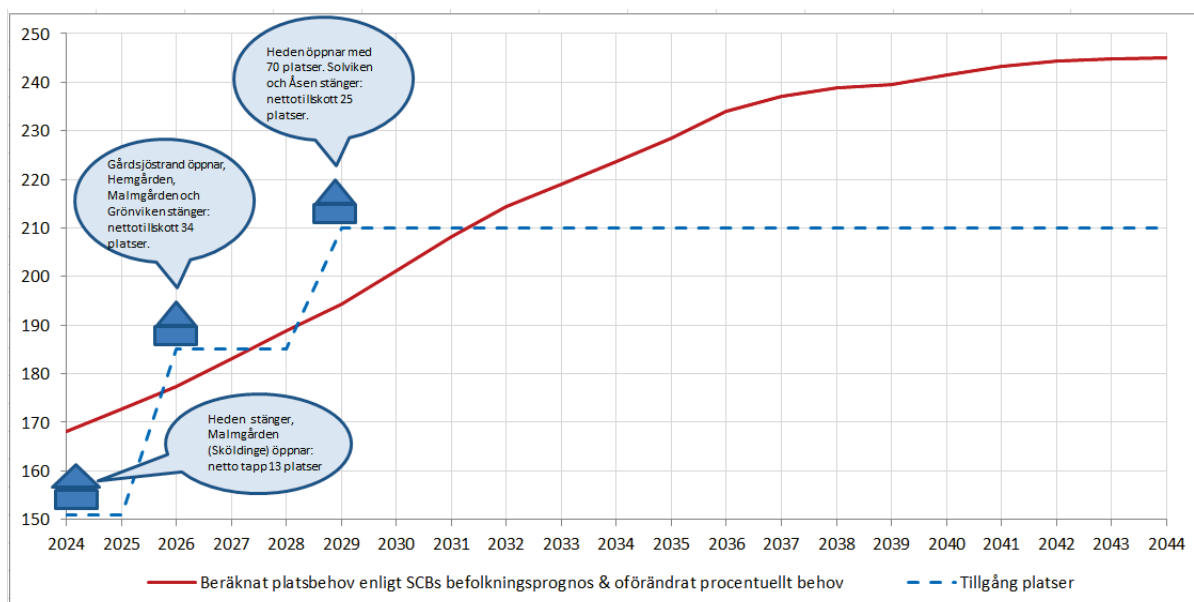
För att prognostisera behovet utgår vi från att de åldersgrupper som har behov av särskilt boende idag även kommer att behöva det i ungefär samma omfattning framöver. I alternativen som visas nedan illustreras platsbehovet kontra antal tillgängliga platser vid olika om-/nybyggnadsalternativ. Behovet av kort- och växelvårdsplatser uppskattas till 12 och är i alla scenarion inkluderade i behovsberäkningen. Vi har valt att lyfta fram tre möjliga scenarion för att möta det ökande behovet, men man kan förstås tänka sig många fler varianter på lösningar. Eftersom alla våra befintliga särskilda boenden i kommunen är små är risken för överkapacitet liten. Skulle behovet i framtiden visa sig mycket lägre än beräknat går det att stänga fler enheter. Skulle behovet visa sig öka mer än beräknat kan de behållas, medan ytterligare boenden planeras och byggs.

Alternativ 1

Ett möjligt scenario är att 70 platser byggs på Heden och nuvarande verksamhet stängs för ombyggnation först när det särskilda boendet Gårdsjöstrand tagits i drift under slutet av 2025. I samband med öppnandet av Gårdsjöstrand stänger även kommunens minsta säbo-enheter Hemgården och Grönviken, så som tidigare beslutats. Nettotillskottet på platser blir utifrån detta 21 platser, vilket skulle täcka behovet så att det inte skulle behövas någon tillfällig evakueringslösning, vilket i sin tur gör att de boende inte behöver flytta mer än en gång. När Heden sedan står klar att öppna med 70 platser kan vi även stänga ytterligare två av våra minsta enheter, Solviken (26 platser) och Åsen (19 platser), och ändå få ett nettotillskott om 25 platser, vilket skulle täcka behovet fram till 2031/2032. (diagram bilaga 3)

