

Kallelse till sammanträde med Kommunstyrelsen

Datum och tid: 2022-06-28, klockan 17:00

Plats: Christian Nilsson, stadshuset

Förhinder anmäls till Anton Johansson

Anton.johansson3@eslov.se

Ordförande

Johan Andersson (S)

1. Val av justerare

- 2. Genomförande av Spritfabriken Eslövs Bostads AB (KS.2022.0309)** Krtistina Forslund (Ebo), (dragning ca 5 min)

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Genomförande av Spritfabriken, Eslövs Bostads AB
- Skrivelse från VD för Eslövs Bostads AB
- Protokollsutdrag från styrelsemöte med Ebo 20220603 gällande Öرنen 4, Spritfabriken
- Protokollsutdrag från styrelsemöte med Ebo 20220422 avseende parkeringsutredning

3. Extra bolagsstämma Krafringen AB avseende extra utdelning (KS.2022.0111)

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Extra bolagsstämma Krafringen AB avseende extra utdelning
- Information om extra bolagsstämma Krafringen AB 20220-06-16
- Krafringen AB_Styrelsens uttalande om extra utdelning 220531
- Protokoll per capsulam extra bolagsstämma Krafringen AB Förslag

**Genomförande av Spritfabriken Eslövs Bostads
AB**

2

KS.2022.0309

2022-06-15

Tomas Nilsson

+4641362012

tomas.nilsson@eslov.se

Kommunstyrelsen

Genomförande av Spritfabriken, Eslövs Bostads AB

Ärendebeskrivning

Bostadsbolagets styrelse har i enighet beslutat att genomföra projektet Spritfabriken i Eslövs tätort med byggstart snarast efter sommaren. Eftersom projektets ekonomiska kalkyl kommer att innebära nedskrivningsbehov som ger bolaget ett negativt resultat året då Spritfabriken står färdig 2024 eller 2025 behövs ägarens godkännande. Bolaget inte får gå med negativt resultat enligt gällande ägardirektiv. Styrelsen önskar även ägarens godkännande av att starta ett parkeringsbolag.

Beslutsunderlag

Skrivelse från Eslövs Bostads AB VD daterad 2022-06-17

Protokollsutdrag styrelsemöte ebo 2022-06-03, Örnén 4, Spritfabriken

Protokollsutdrag styrelsemöte ebo 2022-04-22, parkeringsutredning

Beredning

Ärendet har behandlats vid ägarsamråd den 14 juni varvid ägarrepresentanterna tagit med sig frågan om ett extrainsatt möte med kommunstyrelsen i juni för att behandla bolagets framställan. Projektet omfattar 55 lägenheter och 45 parkeringsplatser samt kontorsytor. Den aktuella kalkylen överträffar tidigare kalkyl varför projektet kommer att belasta bolagets resultat det år Spritfabriken är färdigställd 2024 eller 2025. Styrelsen har föreslagit ägaren att godkänna att bolaget gör ett negativt resultat aktuellt år. Den ekonomiska belastningen äventyrar inte bolagets framtid dock kommer bolagets ekonomiska förmåga att begränsas i viss utsträckning för andra projekt.

Bolagets styrelse önskar även att ägaren godkänner bildandet av ett parkeringsbolag 2023 som till sin början omfattar parkeringen på Spritfabriken.

Kommunledningskontoret delar styrelsens bedömning att bolaget kan genomföra projektet till redovisad kostnadskalkyl utan att bolagets framtid riskeras eller behov

Kommunledningskontoret

Postadress: 241 80 Eslöv | Besöksadress: Stadshuset, Gröna torg 2
Telefon: 0413-620 00 | E-post: Kommunstyrelsen@eslov.se | www.eslov.se

uppstår av kapitaltillskott. Kommunledningskontoret tillstyrker även bildandet av parkeringsbolag då det innebär ekonomiska fördelar kopplat till projektet och framtida drift.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsen beslutar att

godkänna Eslövs Bostads AB framställan avseende genomförande av projektet Spritfabriken och därmed godkänna ett negativt resultat för bolaget året då projektet är färdigställt samt

godkänna att Eslövs Bostads AB bildar av ett parkeringsbolag 2023

Beslutet skickas till

Eslövs Bostads AB

Eva Hallberg
Kommundirektör

Tomas Nilsson
Ekonomichef

Eslöv 2022-06-17

Godkännande av avvik mot ägardirektiv samt uppstart av ett parkeringsbolag.

