

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

<b>Plats och tid</b>	Varagårdsskolans aula, onsdagen den 2 december 2020 kl 09:00-9:15		
<b>Beslutande</b>	Mikael Henrysson (SD), Ordförande Claes Osslén (SD), vice ordförande Jörgen Johnsson (M)	Anders Månsson (S) Christer Landin (S) Nils Nilsson (C)	
<b>Övriga närvarande</b>	Christer Pålsson, kommundirektör Samuel Sköld, ekonomichef (distans) Julia Pietrek, kanslichef (distans) Susan Elmlund, kommunsekreterare		
<b>Justerare</b>	Claes Osslén (SD)		
<b>Justeringens plats och tid</b>	I anslutning till sammanträdet		
<b>Underskrifter</b>			
<b>Sekreterare</b>	Susan Elmlund	Paragrafer	§§ 207-210
<b>Ordförande</b>	Mikael Henrysson (SD)		
<b>Justerare</b>	Claes Osslén (SD)		
	<b>ANSLAGSBEVIS</b> Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.		
<b>Organ</b>	Kommunstyrelsens arbetsutskott		
<b>Sammanträdesdatum</b>	2020-12-02		
<b>Anslaget är uppsatt</b>	2020-12-03 – 2020-12-25		
<b>Förvaringsplats för protokollet</b>	Kommunstyrelsens förvaltning, kommunledning		
<b>Underskrift</b>	Susan Elmlund		

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

## Ärendelista

§ 207 Dnr 2020-00008	
<b>Val av justerare</b> .....	<b>3</b>
§ 208 Dnr 2020-00009	
<b>Godkännande av dagordning</b> .....	<b>4</b>
§ 209 Dnr 2020-00464	
<b>Återremiss försäljning av delar av fastighetsbeståndet, AB Bjuvsbostäder</b> .....	<b>5</b>
§ 210 Dnr 2020-00493	
<b>Tidplan för kommunfullmäktiges sammanträden 2021</b> .....	<b>9</b>

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

§ 207

Dnr 2020-00008

**Val av justerare**

**Sammanfattning**

Till att justera dagens protokoll föreslås Claes Osslén (SD).

**Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att välja Claes Osslén (SD) till att justera dagens protokoll.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

§ 208

Dnr 2020-00009

**Godkännande av dagordning**

**Sammanfattning**

Föreligger förslag på dagordning daterad 2020-11-30.

**Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna den föreslagna dagordningen.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

§ 209

Dnr 2020-00464

**Återremiss försäljning av delar av fastighetsbeståndet,  
AB Bjuvsbostäder****Sammanfattning**

Kommunfullmäktige i Bjuvs kommun beslutade den 27 februari 2020, § 85, att lämna i uppdrag till AB Bjuvsbostäder att sälja minst 30 procent av bostadsbeståndet för att möjliggöra en utdelning till ägaren.

Styrelsen i AB Bjuvsbostäder har beslutat att avyttra fastigheter enligt utarbetat avtalsförslag till Akka Egendom II AB eller med ett annat bolag inom samma koncern (dotterbolag). Försäljningen är villkorad av att kommunfullmäktige beslutar att godkänna överlåtelsen av fastigheterna enligt avtalet .

Kommunstyrelsen beslutade den 11 november 2020, § 143, att föreslå kommunfullmäktige att godkänna att AB Bjuvsbostäder genomför försäljningen. Kommunfullmäktige beslutade den 26 november 2020, § 230 genom minoritetsåterremiss att återremittera ärendet. Som skäl för återremissen angavs att besvara vilka följder och påverkan som en försäljning får på AB Bjuvsbostäder sett på 5 års sikt, varför denna försäljning inte har skett i ett anbudsförfarande och hur mycket bolaget kan bygga för den vinst som AB Bjuvsbostäder gör på försäljningen.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Christer Pålsson och Samuel Sköld 2020-11-30  
Kommunfullmäktige, 2020-11-26, § 230  
Tjänsteskrivelse Christer Pålsson Samuel Sköld 2020-10-27  
Styrelseprotokoll AB Bjuvsbostäder, 2020-09-21 samt 2020-10-26  
PM Bjuvsbostäder Lindahls, 2020-11-09  
Värderingar av Nai Svefa, totalt fyra fastigheter  
Fastighetsöverlåtelseavtal  
Avstyckningskarta Billesholms gård 9:137  
Handlingar från Lantmäterier