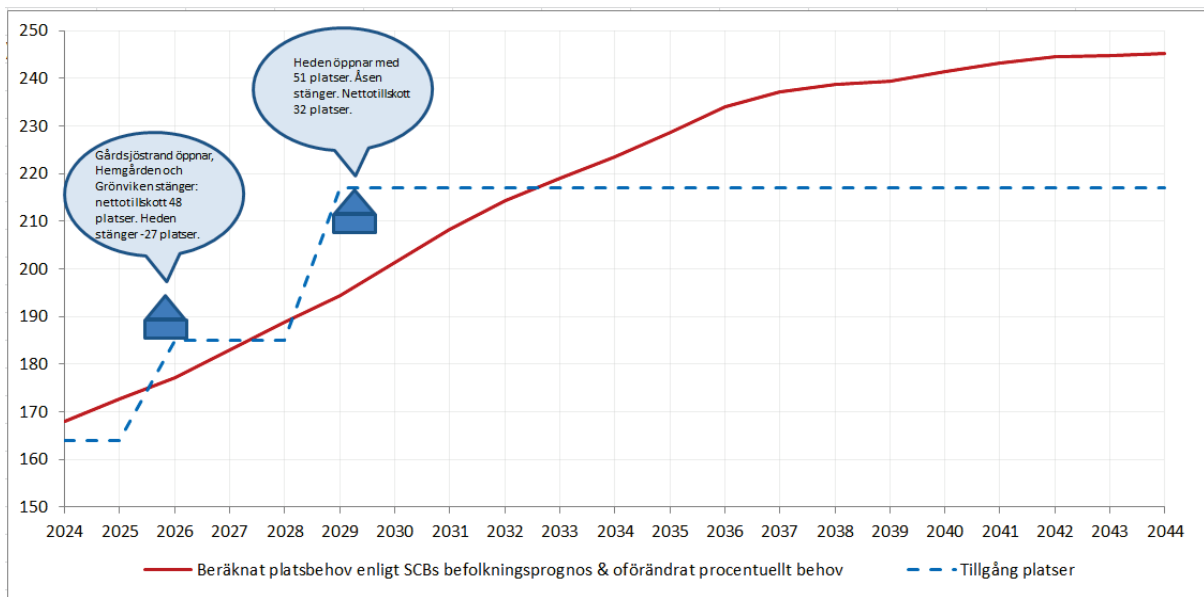


En variant på detta alternativ är, i stora delar detsamma som ovan, men här räknar socialförvaltningen med en stängning av Heden redan 2024, och att Malmgården i Sköldinge tas i drift som tillfälligt särskilt boende fram till att Gårdsjöstrand öppnar i slutet av 2025. I detta alternativ uppstår en platsbrist om ca 15-20 platser fram till att Gårdsjöstrand öppnar. Det behövs alltså någon evakueringslösning utöver Malmgården. Förslag finns om att lösa detta med moduler vid Gårdsjöstrand, men det skulle dock innebära att de boende behöver flytta två gånger. En annan lösning skulle kunna vara att köpa platser på annan ort, men det skulle då kunna ge långa avstånd till anhöriga. (diagram bilaga 3)



Alternativ 2

Även detta scenario liknar alternativ 1, men här räknar vi med ett tillskott på enbart 51 platser på Heden vid återöppnandet. Det skulle bara ge möjlighet att stänga ett av de minsta boendena t ex Åsen med 19 platser. Skulle även Solviken (26 platser) stängas hamnar vi på totalt 191 platser, vilket redan vid Hedens öppnande ligger under behovskurvan.



Det går naturligtvis inte att fastställa det exakta behovet av antal platser utifrån antal personer i åldersgrupperna men det ger en god fingervisning. Noteras dock att ju längre bort i tid desto svårare att prognostisera. Livsstil, preferenser, generellt hälsotillstånd osv kan förändras i samhället i stort. Tekniken kan ge nya möjligheter, vilket ofta lyfts fram, men den teknik vi känner idag ger är mer riktad mot att ge möjlighet att klara sig med mindre insatser i ordinarie boende. När sedan den kognitiva svikten och omvårdnadsbehovet blir för stort minskar möjligheten att avhjälpa det med teknik, då behövs en säbo-plats. Det sker också en förändring inom sjukvården med snabbare utskrivningar från sjukhus och eftersom vi idag överlever allt längre med våra sjukdomar ökar antalet individer med kroniska tillstånd. Det kommer sannolikt att öka trycket på både hemtjänst, hemsjukvård och boendeplatser.

Bilaga 2

Jämförande kostnads kalkyl

tkr om ej annat anges

Antal platser	25	50	70
Total hyra per år	3 625	10 045	15 645
Hyreskostnad per plats och år	145	201	224
Hyreskostnad per plats och dygn (kr)	397	550	612
Total driftkostnad per år	21 067	40 214	52 154
Driftkostnad per plats och år	843	804	745
Driftkostnad per plats och dygn (kr)	2 309	2 204	2 041
Total verksamhetskostnad per år	24 692	50 259	67 799
Total verksamhetskostnad per plats och år	988	1 005	969
Total dygnskostnad per plats (kr)	2 706	2 754	2 654

Bilaga 3

Driftkostnader

I förslagen ovan räknas det på det ombyggda och återöppnade boendet Heden med 70 alternativt 51 platser. Ett större boende ger ökad möjlighet till effektiv drift, då resurser inom större enheter kan samnyttjas. Det blir lättare att bemanna vid frånvaro så att vikariekostnader kan hållas på en lägre nivå. Driftskostnader för ett särskilt boende är beroende av de behov dess boende har, men socialförvaltningen har här räknat på ett schabloniserat och lika stort genomsnittligt behov i båda beräkningarna, med en grundbemanning om 0,65 årsarbetare per plats.

Beräkningen visar en driftskostnad per dygn och plats om 2 041 kronor vid 70 platser, medan driftkostnaden per dygn och plats ökar till 2 204 kronor vid 50 platser. Enligt beräkning för en enhet om 25 platser med samma grundbemanning och två avdelningar blir dygnskostnaden per plats 2 309 kronor.