År 2013 köpte Eslövs Bostads AB Örnen 4 där Spritfabriken är en del av fastigheten. Efter många idéer och omtag har nu styrelsen enhälligt beslutat att genomföra renovering av Spritfabriken och skapa 55 nya lägenheter, 45 garageplatser och drygt 1 300 kvadratmeter lokalyta som kommer stå klart 2024/2025.

Bygglovets har vunnit laga kraft, 2022-03-25 och NCC är upphandlade i ett samverkansprojekt. Spritfabriken är till en del ett renoveringsprojekt och till viss del ett nyproduktionsprojekt som skapar en unikit och fantastiska miljöer.

Spritfabriken har många kostnadsdrivare i förhållande till annan nyproduktion som kommer innebära att projektkostnaden överstiger marknadsvärdet och till följd av det behövs en nedskrivning. Vilket ger bolaget ett negativt resultat året då Spritfabriken står klar 2024 eller 2025 och är ett avvik mot nu gällande ägardirektiv. Ägardirektivet säger att bolaget ej får ha negativa resultat.

För att göra projektet så ekonomiskt genomförbart som möjligt skulle det underlätta om Bolaget fick möjlighet att starta ett dotterbolag, ett parkeringsbolag, och på det sättet kunna nyttja avdrag på byggmoms.

Bolaget ber också kommunen om en skyndsam hantering av begäran för att kunna starta byggnationen efter byggsemestrarna. En fördröjning skulle skapa ytterligare kostnader och fördröjningar i tid.

Kommunstyrelsen

Då projektet kan genomföras utan att riskera bolagets långsiktiga överlevnad eller behov av ägartillskott ber Eslövs Bostads AB ägaren om tillåtelse att:

- Avvika från ägardirektivet och godkänna ett negativt resultat när projektet står klart.
- Bilda ett parkeringsbolag under 2023.

PROJEKTKALKYL – 2022-05-31

Kostnadsdrivare i detta projekt är bevarandekraven, byggnadernas långt gående förfall, sanering av industrimark, i dagsläget ingen hyresgäst för den delen av detaljplanen som stipulerar centrumverksamhet vilket ger outnyttjad detaljplan samt inflation och materialbrist. Dock finns det inga indikationer på att prisbilden skulle se annorlunda ut om något år, då förfallet eskalerar och åter upp eventuella minskningar av byggpriser.

Total yta är 6 862 kvm fördelade på 4 238 kvm bostadsyta, 1 309 kvm parkering och 1 315 kvm lokalyta.

Totalprojektkostnad 407 miljoner kronor eller 59 312 kr/kvm.

Marknadsvärderingen på Spritfabriken med följande förutsättningar intäkt 13 492 800 kr/år eller 1 966 kr/kvm, direktavkastning 4,15 % (samma som kv Slaktaren) och Drift och Underhåll på 230 kr/kvm ger ett marknadsvärde år ett på 287 miljoner kronor.

Grundinvestering 407 miljoner och värdering 287 miljoner ger ett nedskrivningsbehov på 120 miljoner kronor.

HANTERING AV NEDSKRIVNINGEN

En nedskrivning av fastighetsvärde måste man ta över resultatet Bolaget har ett eget kapital per 2021-12-31 på 255 miljoner kronor så det finns god marginal för att klara av nedskrivningen.



