

Lars Hortlund
Kommundirektör
lars.hortlund@ekero.se

Kommunstyrelsen

Försäljning av kommunens aktier i AB Ekerö Bostäder

Dnr KS11/194-060

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar att samtliga aktier i AB Ekerö Bostäder (Bolaget) ska försälas och ger Kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra en försäljning till ett pris som baseras på ett överenskommet värde på Bolagets fastighetsbestånd ej understigande 810 miljoner kronor.

Således ska priset motsvara summan av:

- Bolagets beskattade egna kapital enligt balansräkning per tillträdesdagen
 - övervärdet på fastighetsbeståndet motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde på detta om minst 810 miljoner kronor och fastighetsbeståndets bokförda värde per tillträdesdagen.
2. Nedsättning av köpeskillingen på grund av eventuella brister i lämnade garantier får vid ovan angivet lägsta värde på fastighetsbeståndet uppgå till maximalt 25 miljoner kronor.
 3. Kommunstyrelsen ska tillse att Köparen i avtal förbinder sig att tillse att Bolaget även fortsättningsvis medverkar till Ekerö kommuns bostadssociala ambitioner och efterlever det mellan Bolaget och kommunen tecknade avtalet avseende bostäder för socialtjänstens målgrupper.
 4. Kommunstyrelsen ska tillse att Köparen förbinder sig tillse att Bolaget ska anordna bostadsförmedling eller annan motsvarande bostadskö.
 5. Kommunfullmäktige godkänner att ny bolagsordning antas för Bolaget med innehåll enligt bilaga 1 för fastställande på Bolagets bolagsstämma.
 6. Kommunfullmäktige beslutar om ett särskilt kompletterande ägardirektiv med lydelsen: Bolagets styrelse och verkställande direktör ska medverka till

en försäljning av aktierna i Bolaget i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut för fastställande på bolagsstämman, bilaga 2.

7. Kommunfullmäktige beslutar att utse Kommunstyrelsens ordförande Peter Carpelan att som ombud för kommunen företräda samtliga aktier på extra bolagsstämma ("per capsulam") i Bolaget och där rösta för att anta ny bolagsordning enligt punkten 5 ovan samt särskilt kompletterande ägardirektiv enligt punkt 6 ovan. Bolagsstämman ska hållas i nära anslutning till Kommunfullmäktiges beslut.
8. Kommunfullmäktige beslutar att uppdra åt Kommunstyrelsen att vidta samtliga åtgärder för genomförandet av en försäljning, inklusive, men inte begränsat till, avtalsförhandlingar och eventuella utredningar samt ge Kommunstyrelsens ordförande Peter Carpelan i uppdrag att underteckna samtliga handlingar som krävs för detta.

Beslutsunderlag

Bilaga 1 Bolagsordning

Bilaga 2 Ägardirektiv

PM, daterat 2011-10-13

Bakgrund

Kommunfullmäktige gav 2008-06-17 Kommunstyrelsen i uppdrag att försälja aktierna i AB Ekerö Bostäder (Bolaget) till ett pris, som skulle bestämmas med utgångspunkt i ett underliggande fastighetsvärde ej understigande 750 miljoner kronor. Med anledning av finanskrisen beslutade Kommunfullmäktige 2008-12-16 att avbryta den pågående försäljningen av aktierna i Bolaget.

Under senare tid har intressenter hört av sig till kommunen och visat intresse av att förvärva aktierna i Bolaget om kommunen fortfarande är intresserade av att försälja dessa. Då intressenterna muntligen har angett att de är villiga att åsätta ett värde på fastighetsbeståndet som är högre än de 750 miljoner kronor som Kommunfullmäktige tidigare angav som minimibelopp finns anledning att åter väcka frågan.

Med anledning bl a av försäljningen av kommunens fastigheter till Bolaget tidigare i år föreslår kommunledningskontoret nu att värdet på fastighetsbeståndet vid beräkningen av köpeskillingen för aktierna i Bolaget ej ska understiga 810 miljoner kronor. Hur stor "nettoköpeskillingen" blir som kommunen får för aktierna påverkas i första hand av hur stora Bolagets långfristiga skulder är (f.n. uppgår de till 420 miljoner kronor). En köpare får antingen se till att lösa Bolagets lån eller så får Köparen betala motsvarande belopp till Ekerö kommun som löser lånen.

Med anledning av det ovan sagda föreslår kommunledningskontoret att Kommunstyrelsen återigen tar upp frågan om en försäljning av aktierna i Bolaget för beslut i Kommunfullmäktige.

Ärendet

Syftet med försäljningen av aktierna i Bolaget är att vinstmedlen i första hand ska användas för att amortera på kommunens låneskuld som är hög jämfört med andra kommuner i länet. Låneskulden innebär räntekostnader som ianspråkar resurser inom kommunens totala budget som istället kan användas för verksamheten inom skola, vård och omsorg.


Ekerö kommun är en expanderande kommun som står inför stora framtida investeringar av infrastrukturell karaktär inom vilket kommer att kräva nyupptagande av lån. Med en försäljning av aktierna i Bolaget kan istället en del av vinstmedlen användas för dessa investeringar. Ytterligare beskrivning finns i det bifogade PM:et som belyser olika handlingsvägar för att förändra de ekonomiska förutsättningarna för Ekerö kommun.

Köparen av aktierna i Bolaget ska tillse att Bolaget ska efterleva avtalet med kommunen vad gäller sociala förturer. 2011-06-22 tecknades avtal mellan kommunen och Bolaget avseende bostäder för socialtjänstens målgrupper. Avtalet gäller bl a för den situation där Socialnämnden efterfrågar lägenheter för personer som inte kan tillgodose sitt bostadsbehov på den öppna bostadsmarknaden. Bolaget ska också medverka till att tillhandahålla erforderligt antal lägenheter för flyktingmottagning för att Ekerö kommun ska kunna uppfylla avtal med Länsstyrelsen/Migrationsverket.

För genomförandet av en försäljning krävs bl a vissa förändringar i bolagsordning (tidigare § 5 Fullmäktiges yttranderätt samt § 15 Ändring av bolagsordning tas bort) och ändring av ägardirektiv (Bolagets styrelse och verkställande direktör ska medverka till en försäljning av aktierna i Bolaget i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut).

Köparen av aktierna i Bolaget ska tillse att Bolaget ska anordna bostadsförmedling eller annan motsvarande bostadskö.

Ekerö kommun skall på ett aktivt sätt framdeles skapa förutsättningar för ett nära och förtroendefullt samarbete med en köpare av Bolaget. En sådan samverkan skall präglas av en vilja från båda parter att verka för en framtida samhällsutveckling som gynnar Bolaget, Ekerö kommun och dess medborgare.



Lars Hortlund
Kommundirektör