Antal platser	70
	Årlig kostnad
Bemanning, dag	28 819 773 kr
Vikarier 9 mån, utöver sommarvikarie	450 000 kr
Bemanning, natt	8 897 092 kr
Administratör	874 368 kr
Enhetschef	1 872 384 kr
HSL/SSK, konsultkostnader	4 680 000 kr
Livsmedel	923 160 kr
Måltider	3 467 520 kr
Laboratoriematerial	446 880 kr
Förbrukningsmtrl	828 240 kr
Övr driftskostnader	894 202 kr
SUMMA	52 153 619 kr
<i>Dygnskostnad per plats</i>	<i>2 041 kr</i>
<i>Årskostnad per plats</i>	<i>745 052 kr</i>

Antal platser	50
	Årlig kostnad
Bemanning, dag	20 585 552 kr
Vikarier 9 mån, utöver sommarvikarie	1 350 000 kr
Bemanning, natt	7 414 243 kr
Administratör	874 368 kr
Enhetschef	1 872 384 kr
HSL/SSK, konsultkostnader	3 432 000 kr
Livsmedel	659 400 kr
Måltider	2 476 800 kr
Laboratoriematerial	319 200 kr
Förbrukningsmtrl	591 600 kr
Övr driftskostnader	638 716 kr
SUMMA	40 214 263 kr
<i>Dygnskostnad per plats</i>	<i>2 204 kr</i>
<i>Årskostnad per plats</i>	<i>804 285 kr</i>

Antal platser	25
	Årlig kostnad
Bemanning, dag	10 292 776 kr
Vikarier 9 mån, utöver sommarvikarie	900 000 kr
Bemanning, natt	4 296 644 kr
Administratör	582 912 kr
Enhetschef	936 192 kr
HSL/SSK, konsultkostnader	1 716 000 kr
Livsmedel	329 700 kr
Måltider	1 238 400 kr
Laboratoriematerial	159 600 kr
Förbrukningsmtrl	295 800 kr
Övr driftskostnader	319 358 kr
SUMMA	21 067 382 kr
<i>Dygnskostnad per plats</i>	<i>2 309 kr</i>
<i>Årskostnad per plats</i>	<i>842 695 kr</i>

Bilaga 4

Preliminära kostnadskalkyler från FKAB :

Alternativ 1) Nybyggnation, 70 boende samt personalutrymmen

Area: 6000 kvm

Kalkylerad kostnad: 227 000 000 kr

Kapitalkostnad med kalkylränta 5,30%= 12.951.384 kr/år

Avskrivningstid: 50 år

Driftkostnad 6000 kvm X 449 kr = 2 694 000 kr/år

Hyreskostnad: 15 645 384 kr/år (2 607 kr/kvm)

Hyreskostnad per plats: 223 505 kr/år

Nuvarande hyra: 3 625 000 kr/ år

Hyreskonsekvens netto: +12 020 384 kr/år

Alternativ 2) Renovering, 51 boende samt personalutrymmen

Area: 3 588 kvm

Kalkylerad kostnad: 140 000 000 kr

Kapitalkostnad med kalkylränta 5,30% = 8.437.512 kr/ år

Avskrivningstid: 40 år

Driftkostnad 3 588 kvm X 449:- = 1 607 420 kr

Hyreskostnad: 10 044 932 kr/år (2 799 kr/kvm)

Hyreskostnad per plats: 196 959 kr/år

Nuvarande hyra: 3 625 000 kr/ år

Hyreskonsekvens netto: +6 419 932 kr/år

Bilaga 5

Utredning gällande förslag om att teckna avtal med Mofast AB om att uppföra särskilt boende på fastigheten Orresta 2:38, i enlighet med Mofast AB:s ritningar

Fastigheten Orresta 2:38 (fastigheten) ägs av MODB Orresta AB och ingår i en koncern under koncernmoderbolaget Mofast AB (Mofast) . Förslag har nu lämnats om att kommunen ska teckna avtal med Mofast AB om att uppföra ett särskilt boende på fastigheten i enlighet med Mofast AB ritningar.

För att möta det ökande behovet av platser på särskilda boenden i Flen kan kommunen hyra verksamhetslokaler av privata fastighetsägare. Utgångspunkten när en kommun köper eller hyr något är att Lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) blir tillämplig, enligt 1 kap. 2 §. Huvudregeln är att allt en kommun anskaffar ska upphandlas. Men i 3 kap. 19 § LOU regleras undantag från lagen gällande hyresrätt eller annan rätt till fastighet (hyresundantaget), vilket innebär att sådana kontrakt inte behöver upphandlas.

Gränsdragningsproblematik uppstår vid tillämpning av hyresundantaget när samarbeten och avtal mellan parterna även innehåller inslag av byggtreprenad för uppförande av fastighet eller andra kringtjänster, som ska upphandlas enligt LOU. Om ett kontrakt innehåller både en hyresdel och en del som avser byggtreprenadarbeten eller övriga tjänster så är kontraktet ett blandat kontrakt enligt 2 kap. 1 § LOU. Det är avtalets huvudföremål som avgör om det ska klassificeras som ett hyreskontrakt eller ett byggtreprenad- alternativt tjänstekontrakt i enlighet med 2 kap. 2 § LOU och artikel 3.2 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/24/EU (LOU-direktivet). Hur parterna väljer att klassificera kontraktet saknar betydelse för bedömningen. Om huvudsyftet med kontraktet är utförandet av en byggtreprenad ska denna upphandlas av kommunen i enlighet med LOU.