Kommunstyrelsen

eslövs bostads ab

När det gäller balansräkning finns det framförallt två alternativ bolaget kan använda sig av för att stärka soliditeten. Nedskrivningen kan mötas med uppskrivning av andra fastigheter, per 2021-12-31 hade bolaget ett övervärde i fastigheterna på 1 125 miljoner kronor. Bolaget kan välja att sälja fastigheter för att skapa reavinster.

Marknadsvärderingen av resterande del av Örnen 4, byggrätterna i pågående planprocess, har utförts av Svefa. Underförutsättningen att planen vinner laga kraft och blir likhet med förslaget har byggrätterna ett bedömt värde på 53 miljoner.

Utifrån detta har bolagets styrelse och ledning bedömt att renoveringen av Spritfabriken inte äventyrar bolagets långsiktiga existens. Inte heller möjligheten att även framöver uppfylla ägarens krav på bolaget gällande nyproduktion av bostäder. Inte heller kommer det begränsa bolagets möjlighet att bygga samhällsfastigheter där kommunen är hyresgäst om så önskas. Dock finns en begränsning det närmsta åren att ta oss ann större nyproduktionsprojekt av bostäder.

PARKERINGSBOLAG

Bolaget har låtit Mazars göra en utredning kring momsfrågan vid byggnation av parkeringsgarage. Enligt dom finns det starka ekonomiska och praktiska incitament att välja en struktur där parkeringsverksamheten bedrivs av ett separat parkeringsbolag medan EBO hyr ut hela parkeringsgaraget till Parkeringsbolaget. Den uppenbara fördelen med detta hade varit att EBO därmed får rätt till momsavdrag vid uppförandet av garaget och för löpande driftskostnader avseende anläggningen.

Garagets byggkostnad är bedömd till 25 miljoner kronor vilket skulle innebära med ett parkeringsbolag ett momsavdrag på drygt 6 miljoner kronor.

Vänliga hälsningar



eslövs bostads ab

Kommunstyrelsen

Kristina Forslund

VD, Eslövs Bostads AB

0413-59 64 11.

Kristina.forslund@ebo.se

Örnen 4, Spritfabriken

VD föredrog ny budget och kalkyl för projektet att bygga 55 lägenheter, 45 parkeringsplatser och 1309 kvm lokalyta. Kraftigt höjda priser för byggmaterial mm medför en totalbudget för denna omfattande renovering, restauration och nybyggnation på 407 miljoner kronor. Detta är en väsentlig höjning från tidigare budgeterade nivå och medför att bolaget momentant kommer visa ett negativt resultat vid genomförande.

Styrelsen beslutar att:

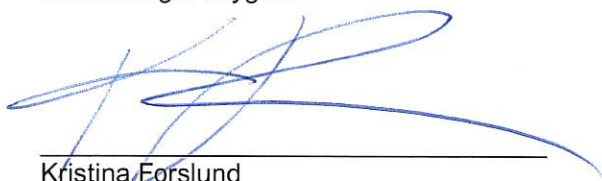
- *Säkerställa hos ägaren om avvikelse från ägardirektivet gällande negativt resultat*
- *Fullfölja renoveringen och byggnationen av Spritfabriken för en total projektbudget på 407 miljoner kr.*
- *Uppdra till presidiet att teckna entreprenadavtal med NCC om Fas 2 i enlighet med samverkansavtalet.*

Vid protokollet
Kristina Forslund

Justeras:
Mikael Wehtje

Fredrik Ottesen

Rätt utdraget intygas:



Kristina Forslund

Parkeringsutredning

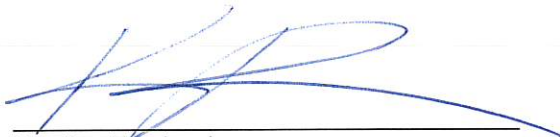
Bolaget har tillsammans med Mazars utrett konsekvenserna av att, i samband med nyproduktionen på fastigheten Örnen 4, bilda ett parkeringsbolag. Utredningen rekommenderar att Parkeringsverksamheten bedrivs i ett separat parkeringsbolag till vilket EBO blockförhyr hela parkeringsgaraget.

