

**Hässelholms
kommun**

Kommunstyrelsen

Plats och tid: Sammanträdesrum 1, Stadshuset, 2022-06-07, kl. 17:00-17:07**Beslutande**
Ledamöter
Lars Johnsson (M) ordförande
Hanna Nilsson (SD) 1:e vice ordförande
Lena Wallentheim (S) 2:e vice ordförande
Karin Axelsson (M)
Robin Gustavsson (KD)
Agneta Olsson Enochsson (L)
Ulf Berggren (SD)
Sven Lundh (SD)
Björn Widmark (FV)
Joachim Fors (S)
Irene Nilsson (S)
Lena Svensson (C)

Tjänstgörande ersättare Camilla Lindoff

Övriga närvarande
Ersättare
Stefan Larsson, Douglas Roth, Christer Caesar, Thomas Haraldsson, Jens Lindholm, Susanne Lottsfeldt, Paul Thurn, Jonas Klein, Ola Lindahl, Magnus Åkeborn, Anders Edwall.Tjänstemän
Kanslichef Marina Nillund, vd Hässelholm Miljö AB Sven Carlsson, ekonomichef Eva-Lotta Svensson, verksamhetsutvecklare TF Tobias Oscarsson, förvaltningschef TF Mats Svensson, nämndsekreterare Angela Samarzija.**Utses att justera**
Ersättare
Hanna Nilsson
Lena Wallentheim

Justeringens plats, tid: Kommunledningsförvaltningen, 2022-06-07

Justerade paragrafer §§ 93 - 94

Underskrifter: Sekreterare Angela Samarzija

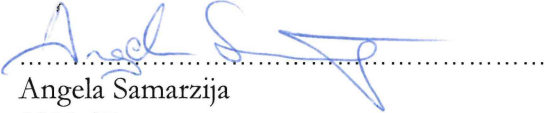
Ordförande 
Lars Johnsson (M)Justerare 
Hanna Nilsson (SD)



Kommunstyrelsen

Anslag / bevis

Protokollet är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Kommunstyrelsen
Sammanträdesdag	2022-06-07
Datum när anslaget sätts upp	2022-06-08
Datum då anslaget tidigast får tas ner	2022-06-30
Förvaringsplats för protokoll	Kommunledningsförvaltningen
Underskrift	 Angela Samarzija
Datum då anslaget togs ner	2022-07-
Signatur

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes



**Hässelholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2022-06-07

Kommunstyrelsen

Innehållsförteckning

Kommunal borgen för verksamheten vid Hässelholms Kretsloppscenter	§ 93
Överlåtelseavtal avseende hyresavtal för äldreboendet på fastigheten Björksäter 4	§ 94

Kommunstyrelsen

Justering

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. H.' or similar.

Utdraget bestyrkes

Kommunstyrelsen

§ 93

Kommunal borgen för verksamheten vid Hässleholms Kretsloppscenter

Dnr: KLF 2022/241

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige följande beslut:

1. Hässleholms kommun beviljar Hässleholm Miljö AB, 556555-0349, kommunal borgen på 95 miljoner kronor för bolagets verksamhet vid Hässleholms Kretsloppscenter.
2. Borgensavgiften för 2022 fastställs till 0,75%.
3. Borgensåtagandet ställs till Länsstyrelsen i Skåne län och för förvaring hos denna myndighet.

Omedelbar justering

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Beskrivning av ärendet

Hässleholm Miljö AB ansöker om kommunal borgen på 95 mkr som ställs till Länsstyrelsen i Skåne län och för förvaring hos denna myndighet. Mark- och miljödomstolens tillstånd att enligt miljöbalken bedriva verksamhet vid Hässleholms Kretsloppscenter är daterat från 2017-05-04. Det fanns sedan 2005 en utfärdad kommunal borgen för verksamheten på Vankiva avfallsanläggning. Men den transporterades inte över till Hässleholm Miljö AB vid bolagssammanslagningen 2009. Och 2010 upphävdes all tidigare kommunal borgen i samband med beslut om ny borgensram på 738 mkr grundad på aktuell låneskuld. För att uppfylla villkoren i tillståndet för Hässleholms Kretsloppscenter måste ett nytt borgensbeslut på 95 mkr fattas. Borgensavgiften för 2022 bör fastställas till 0,75% eftersom säkerheten omprövas vart femte år.

Sänt till:
Hässleholm Miljö AB
Kommunledningsförvaltningen, ekonomiavdelningen

Kommunstyrelsen

Justering



Utdraget bestyrkes

Kommunstyrelsen

§ 94

Överlåtelseavtal avseende hyresavtal för äldreboendet på fastigheten Björksäter 4

Dnr: KLF 2022/399

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige följande beslut:

Besluts punkterna gäller under förutsättning att köpeavtalet som kommunfullmäktige beslutade om den 30 augusti 2021, § 178, mellan Björksäter Äldreboende AB och Hässleholm kommun inte vinner laga kraft till den 30 juni 2022.