En betydande risk för otillåten direktupphandling förekommer här, då upplägget får till följd att kommunens val av samarbetspartner och tillika framtida hyresvärd Mofast inte konkurrensutsätts. Ett avtal om uppförande av fastighet kan anses utgöra en odelbar enhet tillsammans med ett hyresavtal enligt rättspraxis. Genom att inte använda sig av exempelvis hyresvärdsupphandling, undanhålls uppdraget från marknaden. Detta strider mot upphandlingslagstiftningens syften. Det råder en osäkerhet ur ett juridiskt perspektiv om blandade kontrakt enligt LOU och huruvida de är delbara eller inte. Om samarbetet med Mofast inte konkurrensutsätts och kan som helhet anses ha som huvudsakligt syfte att tilldela ett byggtreprenadkontrakt finns överhängande risk att förfarandet utgör en otillåten direktupphandling. En upphandling av byggtreprenad på annans fastighet är alltså förenad med vissa risker som bör beaktas vid beslut i frågan.

Sammanträdesdatum

Kommunstyrelsens arbetsutskott

2024-05-20

§ 64

KS/2023:186 – 334

Bolagsordning och ägardirektiv för Framtid Flen AB

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige

att anta förslag till bolagsordning och ägardirektiv för Framtid Flen AB.

Bakgrund

Flens kommun och Volvo Flen har under förhandling enats om ett aktieöverlåtelseavtal mellan Flens kommun och Torafjord 3 Holding AB avseende samtliga aktier i (NYAB).

Kommunfullmäktige beslutade 2021-06-14 att godkänna aktieöverlåtelseavtalet mellan Flens kommun (212000–0332) och Torafjord 3 Holding AB (559061–4441) avseende ett för ändamålet nybildat bolag där fastigheten Blocket 4 ingår med den tidigare beslutade köpeskillingen på 74 000 000 kronor.

Kommunstyrelsen har förberett ett övertagande av bolaget i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet. Bolaget föreslås namnändras till Framtid Flen Aktiebolag.

Tillträde är nu aktuellt och kommunledningsförvaltningen har utarbetat förslag till ny bolagsordning och ägardirektiv.

Skickas till:

Kommunstyrelsen

Akt

Förslag till Ägardirektiv Framtid Flen AB

För verksamheten i Framtid Flen AB (org.nr 559317-5200),
nedan kallat Bolaget, gäller följande direktiv antagna av
kommunfullmäktige 2024-06-17.

1. Bolaget som resurs för kommunal verksamhet

Bolaget ägs av Flens kommun och är en resurs för kommunal verksamhet och således underställt kommunfullmäktige i Flens kommun. Ägarfunktionen har kommunfullmäktige delegerat till kommunstyrelsen.

Bolaget har utifrån sin kärnverksamhet som mål att skapa nytta för kommunen och dess invånare.

Bolagets verksamhet och Bolagets förhållande till kommunen regleras, utöver av lag och författning, genom:

- a) gällande bolagsordning
- b) av kommunen utfärdade ägardirektiv
- c) av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen utfärdade särskilda direktiv beträffande verksamheten
- d) förekommande avtal mellan kommunen och bolaget
- e) uppdrags- och samarbetsavtal
- f) fastighetspolicy/strategi

I händelse av bristande överensstämmelse mellan de i föregående stycke angivna dokumenten, ska dokumenten tillämpas med företräde i angiven ordning.

Ägardirektiv och särskilt utfärdade direktiv ska fastställas på Bolagets stämma.

Bolaget har möjlighet att avropa avtal ingångna av kommunen.

2. Kommunens ledningsfunktion

Av 6 kap. 1 § kommunallagen framgår att Flens kommunstyrelse har ett ansvar att fortlöpande följa kommunens verksamhet. Detta innebär att kommunstyrelsen även ska ha en överblick och kontroll över Bolagets verksamhet, den så kallade uppsiktsplikten, i enlighet med kommunstyrelsens reglemente samt i de avseenden som följer av de av ägaren utfärdade direktiven.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 9 § kommunallagen i årliga beslut ska pröva om Bolagets verksamhet under föregående kalenderår har varit

förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

3. Bolagets verksamhet

Bolaget skall bedriva verksamhet som är förenlig med bolagsordningen och med den kommunala kompetensen. Bolaget skall bidra till kommunens och samhällets utveckling.

Bolaget skall samverka med kommunen och övriga kommunala bolag i syfte att nå största möjliga nytta för kommunkoncernen och invånarna.

Bolaget skall inom ramen för bolagsordningen:

- bidra till att förverkliga kommunfullmäktiges strategiska plan och följa de finansiella målen
- anskaffa eller tilldelas mark och bedriva uthyrning av industrimark eller lokaler och därtill hörande markförvaltning och eventuell exploatering i kommunen i yttersta syfte att med verksamhetsetableringar förstärka näringslivet och arbetsmarknaden i kommunen
- bidra till god samverkan och ett effektivt samarbete med kommunstyrelsen och dess förvaltning
- bidra till kommunens långsiktiga hållbara samhällsutveckling

Bolaget skall ta sociala och miljömässiga hänsyn vid upphandling och följa gällande, av kommunfullmäktige beslutad upphandlings- och inköspolicy för Flens kommun med helägda bolag.