Styrelsen beslutar att uppdra till VD att verka för en lösning i enlighet med rekommendationerna i utredningen.

Vid protokollet
Kristina Forslund

Justeras:
Mikael Wehtje Ingrid Lennerwald

Rätt utdraget intygas:



Kristina Forslund

**Extra bolagsstämma Kraftringen AB avseende
extra utdelning**

3

KS.2022.0111

2022-06-21

Tomas Nilsson

Kommunstyrelsen

Extra bolagsstämma Krafringen AB avseende extra utdelning

Ärendebeskrivning

Lunds kommun, som är majoritetsägare i Krafringen AB, har beslutat begära extra bolagsstämma avseende extra vinstutdelning med 12 mnkr. Lunds beslut noterades i stämmoprotokollet vid ordinarie årsstämma för räkenskapsåret 2021.

Beslutsunderlag

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen över förslag om vinstutdelning.

Information om extra bolagsstämma i Krafringen AB.

Protokoll extra bolagsstämma – per capsulam.

Beredning

Lunds kommun har i den ekonomiska planen ökad utdelning från bolagen vilket även innefattar Krafringen AB. Krafringen AB gjorde 2021 sin största vinst någonsin. Styrelsen rekommenderade, med beaktan av bolagets konsolideringsbehov och en ökad investeringstakt, årsstämman 2021-04-27 att utdelningen för verksamhetsåret 2021 fastställs till 40 % av resultat efter minoritetens andel och schablonskatt vilket motsvarar 148 000 000 kr. Detta fastställdes också av årsstämman.

Den av ägarna föreslagna extra vinstutdelningen kommer enligt styrelsen att öka koncernens skuldsättning och försvaga den finansiella ställningen. Styrelsen konstaterar dock att det efter den föreslagna vinstutdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital i enlighet med 17 kap 3 § första stycket aktiebolagslagen. Under 2021 har nettoskulden minskat till ca 1,8 mdkr till följd av ökat resultat.

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar att ägarnas förslag till vinstutdelning är hanterbar med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Enligt revisorernas yttrande finns det inget som hindrar ägarna från att besluta om den föreslagna utdelningen.

Styrelsen upprepar inför den extra årsstämman att Krafringens finansiella prognos för 2022-2030 visar en kraftigt ökad investeringstakt och totalt planeras för ca 8 mdkr i lokala infrastrukturinvesteringar. Styrelsens bedömning är att en högre vinstutdelning inte kan motiveras med hänsyn till koncernens konsolideringsbehov och skuldsättning. Koncernen behöver med alla tillgängliga medel stärka den finansiella förmågan att genomföra nödvändiga investeringar på den nivå som kommer att krävas för att upprätthålla leverans- och driftsäkerhet och inte minst för att öka kapitalbasen i intäktsramen för eldistribution. Förutsättningarna för att finansiera investeringar i ny kraftvärmeproduktion behöver också stärkas.

Eslövs kommuns budget omfattar liksom Lunds kommuns budget och plan utdelning från Krafringen AB, dock utan krav på årligt ökad utdelning. Kommunledningskontoret konstaterar att den av årsstämman beslutade utdelningen överstiger budgeterat belopp i kommunens budget för 2022. Kommunens vårprognos visar på ett resultat vid årets slut med en procents överskott vilket motsvarar planerat överskott. Eslövs kommuns ekonomiska förutsättningar enligt den ekonomiska planeringen skiljer sig från Lunds kommun.

Kommunens intresse av ökad intäkt får därmed ställas mot bolagets konsolideringsbehov och kommande investeringsbehov och skuldsättning. Regelmässiga förutsättningar för ökad utdelning föreligger. Enligt avtal mellan delägarna måste minst tre av fyra delägare rösta för en extra utdelning.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsen beslutar att

inte ställa sig bakom föreslagen extra utdelning

utse kommunstyrelsens ordförande Johan Andersson (s) till kommunens ombud vid den extra bolagstämman med uppdrag att rösta nej till föreslagen extra utdelning.