1. Överlåtelseavtal avseende hyresavtal för äldreboendet på fastigheten Björksäter 4 upprättat av Björksäter Äldreboende AB och avser frånträdande hyresgäst Attendo Sverige AB och tillträdande hyresgäst Hässleholms kommun godkänns.
2. Köpeavtal avseende inventarier mellan Attendo Sverige AB och Hässleholms kommun godkänns.
3. Ordförande i tekniska nämnden ges i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar enligt beslutspunkt 1 och 2.
4. Kommunfullmäktiges beslut per den 13 december 2021 § 259, avseende förvärv av Hässleholm Björksäter 4 med mera, med besluts punkterna 6 och 9 upphävs till förmån för besluts punkterna 5 och 6 nedan.
5. Tekniska nämnden tillförs 2,4 miljoner kronor i investeringsbudget för 2022 avseende smärre Anpassningar för äldreboendet.
6. Finansiering på 2 400 000 kr sker från kommunstyrelsen anslag för oförutsedda investeringar 2022. Investeringen ska vara anslagstyp 1.

Omedelbar justering

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Reservationer

Björn Widmark (FV) reserverar sig mot beslutet.

Kommunstyrelsen

Justering



Utdraget bestyrkes

Sammanträdesdatum
2022-06-07

Kommunstyrelsen

Yrkande

Björn Widmark (FV) yrkar avslag på liggande förslag.

Omröstning

Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner liggande förslag bifallet.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige i Hässleholm beslutade den 30 augusti 2021, § 178, att förvärva fastigheten Björksäter 4 samt tillhörande inventarier. Enligt upprättat köpeavtal ska beslut, för köpets genomförande, vinna laga kraft senast den 31 december 2021. Kommunfullmäktiges beslut överklagades varvid ett rättsligt avgörande försenade ett köp. Parterna överenskom därför att genom tilläggsavtal framskjuta villkor avseende tid då beslut ska vinna laga kraft till den 30 juni 2022, samt att kommunen genom hyresavtal skulle hyra objektet i andra hand. Beslutet togs i kommunfullmäktige den 13 december 2021, § 259.

Då ett rättsligt avgörande inte inkommit samtidigt som besked inte kan ges när ett sådant väntas komma, existerar för parterna en osäker och utdragen process. Utifrån detta har fastighetsägarens meddelat att de inte längre är villiga att förlänga köpeavtalet. Därför har förslag om långsiktig förhyrning arbetats fram.

Förslaget innebär att kommunen genom överlåtelseavtal, se bilaga 1, övertar nuvarande hyreskontrakt, se bilaga 2, och därmed ingår en förhyrning fram till och med den 31 januari 2035. I överlåtelseavtalet specificeras även att kommunen, i förhållande till hyreskontraktet, erhåller hyresrabatt och investeringsstöd för underhåll samt en något förändrad gränsdragning mot vad som anges i ursprungligt hyreskontrakt. Därutöver har köpeavtal om 100 000 kr avseende inventarier mellan Attendo Sverige AB och Hässleholms kommun upprättats, se bilaga 3.

Utifrån de förutsättningarna som nu råder innebär ett förslag om förhyrning genom överlåtelseavtalet att kommunen skapar en kontinuitet i verksamheten till en förmånlig kostnadsnivå under hyresperioden som sträcker sig till och med den 31 januari 2035.

Ekonomiska konsekvenser

Hyresprissättning

Genom överlåtelseavtalet övertar kommunen nuvarande hyresavtal som löper till och med den 31 januari 2035. Utöver vad som anges i hyresavtalet erhåller kommunen en hyresrabatt om 2 mnkr per år samt ett investeringsbidrag om

Kommunstyrelsen

Justering



Utdraget bestyrkes



Hässelholms kommun

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum
2022-06-07

100 000 kr för hyresgäst Anpassning år 2022 och 1 mnkr år 2029 för underhållsåtgärder som åligger hyresgästen. Dessutom ingår några justeringar av gränsdragningen mellan hyresvärd och hyresgäst som är till fördel för kommunen, däribland skötsel av sprinkleranläggning.

Hyresnivå

Internhyran vid en förhyrning av fastigheten Björksäter 4 under andra halvåret 2022 beräknas uppgå till preliminärt cirka 4 320 000 kronor. I beloppet ingår hyreskostnad samt kostnader för verksamhetsvaktmästeri, sophantering samt övriga driftkostnader hänförlig till fastigheten, som åligger hyresgästen. Kostnaden under andra halvåret beräknas vara lägre jämfört med vad som tidigare antagits vid ett förvärv med anledning av den överenskomna hyresrabatten. Således finns inget ytterligare finansieringsbehov i det avseendet i förhållandet till kommunfullmäktigebeslutet den 13 december 2021, § 259.