4. Underställningsplikt - fullmäktiges ställningstagande

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige i Flens kommun får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Om tveksamhet uppstår om ett ärende är av sådan beskaffenhet att kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas, ska ärendet underställas kommunfullmäktige.

5. Affärsplan och budgetprocess

Affärsplanen är bolagets grundläggande plan som hjälper bolagsstyrelsen att förverkliga ägarens önskemål. Affärsplanen innehåller en strategisk överblick över bolagets affärsidé, mål och budget samt en plan över hur affärsidén ska genomföras och utvecklas.

Bolagets affärsplan är en viktig komponent i kommunkoncernens övergripande styrning och samordning och skall samordnas med kommunens budgetprocess.

Bolagets styrelse ansvarar för affärsplanens innehåll och utformning. Affärsplanen bör innehålla en överblick över bolagets grunduppdrag, vision, affärsidé, mål och

styrning samt strategier över hur affärsidén ska genomföras och utvecklas. Likaså ska ekonomisk analys finnas i affärsplanen ihop med risk och åtgärdsanalys samt internkontrollplan.

Härutöver skall affärsplanen innehålla bolagets strategier för att möta kommunfullmäktiges strategiska mål.

Till affärsplanen kopplas bolagets budget, investeringsplan och likviditetsplan.

Bolaget och kommunen skall gemensamt säkerställa att bolagets affärsplan, budget, investeringsplan och likviditetsplan samordnas med kommunens budgetprocess.

6. Ekonomisk förvaltning, resultat och avkastning

Verksamheten intjäningsförmåga ska möjliggöra en långsiktig strategisk hållbar samhällsutveckling. Bolagetsavkastningskrav beaktar bolagets värdeskapande roll samt främjar en långsiktigt hållbar utveckling för Flen.

Bolaget skall långsiktigt kunna finansiera sin verksamhet och sina investeringar med egna medel.

Avkastningskrav och utdelning från bolaget beslutas av kommunfullmäktige genom direktiv till bolaget och fastställs av bolagsstämman.

Kommunen och dess bolag har gemensam finansförvaltning.

Bolagets administration och ekonomifunktion tillhandahålls tillsvidare av kommunen.

7. Information, insyn samt ägardialog

Bolaget skall kontinuerligt hålla ägaren väl informerad om sin verksamhet. Med ägare avses i detta sammanhang Flens kommunstyrelse och dess förvaltning

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av Bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera Bolaget och dess verksamhet. Bolaget skall lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär.

Bolaget skall initiera möten med kommunen om omständigheterna påkallar detta.

Bolaget skall utan dröjsmål översända:

- a) protokoll från bolagsstämma
- b) protokoll från styrelsesammanträde
- c) bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport
- d) underlag för sammanställd redovisning för kommunen
- e) redovisningar per 30/4 och 31/8 av bolagets verksamhet och ekonomiska förhållanden
- f) övriga av ägaren begärda handlingar

Kommunstyrelsens granskningsrätt och Bolagets informationsskyldighet omfattar inte

uppgift för vilken gäller sekretess enligt lag. Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till ägaren får uppgiften uteslutas. Bolaget skall i sådant fall uppges att strykning/utelämnande har skett.

Bolagets årsredovisning skall ingå i kallelse till kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens sammanträde, där denna skall behandlas. Bolaget skall i årsredovisningen lämna redogörelse för sin verksamhet och styrning samt verksamhetens förenlighet med bolagsordning.

Fyra gånger per år skall representanter för ägaren och Bolaget mötas till ägardialog med utgångspunkt i verksamhetens resultat, riskhantering och planering samt hur bolagets verksamhet bedrivs i förhållande till bolagsordningen och de där i angivna kommunala principerna. Kommunen skall representeras av kommunstyrelsens presidium, samt i övrigt de representanter kommunstyrelsen utser. Bolaget skall representeras av styrelsens presidium och verkställande direktör samt i övrigt de representanter styrelsen utser.

8. Förvaltningsberättelserna

Bolagets styrelse skall i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen och årsredovisningslagen i detta avseende stadgar, redovisa att verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och i dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för lekmannarevisorernas granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 9 §§ kommunallagen.

9. Arkivmyndighet och arkivreglemente

Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Flens kommun.

Flens kommuns arkivreglemente skall tillämpas i Bolaget.

Förslag till Bolagsordning Framtid Flen AB

§ 1. Bolagets firma

Bolagets firma är Framtid Flen Aktiebolag (org.nr 559317-5200).

§ 2. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Flens kommun, Södermanlands län.

§ 3. Föremål för bolagets verksamhet

Bolaget, som är en del av den kommunala organisationen i Flen, har till föremål för sin verksamhet att äga, förvalta och utveckla fast egendom inom Flens kommun och därtill hörande verksamhet.

Bolaget skall även kunna bidra till kommunens långsiktiga utveckling och tillväxt. Genom att förvalta/förädla, förvärva, uppföra och avyttra fastigheter, företrädesvis mark för utveckling och exploatering, för näringslivets behov, mark för bostäder och infrastruktur som gynnar Flens kommun.