Beslutet skickas till

Krafringen AB
Ägarkommunerna

Eva Hallberg
Kommundirektör

2022-06-16 Diarienummer: 2022/33

Sezgin Kadir
010-122 70 11
Sezgin.kadir@krafringen.se

Kommunstyrelsen Eslövs kommun

E-post: kommunen@eslov.se

Information om extra bolagsstämma i Krafringen AB

Ägarna till Krafringen AB, 556527-9758, ("Krafringen") har, på ägarsamråd den 16 maj 2022, framfört att styrelsen ska kalla till en extra bolagsstämma för beslut om extra ägarutdelning på 12 000 000 kr.

Krafringens styrelse har den 31 maj beslutat att, så snart samtliga ägare är redo, kalla till en extra bolagsstämma med beslut enligt bifogat förslag till protokoll "per capsulam".

Styrelsen ska lämna ett motiverat yttrande om hur den föreslagna utdelningen förhåller sig till den så kallade försiktighetsregeln 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen (2005:551). Försiktighetsregeln innebär att vinstutdelningen ska framstå som försvarlig med hänsyn till dels de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken på det egna kapitalet, dels företagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen har beslutat om bifogat yttrande till bolagsstämman.

Tacksam för er återkoppling på när er kommun är redo för bolagsstämma, vem som är ombud för aktierna samt om ert ombud röstar ja eller nej till utdelningsförslaget. För eventuella frågor vänligen kontakta undertecknad.

Med vänlig hälsning

Sezgin Kadir
Vd

KRAFTRINGEN AB

Bilaga:

- Styrelsens utlåtande
- Förslag till protokoll per capsulam

Till extra bolagsstämma i Kraftringen AB

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen över förslag om vinstutdelning

Ägarna till Kraftringen AB, org.nr 556527-9758, har föreslagit att en extra bolagsstämma beslutar om vinstutdelning till aktieägare om sammanlagt 12 000 000 kr.

I aktieägaravtalet från 2004 framgår det att ägarkommunerna skall erhålla utdelning från bolaget, med hänsyn tagen till bolagets konsolideringsbehov, motsvarande 40 till 55% av resultat efter finansiella intäkter och kostnader med avdrag för schablonskatt. I det nya ägardirektivet från april 2021 ska bolaget "verka för en skälig utdelning till ägarna med hänsyn tagen till bolagets konsolideringsbehov. Förslag till utdelning ska årligen diskuteras på ägarsamråd innan årsstämma". I samband med ägarsamrådet 2022-02-04 diskuterades utdelning för 2021.

Under hösten 2019 genomfördes en större genomlysning av Kraftringens finansiella utveckling och förutsättningarna för utdelning under perioden 2019-2021. Genomlysningen presenterades för ägarna och har uppdaterats inför styrelsens årliga ställningstagande. De senaste åren har Kraftringen haft en mycket bra resultatutveckling - från årsresultat runt 200 mkr till 2021 års rekordresultat. Resultatutvecklingen är till stor del en konsekvens av långsiktigt hållbara investeringar, under de senaste 10 åren på totalt ca 5 mkr, bland annat investeringen i Örtoftaverket 2012/2013 med totalt ca 1,8 mkr. Investerings takten och förvärvet av aktier i Skånska Energi 2018 har dock resulterat i en kraftigt ökad skuldsättning, från en nettoskuld på ca 1,5 mkr 2012 till över 2 mkr. Under 2021 har nettoskulden minskat till ca 1,8 mkr till följd av ökat resultat.