**Ärendet**

*Följder och påverkan för AB Bjuvsbostäder på 5 års sikt*

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

Att göra en detaljerad redogörelse av hur bolaget påverkas av försäljningen under kommande fem år är givetvis svårt, och bolaget liksom fastighetsbranschen i stort påverkas förutom av försäljningen även av andra förändringar och utveckling som pågår. Till exempel är det i nuläget svårt att bedöma effekterna av den pågående pandemin för framtidens bostadsmarknad och detta var något som i princip var okänt för bara ett år sedan. Bolaget behöver hela tiden vara uppmärksam på förändringar och utmaningar och beredda att anpassa sig till dessa.

Ytterst är det ägaren som avgör målen för bolaget. Det är upp till bolagets styrelse och VD, i dialog med ägaren, att utifrån bolagets förutsättningar och ägarens vision och mål, utarbeta en långsiktig affärsplan och budget där dessa effekter hanteras.

En minskad storlek på bolagets fastighetsbestånd med cirka 30 procent medför ett behov för bolaget att se över nuvarande organisation och kostnadskostym för att nå en långsiktigt hållbar och effektiv organisation. Men bolaget har även en utmaning att arbeta strategiskt med innovationer och att nyttja ny teknik. I beredningen av ärendet har kommunstyrelsen bland annat jämfört Bjuvsbostäder med andra kommunala fastighetsbolag i olika storlek i landet och konstaterat att även fastighetsbolag med mindre antal lägenheter har lyckats i princip lika bra att uppnå motsvarande avkastning och nyckeltal för ekonomi. Det finns ingen anledning att inte Bjuvsbostäder har förutsättningar att anpassa bolaget till dessa nya förutsättningar, även om detta givetvis kan vara utmanande för bolaget framförallt kommande år, liksom för de medarbetare som påverkas.

De medel som bolaget erhåller genom försäljningen ger bolaget en ökad möjlighet till nödvändig upprustning och renovering av befintliga fastigheter, vilket över tid minskar driftkostnaderna. Det ger även bolaget möjlighet att investera i nybyggnation och därmed erbjuda befintliga såväl som nya hyresgäster ett attraktivt alternativ till befintliga lägenheter. Dessa nybyggda bostäder har lägre underhållskostnader samt driftskostnader och påverkar därmed driftsnettot positivt för bolaget.

Ytterligare en aspekt är uppdraget att utreda förutsättningarna för en gemensam organisation för drift, skötsel och underhåll av kommunens samlade fastighetsbestånd. Detta uppdrag har lämnats till Tekniska nämnden och AB Bjuvsbostäder. Arbetet behöver prioriteras efter beslutet om försäljningen för att påverka kostnaderna positivt för såväl Bjuvsbostäder som för kommunen.

*Anbudsförfarande*

Försäljning av fast egendom kan ske antingen genom ett villkorslöst anbudsförfarande eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering. Det finns inte någon skyldighet att konkurrensutsätta en fastighetsöverlåtelse genom ett villkorslöst anbudsförfarande, utan det

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

räcker rent formellt enligt statsstödsreglerna med en oberoende värdering. I det här fallet har bolaget valt alternativet oberoende värdering. En sådan har genomförts och ett marknadsvärde har fastställts. AB Bjuvsbostäder har mottagit bud som överstiger marknadsvärdet med god marginal, från en seriös köpare som bolaget anser vara ett bra alternativ. AB Bjuvsbostäder har därför inte sett något behov av att tillämpa någon annan metod.

*Möjligheter att bygga*

Effekterna av den föreslagna försäljningen innebär att bolaget erhåller hela köpeskillingen, med undantag för eventuell skatt samt den utdelning som ska lämnas till kommunen av halva vinsten. En grov bedömning är att bolaget därmed erhåller ca 200 mnkr av köpeskillingen. Då bolaget har en borgensram på 350 mnkr innebär det att bolaget om inte ägaren beslutar annat förfogar över dessa medel som kan användas till exempel för nybyggnation.

Redan i de underlag som förvaltningen presenterade våren 2019 med anledning av uppdraget att lämna förslag på åtgärder som minskar driftskostnaderna, finns en bedömning av möjligheter för bolaget till nybyggnation vid försäljning av delar av beståndet. Vid det tillfället gjordes en uppskattning av möjligheten för nybyggnation motsvarande "sälj tre bygg en". Det innebär i detta fall en uppskattning att bolaget ges möjlighet till finansiering av uppskattningsvis ca 100 nya lägenheter för den köpeskillning som bolaget erhåller. Det finns i nuläget ingen anledning att ändra dessa uppskattningar.

**Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut**

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

godkänna att AB Bjuvsbostäder genomför försäljningen av de aktuella fastigheterna till Akka Egendom II AB eller med ett annat bolag inom samma koncern (dotterbolag) till en köpeskillning av totalt 273 mnkr.

**Yrkande**

Anders Månsson (S), Christer Landin (S) och Nils Nilsson (C) yrkar avslag på ärendet i sin helhet.

Claes Osslén (SD) och Jörgen Johnsson (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

**Propositionsordning**

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag och avslagsyrkandet, och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar enligt kommunstyrelsens förvaltnings förslag.

**Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktiges beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

godkänna att AB Bjuvsbostäder genomför försäljningen av de aktuella fastigheterna till Akka Egendom II AB eller med ett annat bolag inom samma koncern (dotterbolag) till en köpeskilling av totalt 273 mnkr.

**Reservation**

Anders Månsson (S), Christer Landin (S) och Nils Nilson (C) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

*Beslutet skickas till:*  
(Kommunstyrelsen)  
Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------



**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

§ 210

Dnr 2020-00493

**Tidplan för kommunfullmäktiges sammanträden 2021****Sammanfattning**

Enligt kommunfullmäktiges arbetsordning 5 § ska fullmäktige varje år bestämma dag och tid för fullmäktiges sammanträden. Den styrande majoriteten i Bjuvs kommun vill ändra veckodag för kommunfullmäktiges sammanträden från torsdagar till måndagar. Kommunstyrelsens förvaltning har därför tagit fram ett förslag på tidplan för sammanträdena. Kommunstyrelsen beslutade den 11 november 2020, § 147, att föreslå kommunfullmäktige att godkänna förslaget. Kommunfullmäktige beslutade den 26 november 2020, § 233, att genom minoritetsåterremiss återremittera ärendet. Skälet för återremissen var att undersöka genom en enkät hur ledamöter och ersättare ställer sig i frågan.

Som framgår av arbetsordningen ska fullmäktige varje år bestämma dag för fullmäktiges sammanträden. Det innebär att veckodagen kan skifta från år till år. Det politiska styret i kommunen anser att fullmäktiges möten ska hållas på måndagar under 2021. Om detta även stämmer överens med vad fullmäktiges majoritet tycker, beslutas genom sedvanlig omröstning i fullmäktige. Det politiska styret ser därför inte något behov av att genomföra en enkät. Härutöver tillkommer att sammanträdeslistan för möten i kommunstyrelsen och kommunstyrelsens arbetsutskott redan är fastställd av kommunstyrelsen genom beslut den 11 november 2020, § 148. Den sammanträdeslistan är utformad med hänsyn till att fullmäktiges möten ska äga rum på måndagar under 2021.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Julia Pietrek 2020-11-30  
Kommunfullmäktige, 2020-11-26, § 233  
Tjänsteskrivelse Julia Pietrek, 2020-10-27  
Kommunfullmäktiges arbetsordning  
Tidplan för sammanträden 2020-10-26  
Översikt ekonomiåret 2021 2020-10-26

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Kommunstyrelsens arbetsutskott****Ordförandes förslag till beslut**

Ordförande föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att kommunfullmäktiges sammanträden ska ske sista måndagen i månaden och godkänna framlagt förslag på tidplan för 2021 års kommunfullmäktigesammanträden.

**Yrkande**

Anders Månsson (S), Christer Landin (S) och Nils Nilsson (C) yrkar avslag på ordförandes förslag.

Claes Osslén (SD) och Jörgen Johnsson (M) yrkar bifall till ordförandes förslag.

**Propositionsordning**

Ordförande ställer proposition på ordförandes förslag och avslagsyrkandet, och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar enligt ordförandes förslag.

**Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att kommunfullmäktiges sammanträden ska ske sista måndagen i månaden och godkänna framlagt förslag på tidplan för 2021 års kommunfullmäktigesammanträden.

**Reservation**

Anders Månsson (S), Christer Landin (S) och Nils Nilsson (C) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

*Beslutet skickas till:*  
(Kommunstyrelsen)  
Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------