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren eller i ägarens ställe.

Bolaget skall bedriva verksamhet som är förenlig med bolagsordningen och med den kommunala kompetensen.

§ 4. Ändamål med bolagets verksamhet

Bolagets syfte är att - med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip angiven i 2 kap. 1 § kommunallagen – bidra till Flens kommuns utveckling.

§ 5. Allmänhetens rätt att ta del av bolagets handlingar

Bolaget ska tillhandahålla allmänna handlingar i överensstämmelse med offentlighets- och sekretesslagen samt tryckfrihetsförordningen.

Fråga om utlämnande av handling avgörs av verkställande direktören. Verkställande direktörens beslut att inte lämna ut handling eller uppgift i handling ska på sökandens begäran prövas av Bolagets styrelse.

Bolaget ska tillämpa den vid varje tid gällande taxan för utlämnande av allmänna handlingar som gäller i Flens kommun.

§ 6. Aktiekapital

Bolagets aktiekapital ska vara tjugofemtusen kronor.

§ 7. Antal aktier

I bolaget skall finnas 100 aktier.

§ 8. Styrelse

Styrelsen skall bestå av fem styrelseledamöter.

Styrelsen jämte ordförande och vice ordförande utses av kommunfullmäktige i Flens kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämman som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats och fram till bolagsstämman närmast efter nästa val till kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige kan bestämma om val av ledamöter för en annan tidsperiod.

§ 9. Rösträtt

Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av ägda och företrädda aktier utan begränsning i röstetalet.

§ 10. Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utser bolagsstämman en revisor samt en revisorssuppleant.

Revisorns och – i förekommande fall suppleantens - uppdrag gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Den av bolagsstämman valda revisorn och suppleanten ska vara auktoriserad revisor.

§ 11. Lekmannarevisorer

För samma period som gäller för bolagets styrelse utser kommunfullmäktige i Flens kommun en lekmannarevisor och en suppleant. Lekmannarevisor och suppleant utses av kommunfullmäktige.

§ 12. Inspektionsrätt

Kommunstyrelse i Flens kommun äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av författningsreglerad sekretess.

§ 13. Kallelse till bolagsstämman

Kallelse till bolagsstämman och andra meddelanden till aktieägarna skall ske via e-post om inte aktiebolagslagen föreskriver annat.

Kallelse till bolagsstämman ska ske tidigast fyra och senast två veckor före ordinarie och extra stämman. Bolagsstämman kan hållas digitalt.

Styrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter ska inbjudas att närvara vid bolagsstämman.

§ 14. Ordinarie bolagsstämman

På ordinarie årsstämma ska följande ärenden behandlas.

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande och sekreterare vid stämman
- 3) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 4) Val av en eller två justeringsmän
- 5) Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
- 6) Godkännande av dagordning
- 7) Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport
- 8) Beslut om
 - a) om fastställande av resultat- och balansräkning
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören
- 9) Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorer, revisorssuppleant och lekmannarevisorer med suppleanter
- 10) Val av revisor och revisorssuppleant i förekommande fall
- 11) Anmälan av kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter med suppleanter samt ordförande och vice ordförande (i förekommande fall).
- 12) Anmälan av kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer med suppleanter (i förekommande fall).
- 13) Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen eller ägardirektiv

§ 15. Bolagsstämmans kompetens

Beslut i följande frågor ska alltid fattas av bolagsstämman.

1. Bildande av bolag.
2. Köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant.
3. Andra köp, förvärv eller upplåtelser än som nämnts ovan överstigande ett värde om 600 prisbasbelopp exklusive mervärdesskatt per affärstillfälle.
4. Beslut i annat ärende av principiell betydelse eller annars av större vikt.
5. Ställande av säkerhet

§ 16. Räkenskapsår

Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 17. Fullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 18. Firmateckning

Bolagets firma ska tecknas av styrelsen eller av dem bland styrelsens ledamöter, suppleanter

och verkställande direktören som styrelsen utser. Bemyndigandet får inte avse ensam firmateckningsrätt, utan endast två personer i förening.

Verkställande direktören får vidta de åtgärder som anges i 8 kap. 29 § aktiebolagslagen (2005:551).

§ 19. Ändring av bolagsordning

Denna bolagsordning får ej ändras utan godkännande av kommunfullmäktige i Flens kommun.

§ 20. Bolagets upplösning

Skulle Bolaget upplösas eller likvideras ska dess behållna tillgångar utöver tillskjutet aktiekapital tillfalla Flens kommun.

DATUM 2024-05-16

TJÄNSTESKRIVELSE

Kommunledningsförvaltningen

TJÄNSTESTÄLLE Kommunjuristen
HANDLÄGGARE Niklas Witt

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

DIARIENR KS/2024:107

Bolagsordning och ägardirektiv för Framtid Flen AB**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta förslag till bolagsordning och ägardirektiv för Framtid Flen AB.

Sammanfattning

Flens kommun och Volvo Flen har under förhandling enats om ett aktieöverlåtelseavtal mellan Flens kommun och Torafjord 3 Holding AB avseende samtliga aktier i (NYAB).