Den beräknade internhyresnivån, med rabatt, momsavdrag, vaktmästartjänst etc. beräknas uppgå till cirka 1 650 kr/kvm och år baserat på år 2022 års prisnivå. Denna nivå är låg i jämförelse med andra motsvarande objekt. Givet samma grundförutsättningar för vad som ingår i internhyran är det inte orimligt att anta en hyresnivå på 2 000 kr/kvm och år för ett förhyrt objekt. Även vid en jämförelse om kommunen själva uppfört ett boende är internhyreskostnaden låg, beaktat en hyresperiod på 12,5 år.

Viktigt att tillägga är däremot att ett kommunalt ägande har ekonomiska fördelar på lång sikt, under en fastighets livslängd på 40 år. Ekonomiavdelningen anser att det inte finns någon ekonomisk logik i att hyra istället för att äga om kommunen har för avsikt att bedriva verksamhet i det längre perspektivet.

Ekonomiska beräkningar

I bilaga 5 finns en kalkyl enligt nuvärdesmetoden som tekniska förvaltningen upprättat över 12,5 år, dels för hyresalternativet (hyra och driftkostnad), dels för ägaralternativet. Ägaralternativet är en så kallad självkostnadshyra som består av driftkostnad, avskrivning (linjär avskrivning) samt kalkylränta på bokfört värde. Sett under hyresperioden på 12,5 år behöver antagande om en genomsnittlig kalkylränta under hela tidsperioden göras. I dialog med Kommuninvest och efter beaktande av Riksbankens räntebana väntas här en ränta om 3 procent. Under kalkylperioden har även Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2 procent antagits.

Vid ovanstående antaganden beräknas den totala internhyreskostnaden uppgå till knappt 104 mnkr för hyresperioden på 12,5 år. Enligt kalkylen uppgår kostnaden för ägaralternativet till 119,4 mnkr under hyresperioden. Tekniska förvaltningens

Kommunstyrelsen

Justering

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G H'.

Utdraget bestyrkes



Kommunstyrelsen

nuvärdesberäkning på 2022 års prisnivå visar att kostnaden om kommunen äger Björksäter fram till och med den 31 januari 2035 (under 12,5 år) blir ungefär 16 mnkr dyrare jämfört med om kommunen hyr under samma period.

Den resultatmässiga effekt som en fortsatt förhyrning får på kommunens resultat uppgår till 125,0 mnkr under 12,5 år, beräknat på ett antagande att priser ökar i takt med en inflation på 2 procent. Under 2023 väntas internhyran uppgå till cirka 8 830 000 kr för helåret.

Med hänvisning till ovanstående föreslås att kommunfullmäktige godkänner förslaget om att hyra äldreboendet på fastigheten Björksäter 4 fram till och med den 31 januari 2035.

Tidigare fattat beslut

På kommunfullmäktige den 13 december 2021, § 259, punkt 6 beslutades att tillskjuta 225 650 000 kr i investeringsmedel till tekniska nämnden år 2022 för finansiering av köp, förvärvskostnader samt smärre anpassningar av Hässelholm Björksäter 4. Samtidigt beslutades att finansieringen skulle ske genom att kommunstyrelsen under år 2022 får låna ytterligare 226 050 000 kr (punkt 9).

Finansiering

Då något förvärv inte längre är aktuellt föreslås att beslutspunkterna 6 och 9 i kommunfullmäktigebeslutet den 13 december 2021, § 259, upphävs till förmån för beslutspunkt 5 och 6 i detta ärende. Oavsett förvärv eller förhyrning finns det fortfarande ett behov av att göra smärre anpassningar av Hässelholm Björksäter 4 vilket åligger hyresgästen. Tekniska nämnden föreslås därför tillföras 2,4 miljoner kronor i investeringsbudget för 2022 avseende smärre anpassningar för äldreboendet (beslutspunkt 5). Finansieringen föreslås ske genom kommunstyrelsens anslag för oförutsedda investeringar och investeringen föreslås vara anslagstyp 1 (beslutspunkt 6).

Då hyreskostnaden under andra halvåret av 2022 beräknas vara lägre jämfört med vad som tidigare antagits vid ett förvärv med anledning av den överenskomna hyresrabatten finns inget ytterligare finansieringsbehov för 2022 i förhållandet till kommunfullmäktigebeslutet den 13 december 2021, § 259.

Sänt till:
Kommunledningsförvaltningen, ekonomiavdelningen
Skandia
Attendo

Kommunstyrelsen

Justering

Utdraget bestyrkes