Kraftringens finansiella prognos för 2022-2030 visar en kraftigt ökad investeringstakt och totalt planeras för ca 8 mkr i lokala infrastrukturinvesteringar. Styrelsens bedömning är att en högre vinstutdelning inte kan motiveras med hänsyn till koncernens konsolideringsbehov och skuldsättning. Koncernen behöver med alla tillgängliga medel stärka den finansiella förmågan att genomföra nödvändiga investeringar på den nivå som kommer att krävas för att upprätthålla leverans- och driftsäkerhet och inte minst för att öka kapitalbasen i intäktsramen för eldistribution. Förutsättningarna för att finansiera investeringar i ny kraftvärmeproduktion behöver också stärkas för att inte hamna i samma ansträngda situation som när investeringen i Örtoftaverket skuldfinansierades för ca 10 år sedan. Styrelsen rekommenderade, med beaktan av bolagets konsolideringsbehov och en ökad investeringstakt, årsstämman 2022-04-27 att utdelningen för verksamhetsåret 2021 fastställs till 40% av resultat efter minoritetens andel och schablonskatt vilket motsvarar 148 000 000 kr. Detta fastställdes också av årsstämman.

Med anledning av att ägarna nu vill kalla till extra bolagsstämma med en begäran om en extra utdelning på 12 000 000 kr gör styrelsen nedanstående uttalande:

Den av ägarna föreslagna vinstutdelningen kommer att öka koncernens skuldsättning och försvaga den finansiella ställningen. Styrelsen konstaterar dock att det efter den föreslagna vinstutdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital i enlighet med 17 kap 3 § första stycket aktiebolagslagen.

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar att ägarnas förslag till vinstutdelning är hanterbar med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Lund den 31 maj 2022

På uppdrag av styrelsen

Digital undertecknat av Karl Branzen, styrelsens ordförande.

Protokoll extra bolagsstämma – per capsulam

Krafringen AB, organisationsnummer 556527-9758

§ 1. Stämmans öppnande

Aktieägarna är överens om att samtliga beslut sker per capsulam och att samtliga aktieägare ska underteckna protokollet.

§ 2. Upprättande av röstlängd

XX representerar Lunds kommun med 823 875 aktier,
XY representerar Eslövs kommun med 120 435 aktier,
XZ representerar Hörby kommun med 34 565 aktier och
XA representerar Lomma kommun med 21 125 aktier.

§ 3. Beslut om extra utdelning

Lunds kommun föreslår en extra ägarutdelning på totalt 12 000 000 kr, vilket motsvarar 12 kr per aktie. Utbetalning ska ske så snart som möjligt.

I den senast fastställda balansräkningen, på årsstämman 2022-04-27, stod nedanstående medel till ägarnas förfogande:

Utdelning, 1 000 000 aktier x 148,00 kr	148 000 000 kr
Balanseras i ny räkning	<u>1 851 167 732 kr</u>
Summa disponibla medel	1 999 167 732 kr

Efter utbetald utdelning på 148 000 000 kr står för närvarande 1 851 167 732 kr till bolagsstämmans förfogande.

Styrelsen har den 31 maj 2022, enligt bilaga, beslutat att bolaget anses kunna hantera den föreslagna utdelningen.

Aktieägarna röstade ja eller nej till förslaget enligt nedan:

Lunds kommun: Ja/Nej
Eslövs kommun: Ja/Nej
Hörby kommun: Ja/Nej
Lomma kommun: Ja/Nej

Bolagsstämman beslutade enhälligt att godkände styrelsens yttrande. Något ytterligare yttrande avseende förslag till beslut om utdelning, t ex enligt 18 kap 6 § aktiebolagslagen, ansågs inte nödvändigt.

Bolagsstämman beslutade att godkänna Lunds kommuns förslag till extra utdelning på totalt 12 000 000 kr.

§ 4. Stämmans avslutning

Lund 2022-XX-XX

Detta protokoll är signerat digitalt.

XX

Lunds kommun

XY

Eslövs kommun

XZ

Hörby kommun

XA

Lomma kommun