

Handläggare
Matilda Engbom
Redovisningskonsult
Kommunledningsförvaltningen
0140-683 79
matilda.engbom@tranas.se

Mottagare
Kommunfullmäktige

Revidering av ägardirektiv för AB Tranåsbestäder från och med år 2023

Förvaltningens förslag till beslut

- att** anta nytt ägardirektiv för AB Tranåsbestäder för år 2023 och framåt,
- att** AB Tranåsbestäder inte får kompensera sig enligt gällande indexklausul på hyresavtal mellan AB Tranåsbestäder och Tranås kommun år 2023 utan indexuppräkningsår 2023 får uppgå till 4,5 procent.

Sammanfattning

Ägardirektiven för de kommunala bolagen ska vid behov av ändring fastställas av kommunfullmäktige. Därefter lämnas ägardirektiven till bolagen vid extra bolagsstämma innan ägardirektiven börjar gälla.

Tranås kommuns hyresavtal med AB Tranåsbestäder räknas årligen upp enligt oktobers konsumentprisindex, KPI. Med rådande läge skulle det innebära en uppräknings med runt 9 procent. AB Tranåsbestäder har kommit med förslag att räkna upp kommunens hyresavtal med enbart 4,5 procent, dvs ge kommunen en hyresrabatt år 2023. Konsekvensen för bolaget blir ett lägre resultat år 2023 vilket inte skulle uppfylla avkastningskravet i bolagets nu gällande ägardirektiv. Därför föreslås en reglering i reviderat ägardirektiv av avkastningskravet från 5 procent till 2 procent. Ägardirektivet för AB Tranåsbestäder föreslås även revideras så att bolaget kan verka i enlighet med kommunens inriktning för tillväxt. Det nya ägardirektivet gäller från år 2023 och framåt.

Beskrivning av ärendet

Tranås kommun äger via Tranås Stadshus AB, AB Tranåsbestäder.
I ägardirektivet framgår hur AB Tranåsbestäder ska styras och utvecklas.

De flesta av Tranås kommuns hyresavtal med AB Tranåsbestäder räknas årligen upp enligt oktobers KPI, så kallade avtal med indexklausul. Med rådande läge skulle det innebära en uppräknings runt 9 procent, vilket innebär en hyreshöjning med ca 10 mkr år 2023. AB Tranåsbestäder har kommit med förslag att räkna upp kommunens hyresavtal med enbart 4,5 procent, dvs ge kommunen en

hyresrabatt år 2023. Konsekvensen för bolaget blir ett lägre resultat år 2023 vilket inte skulle uppfylla avkastningskravet i bolagets nu gällande ägardirektiv. Alternativt skulle bolaget behöva dra ner på underhållskostnader för att nå avkastningsmålet. Därför föreslås en reglering i reviderat ägardirektiv av avkastningskravet från 5 procent till 2 procent. Soliditeten lämnas oförändrad med krav på minst 16 procent. Till 2024 räknas hyresavtalen upp med oktobers KPI likt innan. Hyresrabatten avser enbart år 2023.

Ägardirektivet föreslås även revideras så att bolaget kan verka i enlighet med kommunens inriktning för tillväxt samt de slutsatser som Kairos Futures rapport kom fram till. Det innebär att AB Tranås bostäder föreslås framöver ha möjlighet att, förutom hyresrätter, även erbjuda bostadsrätter samt äganderätter till försäljning samt utveckla den kommersiella verksamheten.

I förslaget till reviderat ägardirektiv har beloppsgräns för större investeringar tagits bort gällande ärenden av principiell karaktär eller av större vikt som kommunfullmäktige ska ta ställning till.

Tidplan för politisk behandling av förslaget på nytt ägardirektiv:

Kommunstyrelsens arbetsutskott 4 oktober

Kommunstyrelsen 18 oktober

Kommunfullmäktige 7 november

Extra bolagsstämma Tranås Stadshus AB 6 december

Samråd

Förslag till nytt ägardirektiv har tagits fram i samråd med AB Tranås bostäders VD och Tranås Stadshus AB:s styrelse. Beslut om att ge Tranås kommun en hyresrabatt år 2023 har godkänts av styrelsen för AB Tranås bostäder förutsatt att nytt förslag på ägardirektiv beslutas av fullmäktige.

Ekonomi

Ingen extra kostnad för Tranås kommun utan en besparing av hyreskostnader år 2023.

Beslutsunderlag

Protokoll KSAU 2022-05-10 § 92

Protokoll KS 2022-05-24 § 84

Kommunstyrelsen 2022-05-24 (2022-05-24 KS §84)

Kommunfullmäktige 2022-06-13 (2022-06-13 KF §99)

202-10-04 Förslag Ägardirektiv för AB Tranås bostäder år 2023 och framåt

Gällande Ägardirektiv för AB Tranås bostäder år 2020 och framåt

Tjänsteutlåtande

Protokoll Stadshus AB 2022-09-07
Tjänsteutlåtande

Beslutet skickas till

Diariet
Ekonomiavdelningen
Tranås Stadshus AB
AB Tranås bostäder

Kommunledningsförvaltningen

Pär Thudeen
Kommundirektör

Malin Wolf
Ekonomichef