Kommunfullmäktige beslutade 2021-06-14 att godkänna aktieöverlåtelseavtalet mellan Flens kommun (212000-0332) och Torafjord 3 Holding AB (559061-4441) avseende ett för ändamålet nybildat bolag där fastigheten Blocket 4 ingår med den tidigare beslutade köpeskillingen på 74 000 000 kronor.

Kommunstyrelsen har förberett ett övertagande av bolaget i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet. Bolaget föreslås namändras till Framtid Flen Aktiebolag.

Tillträde är nu aktuellt och kommunledningsförvaltningen har utarbetat förslag till ny bolagsordning och ägardirektiv.

Håkan Bergsten
KommunchefNiklas Witt
KommunjuristSkickas till:
Akt

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Sammanträdesdatum

2024-02-05

§ 12 KS/2023:81 000

Svar på projektförslag från Flens kommunfastigheter AB

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att avslå Flens kommunfastigheter AB:s förslag.

Johan Hallinder (SD) deltar inte i beslutet.

Bakgrund

Flens kommunfastigheters styrelse har föreslagit att Flens kommunfastigheter AB köper bolaget som äger Volvofastigheten Blocket 4.

Kommunledningsförvaltningen har utarbetat ett förslag till nytt exploateringsbolag i Flens kommun, se ärende KS/2024:18. Det förslaget innebär att Bolaget som äger Blocket 4, och som avses förvärvas av Flens kommun, ska inordnas i det föreslagna bolaget.

Förslaget från Flens kommunfastigheter föreslås därför avslås.

Skickas till:
Kommunstyrelsen
Akt

Gold cup Volvo

När kommunens köp av Volvo bolaget (härefter benämns Gold Cup) är genomfört säljs bolaget vidare till FKAB genom en kvittningsemission på motsvarande köpesumma om 74 miljoner kronor. Gold Cup läggs då som ett dotterbolag till FKAB som har fastighets kompetensen både vad gäller förvaltning, drift och fastighetsutveckling. Bolaget har naturligtvis också erfarenhet, kompetens och rätt kontakter när det gäller affärsutveckling och att marknadsföra hela området för att successivt bygga upp ett lönsamt affärs och industriområde, kanske med inslag av bostäder.

Affären innebär att Flens kommun fullföljer sitt åtagande och köper Gold Cup med egen finansiering. Därefter köper FKAB Gold Cup genom en så kallad kvittningsemission vilket innebär att FKAB betalar med egna aktier. Eftersom alla aktier redan ägs av kommunen innebär det i praktiken att aktievärdet i FKAB skrivs upp med motsvarande köpesumma. Ett internt nollsummespel men vi flyttar Gold Cup och dess kommande direkta kostnader till FKAB.

Initialt tecknas ett hyresavtal mellan kommunen och Gold Cup för att täcka drift och utvecklingskostnader. Hyresavtalet i sig genererar ett mervärde i Gold Cup på cirka 6-8 gånger årshyran. Vilket i sin tur påverkar en ny värdering av Gold Cup vilket också är nödvändig för att både i kommunen och bolaget ska undgå en större kostnad i form av en nedskrivning av bolagets värde då köpesumma markant överstiger ett beräknat marknadsvärde.

Planerade åtgärder

- Steg 1. FKAB köper Gold Cup direkt efter kommunen övertagit bolaget
- Steg 2. FKAB har kompetens och erfarenhet av förvaltning, drift och fastighetsutveckling.
- Steg 3. FKAB bygger ut organisationen för att även omfatta affärsutveckling och marknadsföring (konsulter)
- Steg 4. Gold Cup tecknar hyresavtal med kommunen som motsvarar senare fastställd kostnadskalkyl
- Steg 5. Gold Cup anläggningen drift optimeras för att direkt minska driftkostnaderna
- Steg 6. FKAB arbetar och planerar redan idag med potentiella hyresgäster (externa & kommunala) för att snabbt få ett kassaflöde som minskar Gold Cup´s kostnader och minska kommunens ekonomiska åtagande
- Steg 7. Gold Cup formar & utvecklar en arbetsgrupp tillsammans med kommun, näringsliv och bolag som har intresse för att utveckla Flen, där Länsstyrelsen inkluderas för att få till ny detaljplan för hela centrum.

Preliminär Budget kalkyl

Tänkt köpesumma	74.000.000:- x 4%	= 3 milj.
Avskrivningar	0,75% av 74 milj = 55 milj på 15 år	= 3,6 milj.
Drift – Media	250:- X 10.000 kvm?	= 2,5 milj.
Personal drift		= 1,2 milj.
Utveckling/Projektering/ Marknad		= 1,7 milj.
Kapital & Drift kostnad år 1		12 milj.

Ett stort och långsiktigt utvecklingsprojekt som ekonomiskt kan hanteras av FKAB med kommunens stöttning. Dessutom har FKAB kompetens, kontakter och erfarenhet att driva affärsutvecklingen som på sikt genererar arbetstillfällen, hyresintäkter och en utveckling av Flens centrala delar.

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum

2024-02-19

§ 26 KS/2023:81 000

Svar på projektförslag från Flens kommunfastigheter AB

Kommunstyrelsen beslutar

att bordlägga ärendet för att kunna behandla det samtidigt som ärende KS/2024:18 – Bildande av nytt exploateringsbolag i Flens kommun.

Bakgrund

Flens kommunfastigheters styrelse har föreslagit att Flens kommunfastigheter AB köper bolaget som äger Volvofastigheten Blocket 4.

Kommunledningsförvaltningen har utarbetat ett förslag till nytt exploateringsbolag i Flens kommun, se ärende KS/2024:18. Det förslaget innebär att Bolaget som äger Blocket 4, och som avses förvärvas av Flens kommun, ska inordnas i det föreslagna bolaget.

Förslaget från Flens kommunfastigheter föreslås därför avslås.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att avslå Flens kommunfastigheter AB:s förslag.

Yrkanden

Emma Dahlin (M) yrkar på att bordlägga ärendet för att kunna behandla det samtidigt som ärende KS/2024:18 – Bildande av nytt exploateringsbolag i Flens kommun.

Christine Zetterdahl (SD), Johan Hallinder (SD) Berit Hyllbrant (L) och Anna Jernemalm (KD) yrkar bifall till Emma Dahlins (M) yrkande om bordläggning.

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum

2024-02-19

Propositionsordning

Ordföranden finner att det förutom kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag finns ett yrkande om bordläggning.

Vid ställd proposition på Emma Dahlins (M) yrkande om bordläggning mot att ärendet ska avgöras idag finner ordföranden att kommunstyrelsen beslutar att bordlägga ärendet.

Skickas till:

Akt

DATUM 2024-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE

Kommunledningsförvaltningen

TJÄNSTESTÄLLE Kommunjuristen
HANDLÄGGARE Niklas Witt

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

DIARIENR KS/2023:81

Svar på projektförslag från Flens kommunfastigheter**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att avslå Flens kommunfastigheters förslag.

Sammanfattning

Flens kommunfastigheters styrelse har föreslagit att Flens kommunfastigheter AB köper bolaget som äger Volvofastigheten Blocket 4.

Kommunledningsförvaltningen har utarbetat ett förslag till nytt exploateringsbolag i Flens kommun, se ärende KS/2024:18. Det förslaget innebär att Bolaget som äger Blocket 4, och som avses förvärvas av Flens kommun, ska inordnas i den föreslagna bolaget.

Förslaget från Flens kommunfastigheter föreslås därför avslås.

Håkan Bergsten
KommunchefNiklas Witt
Kommunjurist

Skickas till: Flens kommunfastigheter AB

Styrelseprotokoll Nr 3 2023

Sammanträdesdatum
2023-04-20

Plats och tid Flens Salen, Stadshuset, Flen Kl. 13.30 - 17.00

Beslutande Anders Iwerbo, ordförande
Johan Isoz
Christine Hallinder
Jörgen Isaksson
Ann-Katrin Elofsson

Övriga deltagare Perra Hermansson, VD
Stefan Pettersson, Ekonomichef
Catarina Ottosson, Fastighetsassistent

Frånvarande

Utses att justera Ann-Katrin Elofsson

Justeringens plats och tid Flens Stadshus den 27 april kl. 15.00

Under- Sekreterare


Catarina Ottosson

Ordförande


Anders Iwerbo

Justerande


Ann-Katrin Elofsson

Justerandes sign





Utdragsbestyrkande

Styrelseprotokoll Nr 3 2023

Sammanträdesdatum
2023-04-20

§ 1

Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar

att godkänna dagordningen.

§ 2

Val av justerare

Styrelsen beslutar

att välja Ann-Katrin Elofsson till justerare.

Tid för justering är 2023-04-27 kl. 15.00, Flens Stadshus.

§ 3

Genomgång av föregående protokoll

Styrelsen beslutar

att lägga protokollet från 2023-03-23 till handlingarna.

§ 4

Verkställande direktörens rapporter

VD föredrog om verksamheten och dess utveckling
samt pågående och planerade projekt.

Justerandes sign

Car

AE

axE

Utdragsbestyrkande

Styrelseprotokoll Nr 3 2023

Sammanträdesdatum
2023-04-20

§ 5

Ekonomi

Stefan Pettersson förevisade Årsredovisningen för 2022 samt redogjorde för avläst utfall kvartal 1.

§ 6

Övriga frågor och beslutsunderlag

Heden Äldreboende, presentation av extern och intern finansiering.
Volvo fastigheten, presentation av projektförslag.
Styrelsens arbetsordning, ledamöterna läser igenom årshjulet och återkommer med eventuella kommentarer till nästa möte.

§ 7

Beslutspunkter

Styrelsen beslutar att föreslå KSAU att Heden projekteras mot en extern finansiering i form av markanvisningstävling enligt tidigare kalkyl.

Styrelsen beslutar att föreslå KSAU att FKAB köper kommunens bolag som äger Volvo fastigheten av Flens Kommun för att möjliggöra en positiv utveckling av fastigheten.

§ 8

Nästa sammanträde

Nästa ordinarie styrelsemöte äger rum den 15 juni 2023, Stadshuset Flen kl. 13.00-16.00.

§ 9

Mötets avslutning

Ordförande avslutade mötet.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande