

KALLELSE TILL KOMMUNFULLMÄKTIGES SAMMANTRÄDE

**Tisdagen den 9 februari 2021 klockan 19:00
i Stadshuset Sal A**

Med anledning av rådande situation gällande smittspridning av coronaviruset uppmanas kommunfullmäktiges ledamöter att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer att stanna hemma vid sjukdom, även vid lindriga symptom. Kommunfullmäktiges ledamöter uppmanas även att beakta och upprätthålla avstånd vid gemensamma allmänna ytor i anslutning till sammanträdessalen.

Allmänheten undanbedes från att närvara på sammanträdet då det på åhörarläktaren inte är möjligt att säkerställa tillräckliga avstånd mellan åhörare enligt Folkhälsomyndighetens råd. Allmänhetens frågestund kommer inte att hållas vid detta sammanträde. Kommunen kommer under tiden sammanträdet pågår att informera om de beslut som fattas på www.nykoping.se.

Valärenden från Länsstyrelsen

Val av justerare

Beslutsärenden

- | | | | |
|---|--|----------|---------------|
| 1 | Aktualitetsprövning av Kommunfullmäktiges program för uppföljning av privata utförare | KK20/668 | KS 2020-11-23 |
| | <ul style="list-style-type: none">- Tjänsteskrivelse- Program för uppföljning av privata utförare | | |
| 2 | Tillägg till aktieägaravtal för Nyköping Östgötalänken AB | KK20/721 | KS 2020-12-21 |
| | <ul style="list-style-type: none">- Tjänsteskrivelse- Aktieägaravtal- Förslag till tilläggsavtal | | |

3	Kommunal borgen för Kiladalens utveckling AB, etapp 2	KK20/714	KS 2020-12-21
	<ul style="list-style-type: none"> - Resultatrapport - Årsredovisning - Värdeutlåtande 		
4	Taxa för lokaler som förmedlas av lokalbokningen, taxa för Nyköpings teater och Culturum	KK20/655	KS 2021-01-25
	<ul style="list-style-type: none"> - Tjänsteskrivelse - Protokollsutdrag Kultur- och fritidsnämnden - Förslag till taxa 		
5	Avgift gällande boende för personer med samsjuklighet	KK20/558	KS 2021-01-25
	<ul style="list-style-type: none"> - Tjänsteskrivelse - Protokollsutdrag Vård- och omsorgsnämnden 		
6	Svar på motion om att sänka politikers arvoden med 5 %	KK20/225	KS 2021-01-25
	<ul style="list-style-type: none"> - Tjänsteskrivelse - Motion 		
7	Svar på motion gällande rekrytering av röstmottagare i Nyköpings kommun	KK19/392	KS 2020-10-26
	<ul style="list-style-type: none"> - Tjänsteskrivelse - Motion 		
8	Svar på motion gällande markanvisning till privata aktörer för skolbyggnation i Nyköpings kommun	KK16/888	KS 2020-10-26
	<ul style="list-style-type: none"> - Tjänsteskrivelse - Motion 		
9	Svar på motion om att Nyköpings kommun tar bort delade turer	KK15/595	KS 2020-10-26
	<ul style="list-style-type: none"> - Tjänsteskrivelse - Motion 		

Motioner

Interpellationer

Frågor

Valärenden

Anmälningsärenden

Kallelsen finns att tillgå på kommunens hemsida:

<https://nykoping.se/kommunfullmaktige>

Mohammed Mouaid
Ordförande

Johanna Sterner
Sekreterare

KS § 329

Dnr KK20/668

Aktualitetsprövning av Kommunfullmäktiges program för uppföljning av privata utförare

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog 2017-05-09 §119 ett program för uppföljning av privata utförare. Då ny mandatperiod inleddes 2019 behöver programmet aktualitetsprövas. Efter genomlysning bedöms programmet fortfarande ha sin giltighet.

Kommunfullmäktige föreslås anta programmet i oförändrat skick att gälla för mandatperioden 2018–2022.

Bakgrund

Fullmäktige ska för varje mandatperiod anta ett program med mål och riktlinjer för verksamheter som utförs av privata utförare. Detta gäller enligt kommunallagen från och med 1 januari 2015.

Syftet med programmet är att förbättra uppföljning och kontroll av privata utförare samt öka allmänhetens insyn i privata utförares verksamhet.

Förslag

Undertecknad har genomfört en omvärldsbevakning för att se hur andra kommuners program är utformade. I den genomlysningen framkommer att programmet står sig väl i jämförelsen. Det finns i dagsläget inga indikationer på att programmet inte uppfyller de krav som ställs i lagstiftningen. Kommunfullmäktige föreslås därför besluta att programmet i oförändrat skick gäller även för mandatperioden 2018-2022.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att programmet i oförändrat skick gäller även för mandatperioden 2018-2022

Kommunstyrelsen beslutar

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

Aktualitetsprövning av Kommunfullmäktiges program för uppföljning av privata utförare

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog 2017-05-09 §119 ett program för uppföljning av privata utförare. Då ny mandatperiod inleddes 2019 behöver programmet aktualitetsprövas. Efter genomlysning bedöms programmet fortfarande ha sin giltighet.

Kommunfullmäktige föreslås anta programmet i oförändrat skick att gälla för mandatperioden 2018-2022.

Bakgrund

Fullmäktige ska för varje mandatperiod anta ett program med mål och riktlinjer för verksamheter som utförs av privata utförare. Detta gäller enligt kommunallagen från och med 1 januari 2015.

Syftet med programmet är att förbättra uppföljning och kontroll av privata utförare samt öka allmänhetens insyn i privata utförarens verksamhet.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

En prövning av barnets bästa bedöms inte behöva göras i detta ärende.

Förslag

En omvärldsbevakning har genomförts för att se hur andra kommuners program är utformade. I den genomlysningen framkommer att programmet står sig väl i jämförelsen. Det finns i dagsläget inga indikationer på att programmet inte uppfyller de krav som ställs i lagstiftningen.

Kommunfullmäktige föreslås därför besluta att programmet i oförändrat skick gäller även för mandatperioden 2018-2022.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att programmet i oförändrat skick gäller även för mandatperioden 2018-2022

Kommunstyrelsen beslutar

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Mats Pettersson

Kommundirektör

Solweig Eriksson Kurg

Tf chef beställarkontor

Beslut till:

KS § 359

Dnr KK20/721

Tilläggsavtal till aktieägaravtal för Nyköping-Östgötalänken AB

Nyköping-Östgötalänken AB (bolaget) ska verka för att Ostlänken förverkligas på kortast möjlig tid. Bolaget ägs av Region Sörmland tillsammans med Nyköping, Norrköping, Oxelösund, Trosa respektive Södertälje kommuner, och startades för mer än 15 år sedan.

Bolaget ska hantera angelägna informations-, samverkans- och påverkansuppgifter som bättre kan utföras gemensamt och som respektive part annars skulle ha hanterat ensamt. Man ska framföra ägarnas synpunkter och biträda förhandlingar med staten. Vidare ska bolaget samordna gemensamma frågor som ägarnas beslutsprocesser och övergripande informationsinsatser. Man ska biträda ägarna och ta fram faktaunderlag. Verksamheten regleras i ett Aktieägaravtal (daterat 2019-03-29, bifogas), enligt vilket parterna åtar sig att besluta om att bolaget ska träda i likvidation på årsstämman år 2021. Under 2020 har i styrelsen och i dialog med företrädare för ägarna diskuterats framtida samarbetsformer kring Ostlänkenprojektet. Det har då framkommit ett behov av fortsatt samarbete och erfarenhetsutbyte kring projektet. Bedömningen är att bolaget fungerat väl som mötesplats för dessa diskussioner.

Med denna bakgrund föreslås en ändring av rådande aktieägaravtal daterat 2019-03-29, genom ett tilläggsavtal. Ändringen innebär att bolaget fortsätter drivas i enlighet med bilagda "Tilläggsavtal 1 till aktieägaravtal", med innebörden att parterna istället ska besluta om att bolaget ska träda i likvidation på årsstämman år 2024. Tilläggsavtalet innebär alltså sammanfattningsvis att verksamheten drivs vidare i ytterligare tre år.

Nyköpings kommuns andel är 1800 aktier av totalt 7150 och finansiering sker genom att respektive ägare bidrar med ett kontantbelopp som motsvarar högst 200 kr/aktie och år. För Nyköpings kommun innebär det som högst därmed 360 000 kr årligen. Åren 2020 och 2021 är Nyköpings andel 270 000 kr årligen. Finansieringsmodellen framgår av Aktieägaravtalets §10.2.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna Tilläggsavtal 1 till aktieägaravtal för Nyköping Östgötalänken AB (556612–6636), samt

att finansieringen av bolaget beaktas i kommande års driftsbudgetar inom Samhällsbyggnad.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till aktieägaravtal för Nyköping-Östgötalänken AB

Bakgrund

Nyköping-Östgötalänken AB (bolaget) ska verka för att Ostlänken förverkligas på kortast möjlig tid. Bolaget ägs av Region Sörmland tillsammans med Nyköping, Norrköping, Oxelösund, Trosa respektive Södertälje kommuner, och startades för mer än 15 år sedan.

Bolaget ska hantera angelägna informations-, samverkans- och påverkansuppgifter som bättre kan utföras gemensamt och som respektive part annars skulle ha hanterat ensamt. Man ska framföra ägarnas synpunkter och biträda förhandlingar med staten.

Vidare ska bolaget samordna gemensamma frågor som ägarnas beslutsprocesser och övergripande informationsinsatser. Man ska biträda ägarna och ta fram faktaunderlag.

Verksamheten regleras i ett Aktieägaravtal (daterat 2019-03-29, bifogas), enligt vilket parterna åtar sig att besluta om att bolaget ska träda i likvidation på årsstämman år 2021.

Under 2020 har i styrelsen och i dialog med företrädare för ägarna diskuterats framtida samarbetsformer kring Ostlänkenprojektet. Det har då framkommit ett behov av fortsatt samarbete och erfarenhetsutbyte kring projektet. Bedömningen är att bolaget fungerat väl som mötesplats för dessa diskussioner.

Med denna bakgrund föreslås en ändring av rådande aktieägaravtal daterat 2019-03-29, genom ett tilläggsavtal. Ändringen innebär att bolaget fortsätter drivas i enlighet med bilagda "Tilläggsavtal 1 till aktieägaravtal", med innebörden att parterna istället ska besluta om att bolaget ska träda i likvidation på årsstämman år 2024. Tilläggsavtalet innebär alltså sammanfattningsvis att verksamheten drivs vidare i ytterligare tre år.

Nyköpings kommuns andel är 1800 aktier av totalt 7150 och finansiering sker genom att respektive ägare bidrar med ett kontantbelopp som motsvarar högst 200 kr/aktie och år. För Nyköpings kommun innebär det som högst därmed 360 000 kr årligen. Åren 2020 och 2021 är Nyköpings andel 270 000 kr årligen. Finansieringsmodellen framgår av Aktieägaravtalets §10.2.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna Tilläggsavtal 1 till aktieägaravtal för Nyköping Östgötalänken AB (556612-6636), samt

att finansieringen av bolaget beaktas i kommande års driftsbudgetar inom Samhällsbyggnad.

Mats Pettersson

Kommundirektör

Anna Selander

Samhällsbyggnadschef

Beslut till:

Samhällsbyggnad

Kommunledningskansliet

Mellan Region Sörmland (tidigare aktieägare Regionförbundet Sörmland har gått in i en ny organisation, Region Sörmland, från och med den 1 januari 2019, som bildats ur Landstinget Sörmland), Norrköpings kommun, Nyköpings kommun, Oxelösunds kommun, Trosa kommun och Södertälje kommun (nedan kallade "*Parterna*" resp "*Part*") har träffats följande

AKTIEÄGARAVTAL

för

Nyköping-Östgötalänken Aktiebolag

rörande samverkan i ett aktiebolag vars övergripande uppgift är att på olika sätt verka för att få till stånd ny järnvägsutbyggnad med dubbelspår och höghastighetsstandard mellan Järna - Nyköping - Åby - Norrköping - Gistad – söder Linköping inkl erforderliga stationer och terminaler, (nedan kallad "*Länken*").

1 Samarbetets form

- 1.1 Samarbetet mellan Parterna skall genomföras inom ett för ändamålet särskilt bildat/anskaffat aktiebolag, Nyköping-Östgötalänken AB, (nedan kallat "*Bolaget*").
- 1.2 Detta avtal omfattar Parternas samtliga nuvarande och framtida aktier i Bolaget.

2 Bolagets syfte och ändamål

- 2.1 Bolagets syfte och ändamål skall vara

att, med beaktande av de kommunalrättsliga principerna om likställighet, självkostnad och lokalisering, å Parternas vägnar verka för och söka tillgodose Parternas uttalade önskemål om att Länken kommer till utförande inom kortast möjliga tid samt att densamma därvid erhåller den sträckning, utformning, standard och kvalitet mm, som de i Bolaget ingående Parterna önskar.

3 Bolagets verksamhet

- 3.1 Bolaget skall arbeta med gemensamma frågor, som kan bidra till Länkens förverkligande.

Bolaget skall huvudsakligen handha sådana för Parterna angelägna och övergripande informations-, samverkans- och påverkans-

Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29

NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

uppgifter, som respektive Part eljest skulle ha handhaft ensamt, för att på ett rationellt och effektivt sätt kunna åstadkomma aktuell järnvägsutbyggnad. Verksamheten skall utformas därefter och utifrån givna direktiv från Parterna. Det ankommer sedan på styrelsen att i erforderlig mån konkretisera inriktningen.

4 Bolaget

4.1 Bolagets aktiekapital skall uppgå till 115 000 kronor. Alla aktier skall ha lika rösträtt. För ökning av aktiekapitalet krävs att samtliga Parter är överens.

4.2 Aktierna i Bolaget skall ägas av Parterna enligt följande ordning:

Region Sörmland	2 050 aktier (29 %)
Norrköpings kommun	1 800 aktier (25 %)
Nyköpings kommun	1 800 aktier (25 %)
Oxelösunds kommun	500 aktier (7 %)
Trosa kommun	500 aktier (7 %)
Södertälje kommun	500 aktier (7 %)

Summa 7 150 aktier (100 %)

4.3 Bolagets firma skall vara Nyköping-Östgötalänken Aktiebolag.

4.4 Bolagets säte skall vara i Nyköpings kommun, Södermanlands län.

5 Bolagsordning

5.1 Bolagsordningen skall ha det innehåll som framgår av **bilaga 1** till detta avtal.

5.2 I förhållandet mellan Parterna skall bestämmelserna i detta aktieägaravtal gälla framför bestämmelserna i bolagsordningen.

6 Bolagets ledning

6.1 Styrelsen skall bestå av sju (7) ledamöter med sju (7) suppleanter. Respektive kommuns fullmäktige utser en (1) styrelseledamot och en (1) suppleant och regionalt organs fullmäktige utser två (2) styrelseledamöter och två (2) suppleanter för tiden från den årsstämma som följer närmast efter det att val till fullmäktige förrättats till slutet av den årsstämma som följer närmast efter det nästa val till fullmäktige hållits.

Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29

NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

Suppleant får endast tjänstgöra i stället för en ledamot som utsetts av samma Part.

- 6.2 Om en styrelseledamot eller suppleants uppdrag upphör i förtid, förbinder sig den Part, av vilken denne utsetts, att utse en efterträdare så snart som möjligt.
- 6.3 Styrelsen skall sammanträda minst två gånger per år.
- 6.4 Suppleant har rätt att närvara och yttra sig vid styrelsens sammanträden, även om denne inte har trätt in i ledamots ställe.
- 6.5 Styrelsen får utse styrelseordförande och vice styrelseordförande bland bolagets styrelseledamöter.
- 6.6 Styrelsen får utse ordinarie och vice verkställande direktör. Verkställande direktören och vice verkställande direktören får inte tillhöra styrelsen.
- 6.7 Styrelsen skall utfärda instruktion för verkställande direktören.
- 6.8 Firman skall tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två (2) styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot och verkställande direktören i förening.

Att verkställande direktören därutöver har rätt att ensam teckna Bolagets firma följer av 8 kap 36 § Aktiebolagslagen.
- 6.9 Styrelsen är beslutsför endast om minst fyra (4) ledamöter är närvarande.
- 6.10 Styrelsen har rätt att till sig adjungera andra personer som bedöms erforderliga.

7 Bolagsstämma

- 7.1 Bolagsstämma skall hållas när det krävs enligt bolagsordningen.
- 7.2 Varje Part förbinder sig att vid bolagsstämman utöva sin rösträtt i enlighet med bestämmelserna i detta avtal och de principer som ligger till grund för avtalet.

8 Yrkesrevisorer

Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29

NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

- 8.1 Bolagsstämman skall utse en (1) revisor jämte en (1) ersättare för denne, vilka båda skall vara auktoriserade/godkända.

9 Lekmannarevisorer

- 9.1 Att granska Bolagets verksamhet skall dessutom i enlighet med bestämmelserna i 10 kap Aktiebolagslagen utses en (1) lekmannarevisor jämte en (1) suppleant för dessa.

- 9.2 Parterna är överens om att Region Sörmland utser en (1) lekmannarevisor jämte en (1) suppleant. Region Sörmland skall innan lekmannarevisor och suppleant utses samråda med de kommuner i respektive län som är delägare i Bolaget.

10 Finansiering mm

- 10.1 Bolagets verksamhet skall finansieras genom dess aktiekapital, genom tillskjutna medel från Parterna eller intäkter från försålda tjänster e d.
- 10.2 Bolagets ägare förbinder sig att bidra till Bolagets verksamhet i proportion till aktieinnehavet med ett kontantbelopp som motsvarar högst 200 kr/aktie och år.
- 10.3 Parterna skall gemensamt sträva efter att begränsa Bolagets fasta administration genom att, när så är möjligt, låta Bolaget köpa, hyra eller nyttja vissa tjänster, lokaler o d hos någon av Parterna.

11 Insyn och offentlighet

- 11.1 Parterna är överens om att Bolaget på anmodan av Part skall rapportera om verksamhetens utveckling, Bolagets ekonomiska ställning och andra betydelsefulla förhållanden inom detsamma.
- 11.2 Till följd av att samtliga ägare av Bolaget är offentliga organ skall offentlighets- och sekretessfrågor i Bolaget tillämpas i enlighet med reglerna i Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) 2 kap 3 §.

12 Överlåtelse och nya delägare

- 12.1 Parts rättigheter och/eller skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas eller pantsättas utan övriga Parters skriftliga medgivande och samtidig överlåtelse av de aktier som omfattas av avtalet.

Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29

NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

12.2 Parterna är överens om att möjliggöra att ytterligare kommuner, som är intressenter i Länkens tillblivelse, senare skall beredas möjlighet att få ingå som delägare i Bolaget om så skulle bli aktuellt.

13 Tvist

13.1 Tvist i anledning av detta avtal skall avgöras av svensk domstol med tillämpning av svensk rätt.

14 Avtalets giltighet

14.1 Detta avtal är giltigt endast under förutsättning av att fullmäktige hos respektive Part godkänner detsamma.

14.2 Detta avtal är giltigt endast under förutsättning av att inlösenförfarande sker på årsstämma 2019 i enlighet med avtal om inlösen av aktier daterat den 16 november 2018. Om inlösenförfarande inte sker i enlighet med ovan skall detta avtal upphöra att gälla.

14.3 Detta avtal ska gälla från och med dagen för dess undertecknande av samtliga Parter till och med att bolaget träder i likvidation.

15 Likvidation år 2021

15.1 På årsstämman år 2021 åtar Parterna sig att besluta om att bolaget skall träda i likvidation, om inte Parterna enhälligt i förväg kommer överens om (i) avveckling av bolaget i annan ordning eller (ii) att bolaget ska fortsätta drivas.

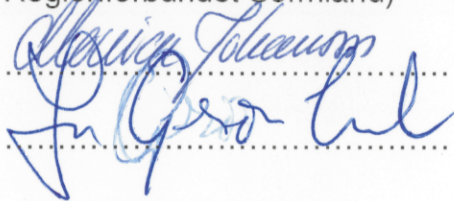
Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29
NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

Detta avtal har upprättats i ett (1) originalexemplar som skall förvaras av Bolaget. Parterna har erhållit varsin bestyrkt kopia.

Datum:.....

För Region Sörmland (tidigare
Regionförbundet Sörmland)



.....
.....

För Norrköpings kommun

.....
.....

För Nyköpings kommun

.....
.....

För Oxelösunds kommun

.....
.....

För Trosa kommun

.....
.....

För Södertälje kommun

.....
.....

Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29
NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

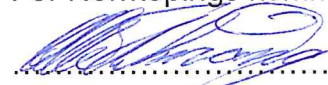

Detta avtal har upprättats i ett (1) originalexemplar som skall förvaras av Bolaget. Parterna har erhållit varsin bestyrkt kopia.

Datum:.....

För Region Sörmland (tidigare
Regionförbundet Sörmland)

.....
.....

För Norrköpings kommun


.....

.....

För Nyköpings kommun

.....
.....

För Oxelösunds kommun

.....
.....

För Trosa kommun

.....
.....

För Södertälje kommun

.....
.....



Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29
NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

Detta avtal har upprättats i ett (1) originalexemplar som skall förvaras av Bolaget. Parterna har erhållit varsin bestyrkt kopia.

Datum:.....

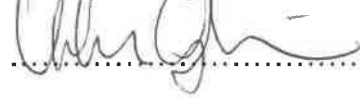
För Region Sörmland (tidigare
Regionförbundet Sörmland)

.....
.....

För Norrköpings kommun

.....
.....

För Nyköpings kommun


.....
.....

För Oxelösunds kommun

.....
.....

För Trosa kommun

.....
.....

För Södertälje kommun

.....
.....

Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29
NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

Detta avtal har upprättats i ett (1) original exemplar som skall förvaras av Bolaget. Parterna har erhållit varsin bestyrkt kopia.

Datum:.....

För Region Sörmland (tidigare
Regionförbundet Sörmland)

För Norrköpings kommun

.....

.....

.....

.....

För Nyköpings kommun

För Oxelösunds kommun

.....



.....



För Trosa kommun

För Södertälje kommun

.....

.....

.....

.....

Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29
NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

Detta avtal har upprättats i ett (1) originalexemplar som skall förvaras av Bolaget. Parterna har erhållit varsin bestyrkt kopia.

Datum: *25/3-2019*.....

För Region Sörmland (tidigare
Regionförbundet Sörmland)

.....
.....

För Norrköpings kommun

.....
.....

För Nyköpings kommun

.....
.....

För Oxelösunds kommun

.....
.....

För Trosa kommun

Dan del Portnoff
.....
DAN DEL PORTNOFF
.....

För Södertälje kommun

.....
.....

Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29
NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

Detta avtal har upprättats i ett (1) originalexemplar som skall förvaras av Bolaget. Parterna har erhållit varsin bestyrkt kopia.

Datum:.....

För Region Sörmland (tidigare
Regionförbundet Sörmland)

För Norrköpings kommun

.....

.....

.....

.....

För Nyköpings kommun

För Oxelösunds kommun

.....

.....

.....

.....

För Trosa kommun

För Södertälje kommun

.....

.....

.....

.....


Peter Fristöm


Ola Schön

BOLAGSORDNING

för

Nyköping-Östgötalänken Aktiebolag

1 Bolagets firma

Bolagets firma skall vara Nyköping-Östgötalänken Aktiebolag.

2 Bolagets säte

Bolagets säte skall vara i Nyköping, Södermanlands län.

3 Bolagets syfte och ändamål

Bolagets syfte och ändamål skall vara

att, med beaktande av de kommunalrättsliga principerna om likställighet, självkostnad och lokalisering, verka för och söka tillgodose Region Sörmlands samt Norrköpings, Nyköpings, Oxelösunds, Trosa och Södertälje kommuners (kallade var för sig som Part och gemensamt Parterna) intresse av att en ny järnvägsutbyggnad med dubbelspår och hastighetsstandard mellan Järna och söder Linköping (kallad Länken) inom kortast möjliga tid kommer till stånd samt att densamma därvid erhåller den sträckning, utformning, standard och kvalitet mm, som dessa önskar.

4 Bolagets verksamhet

Bolaget skall arbeta med gemensamma frågor, som kan bidra till Länkens förverkligande.

Bolaget skall huvudsakligen handha sådana för Parterna angelägna och övergripande informations-, samverkans- och påverkansuppgifter, som respektive Part eljest skulle ha handhaft ensamt, för

Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29

NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

att på ett rationellt och effektivt sätt kunna åstadkomma aktuell järnvägsutbyggnad.

5 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital skall uppgå till lägst Femtio tusen (50 000) kr och högst Tvåhundra tusen (200 000) kr.

6 Antal aktier

Antalet aktier skall vara lägst Fem tusen (5 000) och högst Tjugo tusen (20 000) stycken.

7 Styrelse

7.1 Styrelsen skall bestå av lägst fem (5) och högst åtta (8) ledamöter med lägst fem (5) och högst åtta (8) suppleanter.

7.2 Fullmäktige i Region Sörmland utser två (2) styrelseledamöter och två (2) suppleanter samt kommunfullmäktige i Norrköpings, Nyköpings, Oxelösunds, Trosa och Södertälje kommuner utser vardera en (1) styrelseledamot och en (1) suppleant.

7.3 Samtliga styrelseledamöter och suppleanter utses för tiden från den ordinarie bolagsstämman som följer närmast efter det att val till fullmäktige förrättats till slutet av den ordinarie bolagsstämman som följer närmast efter det nästa val till fullmäktige hållits.

8 Revisorer

Bolagsstämman skall utse minst en (1) revisor jämte en (1) revisorssuppleant.

9 Lekmannarevisorer

9.1 I Bolaget skall dessutom finnas en (1) lekmannarevisor jämte en (1) suppleant.

9.2 Fullmäktige i Region Sörmland utser en (1) lekmannarevisor jämte en (1) suppleant.

10 Kallelse till bolagsstämman

Kallelse till bolagsstämman skall ske genom brev med posten tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29

NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

11 Tid för bolagsstämma

Årsstämma skall hållas senast under april månad efter avslutat räkenskapsår.

12 Ärenden på årsstämma

På ordinarie bolagsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Fastställande av dagordning
4. Val av två justeringsmän
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisning, revisionsberättelse samt lekmannarevisorns granskningsrapport
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultat- och balansräkning
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer
9. Val av revisor och revisorssuppleant, när så skall ske
10. Annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen

13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

14 Firmateckning

Styrelsen får ej bemyndiga annan än styrelseledamot eller verkställande direktör att teckna bolagets firma. Sådant bemyndigande får endast avse två personer i förening. Dock äger verkställande direktören rätt att ensam teckna bolagets firma beträffande sådan löpande förvaltningsåtgärd som enligt aktiebolagslagen ankommer på verkställande direktören.

15 Hembud

Har aktie övergått till annan som inte förut är aktieägare i bolaget skall aktien genast hembjudas aktieägarna till lösen genom skriftlig anmälan till bolagets styrelse (hembud). Åtkomsten av aktien skall

Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29 NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

därvid styrkas och anmälan skall innehålla uppgift om den ersättning som har lämnats för aktien samt förvärvarens identitet. Lösen får ej ske av ett mindre antal aktier än hembudet omfattar. Styrelsen skall genast göra anteckning i aktieboken om att anmälan gjorts med uppgift om dagen för anmälan.

När anmälan sålunda gjorts om akties övergång, skall styrelsen genast skriftligen underrätta varje aktieägare vars postadress är införd i aktieboken eller eljest känd för bolaget. I underrättelsen skall lämnas uppgift om den ersättning som har lämnats för aktien, identiteten hos förvärvaren samt den tid inom vilken lösenanspråk skall framställas.

Lösenanspråk skall skriftligen framställas till styrelsen inom en månad från när en behörig anmälan inkom till styrelsen. Styrelsen skall genast göra anteckning i aktieboken om att lösenanspråk framställts, med uppgift om dagen för sådan framställan. Anmäler sig flera aktieägare, skall företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottning, verkställd av notarius publicus. Om anmälan avser flera aktier skall dock aktierna först, så långt kan ske, fördelas i förhållande till tidigare innehav bland dem som önskar förvärva dessa.

Om aktie övergått genom försäljning, skall lösenbeloppet motsvara köpeskillingen. Lösenbeloppet skall annars motsvara akties marknadsvärde. För förvärv enligt denna bestämmelse skall inga andra villkor gälla.

Talan rörande fråga om hembud skall väckas inom två månader från den dag lösenanspråk framställdes till styrelsen. Tvist rörande fråga om hembud skall prövas i den ordning lagen (1999:116) om skiljeförfarande stadgar.

Lösenbeloppet för hembjuden aktie skall betalas inom en månad från den tidpunkt då det blev bestämt.

16 Fullmäktiges yttranderätt

Fullmäktige i Region Sörmland samt Norrköpings, Nyköpings, Oxelösunds, Trosa och Södertälje kommuner skall ges möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Reviderat aktieägaravtal 2019-03-29
NYKÖPING-ÖSTGÖTALÄNKEN AB

Org.nr 556612-6636

17 Allmänhetens insyn

Om bolaget genom avtal lämnar över verksamhet till privata utövare så ska bolaget tillse att allmänheten ges insyn i den verksamheten.

Bolagsordningen antagen på årsstämma den 29 mars 2019

TILLÄGGSAVTAL 1 TILL AKTIEÄGARAVTAL

Detta tilläggsavtal till aktieägaravtal ("**Tilläggsavtalet**") har denna dag ingåtts mellan:

- (1) Region Sörmland, org. nr. 222000-1545,
- (2) Norrköpings kommun, org. nr. 212000-0456,
- (3) Nyköpings kommun, org. nr. 212000-2940,
- (4) Oxelösunds kommun, org. nr. 212000-0324,
- (5) Trosa kommun, org. nr. 212000-2957, och
- (6) Södertälje kommun, org. nr. 212000-0159.

Samtliga parter benämns nedan gemensamt "**Parterna**" och var och en för sig "**Part**" eller "**Parten**".

1. BAKGRUND

- 1.1 Parterna är gemensamma ägare till samtliga aktier i Nyköping-Östgötalänken AB, org. nr 556612-6636 ("**Bolaget**"), och ingick i samband med ett inlösenförfarande ett aktieägaravtal daterat den 29 mars 2019 som reglerar det gemensamma ägandet i NÖAB ("**Aktieägaravtalet**"), bilagt härtill som Bilaga 1.
- 1.2 Parterna har sedermera beslutat att Bolaget inte ska likvideras i enlighet med Punkt 15 i Aktieägaravtalet. Parterna har nu träffat detta Tilläggsavtal för att reglera det gemensamma ägandet av Bolaget.

2. AKTIEÄGARAVTALET

Genom undertecknande av detta Tilläggsavtal överenskommer Parterna att Aktieägaravtalet ska gälla oförändrat mellan Parterna med den ändringen att Punkt 15 i Aktieägaravtalet ska ersättas av en ny Punkt 15 vars lydelse följer nedan:

"15 Likvidation år 2024

15.1 På årsstämman år 2024 åtar Parterna sig att besluta om att Bolaget skall träda i likvidation, om inte Parterna enhälligt i förväg kommer överens om (i) avveckling av Bolaget i annan ordning eller (ii) att Bolaget ska fortsätta drivas."

3. ÖVRIGT

- 3.1 Som framgår av Punkt 14.1 och 14.3 i Aktieägaravtalet är Aktieägaravtalet giltigt endast under förutsättning av att fullmäktige hos respektive Part godkänner detsamma samt att Aktieägaravtalet gäller från och med dagen för dess undertecknande av samtliga Parter. Detsamma gäller för detta Tilläggsavtal.

- 3.2 Aktieägaravtalet ska tillämpas fullt ut mellan Parterna med avseende på Bolaget. Tilläggsavtalet ska utgöra en integrerad del av Aktieägaravtalet, varmed Aktieägaravtalets bestämmelse om tvist (Punkt 13) ska äga motsvarande tillämpning på Tilläggsavtalet.

[Signatursida följer nedan]

Detta tilläggsavtal till aktieägaravtal har upprättats i ett (1) originalexemplar som skall förvaras av Bolaget. Parterna har erhållit varsin bestyrkt kopia.

Datum:

Ort:

Region Sörmland

Norrköpings kommun

.....

Genom:

.....

Genom:

.....

Genom:

.....

Genom:

Nyköpings kommun

Oxelösunds kommun

.....

Genom:

.....

Genom:

.....

Genom:

.....

Genom:

Trosa kommun

Södertälje kommun

.....

Genom:

.....

Genom:

.....

Genom:

.....

Genom:

KS § 359

Dnr KK20/714

Kiladalens Utveckling AB (svb), kommunal borgen för Etapp 2

Kiladalens Utveckling AB (svb) är ett aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning (svb) enligt 32 kap 5 § aktiebolagslagen (2005:551). Grundläggande för denna typ av bolag är att verksamheten primärt drivs i ett annat syfte än att ge aktieägarna vinst. De särskilda reglerna syftar till att säkerställa att vinsten huvudsakligen stannar kvar i bolaget för nya investeringar. Endast begränsad vinstutdelning får ske (statslåneräntan + en procentenhet) på det kapital som aktieägare tillskjutit till bolaget. Bolaget har i sin bolagsordning en vinstutdelningsbegränsning som gör att ingen enskild person kan berika sig på verksamheten genom vinstutdelning. SVB-aktier kan köpas och säljas på marknaden med förköpsrätt för befintliga aktieägare vilket innebär att eventuell värdeökning på aktierna tillfaller ägarna vid en försäljning. Sedan bolaget stiftades har all handel skett till nominellt värde, dvs säljare har inte erhållit någon kapitalvinst. Personer aktiva och styrelse erhåller ingen ersättning för sina insatser som betraktas som ideella.

2016 beslutade Nyköpings kommun att ändra detaljplanen för fastigheten Stavsjö 2:4 för att möjliggöra byggandet av hyresbostäder. Våren 2017 lämnade bolaget in en bygglovsansökan för 8 lägenheter och projektet genomfördes inom projekterade kostnader. Lägenheterna stod klara mars 2019.

Bolaget avser nu att genomföra Etapp 2 på samma fastighet, 12 hyreslägenheter av samma typ och standard som etapp 1. Bolaget avser att bygga bostäder för att i första hand göra det möjligt för äldre i närområdet att flytta från sitt nuvarande tungarbetade boende mot ett enklare och samtidigt frigöra villor som yngre barnfamiljer skulle ha råd att förvärva i ett landsbygdssamhälle. För kommunen betyder det att kommunens hemtjänst kan fullgöra sina uppdrag bland äldre på ett sätt som medger att goda arbetsförhållanden tillgodoses för kommunens anställda.

Bolaget har en löpande dialog med kommunens allmännyttiga bostadsbolag Nyköpingshem AB som saknar mandat att bygga utanför centralorten samt två mindre tätorter i kommunen. Nyköpingshem AB menar dessutom att bolagets produktions- och affärsmodell förutsätter att den hyra som tas ut ligger på en nivå som med närmare 30% överstiger den hyresnivå som Kiladalens Utveckling AB kommer att ta ut. Dalhälls Fastigheter AB var tidigare den största fastighetsägaren i Stavsjö, men bolaget valde för några år sedan att avveckla sitt bestånd för att fokusera på centralorten.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

KS § 359

Dnr KK20/714

Sedan 1950-60-talet har inga hyresbostäder byggts i samhället bortsett från de 8 lägenheter Kiladalens Utveckling AB uppförde under 2018/19. Produktionskostnaden för de nya bostäderna är beräknad till 18,2 miljoner kronor. Bolaget har erhållit en offert till ett fast pris från ett lokalt byggföretag, s k nyckelfärdigt projekt inklusive markarbetning och sprängning. Med den här avtalskonstruktionen har bolaget eliminerat alla kända risker med undantag för ränteförändringar. Bolaget har efter underhandskontakt med Länsstyrelsen i Södermanland erhållit en bedömning från Länsstyrelsens handläggare att bolaget bör vara berättigat att kunna tillgodoräkna sig statligt investeringsstöd på 6 miljoner kronor som utlysts enligt SFS 2016:881. Beslutet om ett investeringsstöd för hyreslägenheter tas av Länsstyrelsen på uppdrag av Boverket och så snart beslutet tagits reserveras beloppet för det aktuella projektet. Beloppet är med andra ord garanterat, villkorat att byggnationen slutförs enligt plan och att hyresbeståndet är färdigbyggt, dvs slutgodkännande erhålles från Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Det innebär att utbetalning av det statliga stödet sker i efterhand. Den slutliga belåningsgraden på nybyggnationen kan uppskattas till 60% (jämfört med 69% inför den borgen kommunen beslutade om 2017) men under byggtiden kommer belåningsgraden att uppgå till 90%. Bolaget har inte lyckats finna någon privat eller statlig kreditgivare som åtar sig finansiering på upp till 90%, även under en tidsperiod som begränsar sig till något år, dvs under byggtiden.

Bolaget har idag upparbetat projekteringsarbete för två och en kvarts miljon kronor som representerar bolagets egen insats.

För att en byggnation skall kunna komma till stånd behöver bolaget en borgen på 6 miljoner kronor tills dess att Boverket betalar ut de investeringsstöd bolaget avser söka.

Kommunens och bolagets tydligaste risker består i att projektet fördröjas och/eller försenas, att sökt stöd inte beviljas eller att lokalerna inte blir uthyrda enligt gjorda kalkyler.

Styrelsen genomförde framgångsrikt ett likande projekt 2018/2019 och har därför erfarenhet och har visat på tillräcklig kompetens för att genomföra denna typ av projekt. Det är samma byggföretag som bygger denna etapp som byggde den första etappen. Byggföretaget har enligt årsredovisning per 191231 och sin hemsida en god ekonomi och en historia av liknande projekt. Byggföretaget har således också nödvändig kompetens. Byggföretagets bank lämnar en färdigställandegaranti till Kiladalens Utveckling AB.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

KS § 359

Dnr KK20/714

Detta garanterar att projektet blir färdigställt enligt plan. Risker gällande kompetens och färdigställande har således hanterats.

Svefa AB har gjort en förhandsvärdering av fastigheten som visar ett värde på knappt 37 mnkr och ett positivt resultat och kassaflöde efter genomförd byggnation. Den baseras på att lokalerna blir uthyrda till fulla och de kalkylerar sedan med en långsiktig vakansgrad på 0,8 %.

För etapp 1 var alla lägenheter kontrakterade 3 månader innan färdigställande. Under de 2 år som gått sedan dess har det inte funnits någon vakans alls, trots 2 hyresgästbyten. Idag går det ca 100 intresserade på varje lägenhet som kommer ut på marknaden i Krokek som ligger ca 10 km från Stavsjö, där också det närmaste lokala centrumet är beläget.

Kiladalen Utveckling AB redovisade ett negativt resultat om -115 tkr 2019 och har en bokförd soliditet på endast 1 %. Det har inga betalningsanmärkningar. Det negativa resultatet är hänförligt till vakans och lokalomställningskostnader i samband med att Regionen stängde distriktssköterskemottagningen som tidigare hyrde skolbyggnaden. En ny hyresgäst finns i lokalen sedan början av 2020. Resultaträkning för perioden 2020-01-01 till 2020-06-30 visar ett positivt resultat på 174 tkr.

Etapp 2 består av 12 lägenheter om totalt 769 kvm. Byggekostnaden kalkyleras således till knappt 24 tkr/kvm och hyran till 1534 kr/kvm. Etapp 1 består av 8 lägenheter om totalt 586 kvm som är uthyrda till 1454 kr/kvm. Bolaget kommer att ha ca 22 mnkr i lån efter genomfört projekt och efter utbetalning av statligt stöd på 6 mnkr. Risker gällande ekonomi är således också mycket små.

Kiladalens Utveckling AB har ännu inte beviljats bygglov för projektet. Ärendet är under behandling av Nyköpings kommun. Det statliga investeringsstödet är beroende av att bygglov beviljas. Ekonomiavdelningen har varit i kontakt med Bygglövsenheten och fått kännedom om att ett av husen ser ut att vara något större än nuvarande detaljplan medger, men att detta skulle kunna åtgärdas till exempel genom att ta bort skärmtak från ritningen eller genom att göra teknikhuset fristående. Men de säger också att det inte är omöjligt att bygglov beviljas utan ändringar. Ekonomiavdelningen har tagit upp detta med Kiladalens Utveckling AB som inte ser något problem med detta. De kan enkelt flytta teknikhuset om det skulle behövas. Risker med bygglovet är således också hanterade.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

KS § 359

Dnr KK20/714

Finansiering av projektet är beroende av att kommunal borgen beviljas. Beviljande av borgen till denna typ av organisation strider mot kommunens Finanspolicy avsnitt 3.2.3, där står *"Borgensåtaganden beviljas endast för lån till investeringar i hel/delägda dotterbolag samt lån till investeringar i ideella föreningar eller ideella organisationer som är verksamma i kommunen."* Kiladalens Utveckling AB omfattas inte av den formuleringen. Trots att borgensåtagande i det här fallet strider mot kommunens gällande finanspolicy är den föreslagna åtgärden så viktigt ur landsbygdsutvecklings perspektiv att ett undantag från finanspolicy är motiverad.

Ekonomiavdelningen har konsulterat SKR. Enligt SKR finns två frågor i ärendet; förenligheten med EU:s statsstödsregler och förenligheten med 2 kap. 8 § kommunallagen (2017:725). Borgensåtagandet ges i samband med beviljande av statligt investeringsstöd enligt förordningen 2016:881. Denna är en s.k. stödordning, som medför att stöd som beviljas enligt dessa regler inte behöver förhandsanmälas till EU-kommissionen. Borgensåtagandet omfattas dock inte av stödordningen ifråga. Man kan emellertid konstatera att borgensåtagandet har ett mycket nära samband med investeringsstödet. Borgensåtagandet är begränsat till två år och avser ett förhållandevis begränsat belopp. Den ekonomiska risken för kommunen får betraktas som relativt liten med tanke på det statliga investeringsstödet. Kiladalens Utveckling AB (svb) ska dessutom betala marknadsmässig borgensavgift. Risken är också sannolikt liten för att någon skulle klaga hos EU-kommissionen.¹

Utöver detta finns även 2 kap. 8 § kommunallagen att ta hänsyn till. Där anges att en kommun får rikta stöd till enskild näringsidkare, endast om synnerliga skäl föreligger. Synnerliga skäl innebär att paragrafen ska tolkas restriktivt.

Borgensåtagandet är begränsat till en kort tid, och utgör ett förhållandevis begränsat belopp. De ekonomiska riskerna för kommunen är i princip eliminerade. Kiladalens Utveckling AB ska betala marknadsmässig borgensavgift² Kredittagaren bedriver sin verksamhet i så kallad svb-form. Alla dessa omständigheter skulle kunna tala för att det föreligger synnerliga skäl och att det därigenom skulle vara tillåtet att bevilja detta borgensåtagande.

¹ Art. 24 procedurförordningen (EU) 2015/1589

² Se RÅ 1994 ref. 35, där ett upplägg är alla medlemskommuner och regioner i Kommuninvest gick i borgen för varandra godtogs.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

KS § 359

Dnr KK20/714

Vidare rekommenderar SKR att beslutet om borgensåtagandet villkoras av att beslutet vinner laga kraft, och att det statliga stödet som Kiladalens Utveckling AB ansökt om beviljas innan kommunen undertecknar borgensåtagandet.

Kommunens regler kring storlek på borgensavgift står att läsa i "Riktlinjer för finansförvaltningen", avsnitt 6.4.5 Borgensavgift. Borgensavgiften ska ske till marknadsmässiga villkor, den ska i huvudsak motsvara skillnaden mellan räntenivån vid lån mot kommunal borgen och räntenivån vid lån mot annan säkerhet.

Malin Karlsson (SD) deltar inte i beslutet.

Kommunstyrelsens förslag till beslut
Kommunfullmäktige beslutar

att bevilja Kiladalens Utveckling AB (svb), org nr 556984-6065, kommunal borgen med 6 miljoner kronor för att garantera likviditeten under byggtiden,

att borgensåtagandet är giltigt fram tills nybyggnationen av hyresbostäderna på fastigheten Stavsjö 2:4 är färdigställd, dock längst till och med år 2022,

att Kildalens Utveckling AB (svb) erlägger en årlig borgensavgift på 0,8% av borgensbeloppet,

att kommunen undertecknar borgensförbindelse först efter att Kiladalens Utveckling AB beviljats sökt statsstöd om 6 mnkr samt

att detta beslut får verkställas först sedan det vunnit laga kraft.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

Kiladalens Utveckling AB (svb), kommunal borgen för Etapp 2.

Sammanfattning

Kiladalens Utveckling AB (svb) har för avsikt att bygga 12 lägenheter i Stavsjö till en kostnad av 18,2 miljoner kronor. För detta finns möjlighet att beviljas statligt investeringsstöd enligt förordningen 2016:881 på 6 mnkr. Företaget är beroende av kommunal borgen om 6 mnkr under byggtiden för finansiering av projektet. Bolaget ska utge borgensavgift till marknadsmässiga villkor. Företaget har genomfört liknande projekt tidigare och har nödvändig kompetens. Fastighetsvärderingen är tillfredställande. Bygglovsansökan behandlas fortfarande av kommunen. Beviljande av borgen till denna typ av organisation strider mot kommunens Finanspolicy och Riktlinjer för finansförvaltning.

Bakgrund

Kiladalens Utveckling AB (svb) är ett aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning (svb) enligt 32 kap 5 § aktiebolagslagen (2005:551). Grundläggande för denna typ av bolag är att verksamheten primärt drivs i ett annat syfte än att ge aktieägarna vinst. De särskilda reglerna syftar till att säkerställa att vinsten huvudsakligen stannar kvar i bolaget för nya investeringar. Endast begränsad vinstutdelning får ske (statslåneräntan + en procentenhet) på det kapital som aktieägare tillskjutit till bolaget. Bolaget har i sin bolagsordning en vinstutdelningsbegränsning som gör att ingen enskild person kan berika sig på verksamheten genom vinstutdelning. SVB-aktier kan köpas och säljas på marknaden med förköpsrätt för befintliga aktieägare vilket innebär att eventuell värdeökning på aktierna tillfaller ägarna vid en försäljning. Sedan bolaget stiftades har all handel skett till nominellt värde, dvs säljare har inte erhållit någon kapitalvinst. Personer aktiva och styrelse erhåller ingen ersättning för sina insatser som betraktas som ideella.

2016 beslutade Nyköpings kommun att ändra detaljplanen för fastigheten Stavsjö 2:4 för att möjliggöra byggandet av hyresbostäder. Våren 2017 lämnade bolaget in en bygglovsansökan för 8 lägenheter och projektet genomfördes inom projekterade kostnader. Lägenheterna stod klara mars 2019.

Bolaget avser nu att genomföra Etapp 2 på samma fastighet, 12 hyreslägenheter av samma typ och standard som etapp 1.

Bolaget avser att bygga bostäder för att i första hand göra det möjligt för äldre i närområdet att flytta från sitt nuvarande tungarbetade boende mot ett enklare och samtidigt frigöra villor som yngre barnfamiljer skulle ha råd att förvärva i ett landsbygdssamhälle. För kommunen betyder det att kommunens hemtjänst kan fullgöra sina uppdrag bland äldre på ett sätt som medger att goda arbetsförhållanden tillgodoseas för kommunens anställda.

Bolaget har en löpande dialog med kommunens allmännyttiga bostadsbolag Nyköpingshem AB som saknar mandat att bygga utanför centralorten samt två mindre tätorter i kommunen. Nyköpingshem AB menar dessutom att bolagets produktions- och affärsmodell förutsätter att den hyra som tas ut ligger på en nivå som med närmare 30% överstiger den hyresnivå som Kiladalens Utveckling AB kommer att ta ut. Dalhälls Fastigheter AB var tidigare den största fastighetsägaren i Stavsjö, men bolaget valde för några år sedan att avveckla sitt bestånd för att fokusera på centralorten. Sedan 1950-60-talet har inga hyresbostäder byggts i samhället bortsett från de 8 lägenheter Kiladalens Utveckling AB uppförde under 2018/19.

Produktionskostnaden för de nya bostäderna är beräknad till 18,2 miljoner kronor. Bolaget har erhållit en offert till ett fast pris från ett lokalt byggföretag, som kan utföra projektet inklusive markarbetning och sprängning. Med den här avtalskonstruktionen har bolaget eliminerat alla kända risker med undantag för ränteförändringar. Bolaget har efter underhandskontakt med Länsstyrelsen i Södermanland erhållit en bedömning från Länsstyrelsens handläggare att bolaget bör vara berättigat att kunna tillgodoräkna sig statligt investeringsstöd på 6 miljoner kronor som utlysts enligt SFS 2016:881. Beslutet om ett investeringsstöd för hyreslägenheter tas av Länsstyrelsen på uppdrag av Boverket och så snart beslutet tagits reserveras beloppet för det aktuella projektet. Beloppet är med andra ord garanterat, villkorat att byggnationen slutförs enligt plan och att hyresbeståndet är färdigbyggt, dvs slutgodkännande erhålles från Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Det innebär att utbetalning av det statliga stödet sker i efterhand. Den slutliga belåningsgraden på nybyggnationen kan uppskattas till 60% (jämfört med 69% inför den borgen kommunen beslutade om 2017) men under byggtiden kommer belåningsgraden att uppgå till 90%. Bolaget har inte lyckats finna någon privat eller statlig kreditgivare som åtar sig finansiering på upp till 90%, även under en tidsperiod som begränsar sig till något år, dvs under byggtiden.

Bolaget har idag upparbetat projekteringsarbete för två och en kvarts miljon kronor som representerar bolagets egen insats.

För att en byggnation skall kunna komma till stånd behöver bolaget en borgen på 6 miljoner kronor tills dess att Boverket betalar ut de investeringsstöd bolaget avser söka.

Kommunens och bolagets tydligaste risker består i att projektet fördras och/eller försenas, att sökt stöd inte beviljas eller att lokalerna inte blir uthyrda enligt gjorda kalkyler.

Styrelsen genomförde framgångsrikt ett likande projekt 2018/2019 och har därför erfarenhet och har visat på tillräcklig kompetens för att genomföra denna typ av projekt. Det är samma byggföretag som bygger denna etapp som byggde den första etappen. Byggföretaget har enligt årsredovisning per 191231 och sin hemsida en god ekonomi och en historia av liknande projekt. Byggföretaget har således också nödvändig kompetens. Byggföretagets bank lämnar en färdigställandegaranti till Kiladalens Utveckling AB. Detta garanterar att projektet blir färdigställt enligt plan. Risker gällande kompetens och färdigställande har således hanterats.

Svefa AB har gjort en förhandsvärdering av fastigheten som visar ett värde på knappt 37 mnkr och ett positivt resultat och kassaflöde efter genomförd byggnation. Den baseras på att lokalerna blir uthyrda till fulla och de kalkylerar sedan med en långsiktig vakansgrad på 0,8 %.

För etapp 1 var alla lägenheter kontrakterade 3 månader innan färdigställande. Under de 2 år som gått sedan dess har det inte funnits någon vakans alls, trots 2 hyresgästbyten. Idag går det ca 100 intresserade på varje lägenhet som kommer ut på marknaden i Krokek som ligger ca 10 km från Stavsjö, där också det närmaste lokala centrumet är beläget.

Kiladalen Utveckling AB redovisade ett negativt resultat om -115 tkr 2019 och har en bokförd soliditet på endast 1 %. Det har inga betalningsanmärkningar. Det negativa resultatet är hänförligt till vakans och lokalomställningskostnader i samband med att Regionen stängde distriktssköterskemottagningen som tidigare hyrde skolbyggnaden. En ny hyresgäst finns i lokalen sedan början av 2020. Resultaträkning för perioden 2020-01-01 till 2020-06-30 visar ett positivt resultat på 174 tkr.

Etapp 2 består av 12 lägenheter om totalt 769 kvm. Byggkostnaden kalkyleras således till knappt 24 tkr/kvm och hyran till 1534 kr/kvm. Etapp 1 består av 8 lägenheter om totalt 586 kvm som är uthyrda till 1454 kr/kvm. Bolaget kommer att ha ca 22 mnkr i lån efter genomfört projekt och efter utbetalning av statligt stöd på 6 mnkr. Risker gällande ekonomi är således också mycket små.

Kiladalens Utveckling AB har ännu inte beviljats bygglov för projektet. Ärendet är under behandling av Nyköpings kommun. Det statliga investeringsstödet är beroende av att bygglov beviljas. Ekonomiavdelningen har varit i kontakt med

Bygglovsenheten och fått kännedom om att ett av husen ser ut att vara något större än nuvarande detaljplan medger, men att detta skulle kunna åtgärdas till exempel genom att ta bort skärmtak från ritningen eller genom att göra teknikhuset fristående. Men de säger också att det inte är omöjligt att bygglov beviljas utan ändringar. Ekonomiavdelningen har tagit upp detta med Kiladalens Utveckling AB som inte ser något problem med detta. De kan enkelt flytta teknikhuset om det skulle behövas. Risker med bygglovet är således också hanterade.

Finansiering av projektet är beroende av att kommunal borgen beviljas. Beviljande av borgen till denna typ av organisation strider mot kommunens Finanspolicy avsnitt 3.2.3, där står *"Borgensåtaganden beviljas endast för lån till investeringar i hel/delägda dotterbolag samt lån till investeringar i ideella föreningar eller ideella organisationer som är verksamma i kommunen."* Kiladalens Utveckling AB omfattas inte av den formuleringen. Trots att borgensåtagande i det här fallet strider mot kommunens gällande finanspolicy är den föreslagna åtgärden så viktig ur landsbygdsutvecklings perspektiv att ett undantag från finanspolicy är motiverad.

Ekonomiavdelningen har konsulterat SKR. Enligt SKR finns två frågor i ärendet; förenligheten med EU:s statsstödsregler och förenligheten med 2 kap. 8 § kommunallagen (2017:725). Borgensåtagandet ges i samband med beviljande av statligt investeringsstöd enligt förordningen 2016:881. Denna är en s.k. stödordning, som medför att stöd som beviljas enligt dessa regler inte behöver förhandsanmälas till EU-kommissionen. Borgensåtagandet omfattas dock inte av stödordningen ifråga. Man kan emellertid konstatera att borgensåtagandet har ett mycket nära samband med investeringsstödet. Borgensåtagandet är begränsat till två år och avser ett förhållandevis begränsat belopp. Den ekonomiska risken för kommunen får betraktas som relativt liten med tanke på det statliga investeringsstödet. Kiladalens Utveckling AB (svb) ska dessutom betala marknadsmässig borgensavgift. Risken är också sannolikt liten för att någon skulle klaga hos EU-kommissionen.¹

Utöver detta finns även 2 kap. 8 § kommunallagen att ta hänsyn till. Där anges att en kommun får rikta stöd till enskild näringsidkare, endast om synnerliga skäl föreligger. Synnerliga skäl innebär att paragrafen ska tolkas restriktivt.

Borgensåtagandet är begränsat till en kort tid, och utgör ett förhållandevis begränsat belopp. De ekonomiska riskerna för kommunen är i princip eliminerade. Kiladalens Utveckling AB ska betala marknadsmässig borgensavgift² Kredittagaren bedriver sin verksamhet i så kallad svb-form. Alla dessa omständigheter skulle kunna tala för att det föreligger synnerliga skäl och att det därigenom skulle vara tillåtet att bevilja detta borgensåtagande. Vidare rekommenderar SKR att beslutet om borgensåtagandet villkoras av att

¹ Art. 24 procedurförordningen (EU) 2015/1589

² Se RÅ 1994 ref. 35, där ett upplägg är alla medlemskommuner och regioner i Kommuninvest gick i borgen för varandra godtogs.

beslutet vinner laga kraft, och att det statliga stödet som Kiladalens Utveckling AB ansökt om beviljas innan kommunen undertecknar borgensåtagandet.

Kommunens regler kring storlek på borgensavgift står att läsa i "Riktlinjer för finansförvaltningen", avsnitt 6.4.5 Borgensavgift. Borgensavgiften ska ske till marknadsmässiga villkor, den ska i huvudsak motsvara skillnaden mellan räntenivån vid lån mot kommunal borgen och räntenivån vid lån mot annan säkerhet.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att bevilja Kiladalens Utveckling AB (svb), org nr 556984-6065, kommunal borgen med 6 miljoner kronor för att garantera likviditeten under byggtiden.

att borgensåtagandet är giltigt fram tills nybyggnationen av hyresbostäderna på fastigheten Stavsjö 2:4 är färdigställd, dock längst till och med år 2022.

att Kildalens Utveckling AB (svb) erlägger en årlig borgensavgift på 0,8% av borgensbeloppet.

att kommunen undertecknar borgensförbindelse först efter att Kiladalens Utveckling AB beviljats sökt statsstöd om 6 mnkr.

att detta beslut får verkställas först sedan det vunnit laga kraft.

att detta beslut (denna paragraf) omedelbart justeras och tillkännages på kommunens anslagstavla.

Beslut till:

Ekonomiavdelningen

Kiladalens Utveckling AB (svb)

Resultatrapport

Organisation
Kiladalens Utveckling AB (svb)
556984-6065

Vald period
20200101-20201231

Innehåll
Konton med transaktioner

Konto	Periodens förändring	Akkumulerat
RÖRELSENS INKOMSTER/INTÄKTER		
Huvudintäkter		
3011 Försäljning	70 826,80	70 826,80
3013 Försäljning 6 %	566,02	566,02
3014 Försäljning momsfri	504 829,00	504 829,00
Summa Huvudintäkter	576 221,82	576 221,82
SUMMA RÖRELSENS INKOMSTER/INTÄKTER	576 221,82	576 221,82
ÖVRIGA EXTERNA RÖRELSEUTGIFTER/KOSTNADER		
Lokalkostnader		
5010 Lokalhyra	-7 175,00	-7 175,00
Summa Lokalkostnader	-7 175,00	-7 175,00
Fastighetskostnader		
5130 Värme	-36 659,83	-36 659,83
5131 Värme Momsfri	-40 182,70	-40 182,70
5160 Städning och renhållning	-8 946,42	-8 946,42
5170 Rep och underhåll av fastighet	-22 922,33	-22 922,33
5193 Fastighetsskötsel och förvaltn	-50 401,00	-50 401,00
Summa Fastighetskostnader	-159 112,28	-159 112,28
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial		
5410 Förbrukningsinventarier	-1 880,00	-1 880,00
Summa Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-1 880,00	-1 880,00
Reparation och underhåll		
5510 Rep o underh maskin tekn anlägg	-13 500,00	-13 500,00
Summa Reparation och underhåll	-13 500,00	-13 500,00
Resekostnader		
5890 Övr resekostnader	-3 252,00	-3 252,00
Summa Resekostnader	-3 252,00	-3 252,00
Reklam och PR		
5910 Annonsering	-1 200,00	-1 200,00
5930 Reklamtrycksaker/direktreklam	-3 900,00	-3 900,00
5980 PR, inst reklam och sponsring	-2 000,00	-2 000,00
Summa Reklam och PR	-7 100,00	-7 100,00
Övriga försäljningskostnader		
6072 Representation ej avdragsgill	-1 095,00	-1 095,00
Summa Övriga försäljningskostnader	-1 095,00	-1 095,00
Kontorsmaterial och trycksaker		
6110 Kontorsmaterial	-10 170,51	-10 170,51
Summa Kontorsmaterial och trycksaker	-10 170,51	-10 170,51

Resultatrapport

Organisation
Kiladalens Utveckling AB (svb)
556984-6065

Konto	Periodens förändring	Akkumulerat
Tele och post		
6230 Datakommunikation	-3 000,00	-3 000,00
6250 Postbefordran	-66,00	-66,00
Summa Tele och post	-3 066,00	-3 066,00
Företagsförsäkringar och övriga riskkostnader		
6310 Företagsförsäkringar	-32 808,00	-32 808,00
Summa Företagsförsäkringar och övriga riskkostnader	-32 808,00	-32 808,00
Förvaltningskostnader		
6420 Ersättningar till revisor	-20 140,00	-20 140,00
Summa Förvaltningskostnader	-20 140,00	-20 140,00
Övriga externa tjänster		
6530 Redovisningstjänster	-13 635,25	-13 635,25
6540 IT-tjänster	-1 366,15	-1 366,15
6570 Bankkostnader	-1 690,00	-1 690,00
Summa Övriga externa tjänster	-16 691,40	-16 691,40
Övriga externa kostnader		
6990 Övriga externa kostnader	-4 610,16	-4 610,16
Summa Övriga externa kostnader	-4 610,16	-4 610,16
SUMMA ÖVRIGA EXTERNA RÖRELSEUTGIFTER/KOSTNADER	-280 600,35	-280 600,35
UTGIFTER/KOSTNADER FÖR PERSONAL, AVSKRIVNINGAR M.M.		
Löner till tjänstemän och företagsledare		
7210 Löner tjänstemän	-3 300,00	-3 300,00
Summa Löner till tjänstemän och företagsledare	-3 300,00	-3 300,00
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal		
7510 Lagstadgade soc.avgifter	-336,00	-336,00
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-336,00	-336,00
SUMMA UTGIFTER/KOSTNADER FÖR PERSONAL, AVSKRIVNINGAR M.M.	-3 636,00	-3 636,00
FINANSIELLA OCH ANDRA INKOMSTER/INTÄKTER OCH UTGIFTER/KOSTNADER		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8410 Räntekostnader långfrist skuld	-117 820,00	-117 820,00
8423 Räntekostnader skatter/avgift	-138,00	-138,00
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-117 958,00	-117 958,00
Skatter och årets resultat		
8910 Skatt årets besk.bara resultat	11,00	11,00
Summa Skatter och årets resultat	11,00	11,00
SUMMA FINANSIELLA OCH ANDRA INKOMSTER/INTÄKTER OCH UTGIFTER/KOSTNADER	-117 947,00	-117 947,00
	174 038,47	174 038,47

Resultatrapport

Organisation
Kiladalens Utveckling AB (svb)
556984-6065

Konto

Periodens förändring

Akkumulerat

BERÄKNAT RESULTAT



Kiladalens Utveckling AB (svb)
Org nr 556984-6065

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7-8
- noter	9-11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fastställelseintyg: Undertecknad styrelseledamot i Kiladalens Utveckling AB (svb) intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2020-06-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Stavsjö 2020-06-22

.....
Gunnar Casserstedt



Kiladalens Utveckling AB (svb)
Org nr 556984-6065

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7-8
- noter	9-11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall medverka till utveckling av Kiladalen i Nyköpings kommun (Kiladalens församling). Detta skall ske genom att etablera digital lanthandel, bygga, förvärva, förvalta och hyra ut fast egendom, samt genom att förmedla kompetens och idéer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stavsjögården

Tekniskt slutsamråd och entreprenadkontroll genomfördes planenligt i februari 2019. Inflyttningen till hyreslägenheterna skedde den 1 mars och inför detta har bolaget skrivit kontrakt med Berghorns Allservice som fastighetsskötare. Samtliga lägenheter har varit uthyrda och någon vakans har inte förekommit.



Foto: Leader Sörmlandskusten

Under året skrev Bolaget ett hyresavtal med Vilson Inspect & Detect för ett par av huvudbyggnadens salar. Förskolans verksamhet i gymnastiksalen en gång i veckan, en mindre hårsalong, utnyttjandet av slöjdsalen som vävstuga och Kolmårdens Bridgeklubb i

W
WPA

huvudbyggnadens två skolsalar har fortsatt under året. Dessutom har under hösten ett mindre kontor hyrts ut till ett lokalt företag inom all-service.

Digital lanthandel

Bolaget har fortsatt att driva digital lanthandel i Stavsjö och Ålberga. De nuvarande avtalen omfattar perioden 2019 och 2020 och tryggar den fortsatta verksamheten.

Checkpoint Stavsjö

Ett mål är att Nyköpings kommun skall aktivera den industritomt väster om Stavsjö Föreningshus som legat outnyttjad sedan mitten av 1990-talet. Bolaget har haft ett samordningsmöte med divisionsledningen för Samhällsbyggnad under året, Circle K och mött företrädare för Trafikverket för att följa utvecklingen. Bedömningen är att reella diskussioner med olika aktörer ligger ett par år bort i tiden. Bolaget kommer att fortsätta att gemensamt med kommunen ta fram en handlingsplan för området.

Seminarier, konferenser och utbildning

Kiladalens Utveckling har genomfört tre sålda seminarier under året; i Värends Nöbbele i Växjö kommun, för Sölvesborgs politiska ledarskap och kommunledning samt i samband med Hela Sverige Örebro (Region Örebro inom HSSL) årsstämma i Hallsberg. I samband med Nyköpings kommuns Stora Mötesdag i augusti besöktes Stavsjögården av representanter för kommunens politiska ledning och tjänstemän för information om bolagets utveckling och planer. Det är framförallt den kostnadseffektiva produktionen av hyreslägenheter som skapar uppmärksamhet.

För fjärde året i rad genomfördes sommarens jazzkafé tillsammans med Kiladalens församling på Stavsjögården.

Fixargruppen

Fixargruppen är ett eget nätverk och består av ett fyrtiotal människor i framför allt Stavsjö som delat sitt engagemang mellan Stavsjögården, Stavsjö Föreningshus och den gemensamma yttre miljön i samhället, som t ex gångbanor längs sjön och Slaggudden. Normalt har ett tjugotal personer mött upp för att umgås, arbeta och dricka kaffe tillsammans. Gruppen ingår i det mönster som nu kallas *Stavsjömodellen*.

Bolaget skrev ett avtal med Nyköpings kommun om att sköta iläggning och upptagning av badbryggan vid badplatsen i Stavsjö. Avtalet gäller för ett år i taget men avses fortsätta i framtiden. Fixargruppen har utfört den kontrakterade brygganteringen och arbetat med den yttre miljön i Stavsjö. Fixargruppen har fortsatt renoveringen av gymnastiksalens fönster.

m
GEP

Fixargruppen är vår resurs



Året som helhet och framtiden

När vi stänger 2019 kan vi konstatera att den finansiella ställningen är något utmanande. De kontrakt, aktiviteter och initiativ som bolaget tagit under 2019 gör dock att verksamheten är tryggad för 2020.

De närmaste 1-2 åren kommer bolaget att utvärdera utfallet av investeringen i de 8 första hyreslägenheterna. Den ekonomiska planen för 2020 - 2021 innehåller inte något mer omfattande utvecklingsprojekt utan planen för de närmaste åren är att konsolidera verksamheten. Om verksamheten utvecklas positivt är logiken att bolaget ska bygga fler lägenheter och således gå in i ett större engagemang.

På Bolagsstämman 2019 togs ett beslut om att bredda ägarkretsen och samtidigt öka bolagets aktiekapital. För detta behöver bolagsordningen förändras från ett aktiekapital på maximalt 200 000 kronor till maximalt 400 000 kronor. På begäran av Bolagsstämman 2019 har styrelsen utarbetat en plan för en nyemission där den logiska grunden för en större kapitalbas utvecklas. Denna plan kommer att presenteras för aktieägarna i samband med Bolagsstämman 2020.

M
UFP

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	870	187	265	415
Resultat efter finansiella poster, tkr	-115	3	63	-6
Soliditet, %	1	1	5	22

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	200 000	42 657	3 510	246 167
Resultatdisposition enligt årsstämman Balanseras i ny räkning	-	3 510	-3 510	-
Årets resultat	=	=	<u>-115 534</u>	<u>-115 534</u>
Belopp vid årets utgång	<u>200 000</u>	<u>46 167</u>	<u>-115 534</u>	<u>130 633</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	46 167
Årets resultat	<u>-115 534</u>
Totalt	<u>-69 367</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-69 367</u>
Totalt	<u>-69 367</u>

LM
WEP

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		870 444	187 391
Övriga rörelseintäkter		=	<u>568 662</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		870 444	756 053
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-	-454 000
Övriga externa kostnader		-480 849	-243 455
Personalkostnader	2	-39 899	-31 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-171 773</u>	<u>-6 937</u>
Summa rörelsekostnader		-692 521	-735 588
<i>Rörelseresultat</i>		177 923	20 465
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-293 457</u>	<u>-17 584</u>
Summa finansiella poster		-293 457	-17 584
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-115 534	2 881
<i>Resultat före skatt</i>		-115 534	2 881
Skatter			
Skatt på årets resultat		=	<u>629</u>
<i>Årets resultat</i>		<u>-115 534</u>	<u>3 510</u>

m
Ulf

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	10 283 528	635 324
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	<u>11 442 662</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 283 528</u>	<u>12 077 986</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 283 528</u>	<u>12 077 986</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	24 912
Övriga fordringar		36 253	126 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>12 373</u>	-
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>48 626</u>	<u>151 721</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>60 970</u>	<u>245 594</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>60 970</u>	<u>245 594</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>109 596</u>	<u>297 315</u>
Summa tillgångar		<u>10 393 124</u>	<u>12 475 301</u>

m
WPA

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital, 2000 aktier	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
Summa bundet eget kapital	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	46 167	42 657
Årets resultat	<u>-115 534</u>	<u>3 510</u>
Summa fritt eget kapital	<u>-69 367</u>	<u>46 167</u>
Summa eget kapital	<u>130 633</u>	<u>246 167</u>

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9 776 875	10 517 580
Övriga skulder	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
Summa långfristiga skulder	<u>9 976 875</u>	<u>10 717 580</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	18 375	1 499 957
Skatteskulder	11 574	10 597
Övriga skulder	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>255 667</u>	<u>1 000</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>285 616</u>	<u>1 511 554</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 393 124</u>	<u>12 475 301</u>

m
WLD

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 2 Medelantalet anställda

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Medelantalet anställda under räkenskapsåret har varit	=	=
Bolaget har under året endast haft anställda under en kort tid varvid inga medelantal anställda redovisas.		

Upplýsingar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	660 075	660 075
- Aktivering	13 976 400	=
- Erhållet bidrag	<u>- 4 156 423</u>	
Utgående anskaffningsvärden	10 480 052	660 075
Ingående avskrivningar	-24 751	-17 814
- Årets avskrivningar	<u>- 171 773</u>	
Utgående avskrivningar	<u>-196 524</u>	<u>-6 937</u>
Redovisat värde	<u>10 283 528</u>	<u>635 324</u>

a
WFF

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	11 442 662	3 267 666
- Inköp	<u>2 533 740</u>	<u>8 174 996</u>
- Aktiverat	<u>-13 976 402</u>	
Utgående anskaffningsvärden	-	11 442 662
Redovisat värde	=	<u>11 442 662</u>

Not 5 Ställda säkerheter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsinteckning	14 100 000	14 100 000
Andra ställda säkerheter	=	<u>3 055 000</u>
	<u>14 100 000</u>	<u>17 155 000</u>

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari fick bolaget Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut om slutligt godkännande avseende byggnationen av flerbostadshusen på fastigheten.

I mars skrev bolaget ett förnyat driftsavtal med Nyköpings kommun avseende skötsel av bryggorna vid Stavsjö badplats.

Under första kvartalet tecknade bolaget ett nytt hyresavtal med Vilson Inspect & Detect för i princip hela bottenvåningen av Stavsjögården utöver ett mindre kontorsrum samt biblioteket. Det nya avtalet gäller från och med den första mars 2020. Avtalet är ett sk tillväxtavtal som ökar varje månad till december då full hyra erläggs för den hyrda delen. Samtidigt har ett nytt avtal skrivits med Bridgeklubben om att hyra Gymnastiksalen på motsvarande villkor som tidigare, men till en lägre kostnad. Under 2020 innebär dessa avtal en blygsam intäktsförbättring jämfört med tidigare medan full effekt inträder från och med januari 2021.

a
UHP

Villkorat att hyresavtalen fortsätter att löpa bedöms huvudbyggnaden från och med 2021 kunna ge ett finansiellt överskott.

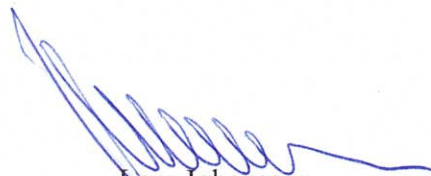
Som ett resultat av COVID-19 har den digitala lanthandeln setts som ett värdefullt alternativ och antalet familjer som handlat i både Stavsjö och Ålberga har ökat. Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. I denna bedömning har vi kommit fram till att vi kan i dagsläget inte bedöma effekterna. Den huvudsakliga förklaringen är att kommersiella hyresavtal kan komma att säga upp i det fall att hyresgästernas verksamhet drabbas negativt.

Stavsjö 2020-04-06


Gunnar Casserstedt
Verkställande direktör


Jonas Carlsson Malm



Eva Fernvall Markstedt


Larz Johansson
Ordförande


Göran Ekblom


Thomas Rodestrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 06.


Anne-Louise Palm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kiladalens Utveckling AB (svb), org.nr 556984-6065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kiladalens Utveckling AB (svb) för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kiladalens Utveckling AB (svb)s finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kiladalens Utveckling AB (svb).

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kiladalens Utveckling AB (svb) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

UPP

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kiladalens Utveckling AB (svb) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kiladalens Utveckling AB (svb) enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

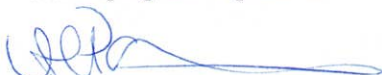
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att skatter och avgifter vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Norrköping den 6 april 2020



Anne-Louise Palm
Auktoriserad revisor

Protokoll

fört vid ordinarie bolagsstämma i Kiladalens Utveckling AB (svb), org nr. 556984-6065 den 21 juni, 2020

Närvarande aktieägare Se bilagd förteckning och röstlängd
Ej närvarande Vår revisor från PwC, som lämnat ett sent besked om förhinder pga Covid 19.

- §1 Sammanträdet öppnades av Larz Johansson
- §2 Till ordförande vid stämman utsågs Larz Johansson
- §3 Till person att jämte ordföranden justera protokollet valdes Monica Svensson
- §4 Lämnades information om att aktieägarna kallats till årsstämman via email den 15 maj 2020. Besluts att stämman blivit behörigen kallad.
- §5 Upprättades och godkändes följande röstlängd över närvarande aktieägare:
- | Aktieägare | Antal aktier | Antal röster |
|----------------------------|--------------|--------------|
| ----- | | |
| Enligt bifogad förteckning | 870 | 870 |
- Då 870 aktier av 2000 var företrädna vid stämman förklarade den sig beslutsför.
- §6 Dagordningen godkändes med den förändringen att §12 förändrades till en informationspunkt.
- §7 Framlagd årsredovisning för 2019 föredrogs.
- §8 Revisionsberättelse framlades.
- §9 VD gav en information om verksamheten för det gångna året och en utblick inför 2020.
- §10 Besluts att fastställa resultaträkning och balansräkning. Besluts samtidigt att bolagets resultat överförs i ny räkning.
- §11 Besluts att bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören.
- §12 Styrelsen informerade om planerna att gå vidare med Etapp 2 av hyreslägenheter på Stavsjögården.
- §13 Besluts att styrelsen får mandat att bredda bolagets ägarkrets och öka bolagets aktiekapital från 200 000 kronor upp till 400 000 kronor under 2020 genom en nyemission riktad till, i


första hand, nya ägare och utan företräde för befintliga ägare.

- §13 Beslöts att antalet styrelseledamöter skall vara sju (7) och att en styrelsesuppleant skulle väljas.
- §13 För tiden intill slutet av nästa årsstämma valdes till ordförande Larz Johansson. Som övriga styrelseledamöter valdes Jonas Carlsson Malm, Gunnar Casserstedt, Göran Ekblom, Eva Fernvall Marklund, Torbjörn Green och Thomas Rodestrand. Till suppleant för samma tid valdes Bo Ohlsson.
- §14 Till revisor valdes PwC. För närvarande är Anne-Louise Palm bolagets utsedda revisor.
- §15 Till valkommitté valdes Leif Almberg, Stavsjö, och Eva Pettersson, Stavsjö med Leif Almberg som sammankallande.
- §16 Fastställdes att arvode inte skall utgå för styrelsearbetet. Revisionsarvode skall utgå enligt löpande räkning.
- §17 Stämman förklarades avslutad.

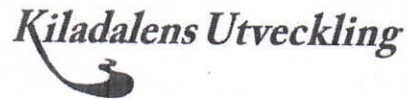
Vid protokollet:


Gunnar Casserstedt (sekreterare)

Justeras:


Larz Johansson (mötesordförande)


Monica Svensson (justerare)



Bolagsstämmans genomförande

Kallelse till bolagsstämman

Kallelse till bolagsstämman sker genom e-post inom den tid som anges i aktiebolagslagen. Kallelse sändes ut via mail till bolagets aktieägare den 2020-05-15.

Redovisningshandlingar, valberedningens förslag samt fullständiga förslag till beslut kommer att finnas tillgängliga på bolagets kontor i Stavsjö under minst två veckor närmast före stämman.

Stavsjö i maj 2020

Styrelsen

Val av ordförande för bolagsstämman

Styrelsen föreslår att Bo Ohlsson väljs till ordförande för stämman.

Styrelsen föreslår att Gunnar Casserstedt väljs till sekreterare för stämman.

Styrelsens rekommendation om fastställande av resultat och balansräkning

Styrelsen föreslår att årets förlust på 115 534 kronor förs i ny räkning. Styrelsen föreslår att ingen utdelning till aktieägarna sker.

Styrelsens förslag om utökat kapital

Styrelsen föreslår att ägarkretsen breddas och att en nyemission upp till 400 000 kronor genomförs under 2020 för att ge bolaget den kapitalbas som krävs för att bygga ytterligare hyreslägenheter.

Styrelsen föreslår att bolagsordningen förändras från ett aktiekapital på maximalt 200 000 kronor till maximalt 400 000 kronor. Om bolagsstämman bifaller förslaget avser styrelsen att ta fram ett prospekt för en nyemission.

14	521 -	540 Leif	Stavsjöhjorten AB	Stavsjö	20
15	541 -	560 Camilla	Paijkull	Stavsjö	20
16	561 -	580 Lena och Kenty	Franzén	Stavsjö	20
17	581 -	630 Pia/Michael	Bork	Stavsjö	50
18	631 -	650 Torbjörn	Green	Stavsjö	20
19	651 -	660 Johan	Johansson	Ålberga	10
20	661 -	710 Birgitta	Johansson	Ålberga	50
21	711 -	760 Kerstin	Casserstedts dödsbo	Stavsjö	50
22	761 -	770 Berith	Öresjö	Stavsjö	10
23	771 -	780 Tommy	Almberg	Stavsjö	10
24	781 -	790 Ann-Louise	Almberg	Stavsjö	10
25	791 -	840 Elin	Carlsson Malm	Stavsjö	50
26	841 -	850 Barbro	Ohlsson	Stavsjö	10
27	851 -	860 Thomas	Rodestrand	Stavsjö	10
28	861 -	870 Kerstin	Winemo	Stavsjö	10
28	871 -	880 Håkan	Jacobsson	Stavsjö	10
30	881 -	890 Winfried	Ros	Stavsjö	10
31	891 -	900 Frauke	Ros	Stavsjö	10
32	901 -	910 Monica	Svensson	Stavsjö	10
33	911 -	920 Alf	Andersson	Stavsjö	10
34	921 -	930 Marie-Louise	Åström	Stavsjö	10
35	931 -	950 Annica	Hågemo	Stavsjö	20
36	951 -	960 Margareta	Fredriksson	Stavsjö	10
37	961 -	1010 Marie-Louise	Carlsson	Stavsjö	50
38	1011 -	1020 Rebecka	Fredriksson	Stavsjö	10
39	1021 -	1030 Lars	Strömberg	Stavsjö	10
40	1031 -	1040 Gunnar	Widegren	Stavsjö	10
41	1041 -	1050 Per	Fredriksson	Ålberga	10
42	1051 -	1060 Mathias och Åsa	Ölander	Ålberga	10
43	1061 -	1070 Börje	Eriksson	Ålberga	10
44	1071 -	1080 Carina och Börje	Gustafsson	Ålberga	10
45	1081 -	1090 Gunnel	Persson	Ålberga	10
46	1091 -	1100 Arthur och Ingrid	Karlsson	Ålberga	10
47	1101 -	1110 Lars och Kicki	Lundström	Ålberga	10
48	1111 -	1120 Jonas	Winter	Stavsjö	10
49	1121 -	1130 Annika	Crombez	Stavsjö	10
50	1131 -	1180 Henrik	Nygren	Stavsjö	50
51	1181 -	1190 Bo	Holmberg	Ålberga	10
52	1191 -	1210 Anders	Andersson	Ålberga	20
53	1211 -	1230 Björn	Erikson	Stavsjö	20
54	1231 -	1250 Turi	Sand Erikson	Stavsjö	20
55	1251 -	1260 Anette och Ove	Jansson	Ålberga	10
56	1261 -	1270 Torbjörn	Lindström Bost. 1	Ålberga	10
57	1271 -	1280 Torbjörn	Lindström Bost. 2	Ålberga	10
58	1281 -	1330 POAB Privat	Omsorg AB	Stavsjö	50
59	1331 -	1350 Sten-Inge	Drie	Ålberga	20

Värdeutlåtande, förhandsvärdering av
nybyggnadsprojekt inom
fastigheten Nyköping Stavsjö 2:4

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	7
5.	Värderingsmetodik	13
6.	Värdering	14
7.	Slutsatser	18

1. Sammanfattning

- Värderingsobjekt:** Värderingsobjektet utgörs förhandsvärdering av nybyggnadsprojekt inom fastigheten Nyköping Stavsjö 2:4.
- Uppdragsgivare:** Kiladalens Utveckling AB (org.nr 556984-6065) genom Gunnar Casserstedt.
- Syfte:** Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid kretigivning.
- Värdetidpunkt:** 2020-12-01
- Särskilda förutsättningar:** Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
- Objektstyp:** Inom värderingsobjektet inryms främst bostäder men även Stavsjö före detta skola.
- Marknadsvärde:** Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkt till:

36 600 000 kr

Trettiosex miljoner sex hundratusen kronor

Resulterande nyckeltal:	Marknadsvärde / m ²	19 519
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	125,34
	Bruttokapitalisering, år 1	15,6
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initial	4,79%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, år 1	4,72%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	4,69%	
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)		

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av nybyggnadsprojekt inom fastigheten Nyköping Stavsjö 2:4. .

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Kiladalens Utveckling AB (org.nr. 556984-6065), genom Gunnar Casserstedt.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid kretigivning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2020-12-01.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att helt överblicka fortsatta påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en något större osäkerhet för vissa segment än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Se i förekommande fall respektive segmentstext nedan.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Värdebedömningen som görs i detta värdeutlåtande avser marknadsvärde efter färdigställd planerad byggnation. Som grund till värderingen har underlag från offentliga källor samt uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. På grund av de särskilda förutsättningarna är osäkerheten vid värdebedömningen större än normalt. Värdebedömningen genomförs utifrån en avkastningsmetod med bedömda marknadsmässiga indata där faktiska uppgifter saknas såsom drift- och underhållskostnader samt förhandlad hyra.

Denna värdering utgår ifrån värderingsobjektet såsom ett förvaltningsobjekt/hyreshusenhet samt att lägenheterna är uthyrda till en på marknaden normal hyresnivå och uthyrningsgrad. Det förutsätts att byggnad har uppförts i god och hög standard och att skicket är mycket gott såsom brukligt är för nyproduktion.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2019-02-27 av Elenore Pellams på Svefa.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om delvis bedömda drift- och underhållskostnader
- Ritningar

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms främst bostäder men även Stavsjö före detta skola.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Kiladalens Utveckling AB (Svb).

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Stavsjö i Nyköpings kommun. Gatuadressen är Tintomarasväg 12. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostäder. Service finns närmast vid Stavsjö Vårdshus. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (E4) finns på nära avstånd.

.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal av 13 539 kvadratmeter.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna består av totalt 7 byggnadskroppar, nyproducerade bostadshus samt Stavsjö gamla skola samt dess gymnastikhall. Byggnaderna inrymmer 1 till 2 plan ovan mark samt källare, i vissa delar på skolbyggnaden. Skolan uppfördes 1910, byggår för gymnastikhallen är okänt. I Gymnastikhallsbyggnaden inryms även en mindre samlingslokal samt en frisör.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 875 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Bostäder	1 415	75	-
Övrigt 1	460	25	-
Summa/Medel	1 875	100	0

Bostadsarean fördelar sig på 21 lägenheter med en genomsnittlig bostadsarea om 67 kvadratmeter.

Konstruktion

Grundläggning	Källare/Betongplatta
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Yttertak	Takpannor/Plåt
Fönster	2 och 3-glas

Teknik

Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	FTX

Skick och standard

Byggnaderna som inrymmer bostäder bedöms ha ett bra yttre och inre skick. Lägenheterna har badrum med plastmatta och våtrumstapet. Samtliga badrum har tvättmaskin och torktumlare. Köken är från IKEA och vissa lägenheter har diskmaskin

Stavsjö gamla skola med anor från tidigt 1900-tal med högt i tak och skolsalar. Vissa skolsalar finns bevarade. Lokalerna bedöms som relativt anpassningsbara med tanke på utbildningsverksamhet. På övre planet med entré från utsidan finns en mindre bostadslägenhet. Vidare består lokalerna av gymnastikhallen som idag hyrs ut sporadiskt till de som vill hyra i orten. I gymnastikbyggnaden finns även en mindre samlingslokal samt en liten lokal som hyrs en frisör.

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Några miljöbelastningar är inte kända av fastighetsägaren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan för Stavsjö 2:4 (Stavsjögården) och vann laga kraft 2016-05-13.

Planbestämmelserna anger bostad-, vård-, handel-, kontor- och utbildningsändamål inom olika delar av värderingsobjektet. För bostadsändamål anges en högsta byggnadshöjd av två våningar samt högsta tillåtna byggnadsarea om 400 kvadratmeter för flerfamiljshus.

4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi inledde 2020 med relativt svag aktivitet, och till följd av coronavirusets påverkan på såväl ekonomi som samhället i stort har det noterats en tydlig konjunkturedgång, i Sverige och internationellt. Trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser noterades en historisk nedgång av svensk BNP med hela 8,3% under Q2 (jämfört med Q1, då BNP något överraskande ökade med 0,1% p.g.a. en stark export).

Den kan noteras att konjunkturedgången i Sverige dämpats något av de ekonomiska/politiska insatser som genomförts och Sverige har, åtminstone hittills, klarat de ekonomiska konsekvenserna av coronaviruset relativt väl (sannolikt p.g.a. en mindre långtgående "nedstängning" av samhället).

En återhämtning är att vänta under Q3/Q4. Konjunkturinstitutets prognos ligger på -4,6% för 2020 och +3,5% för 2021, dock förutsatt fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser. Smittspridningen har emellertid ökat under hösten, vilket medför risk att den återhämtning som påbörjades under sommaren riskerar att avstanna. Det väntas dröja till såväl svensk som internationell ekonomi är tillbaka på motsvarande nivå som innan coronapandemin. Enligt Konjunkturinstitutet väntas lågkonjunkturen bestå till 2023.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av "social infrastruktur"; särskilda boenden, förskola/skola och hälso-/sjukvård. De offentliga finanserna är fortfarande relativt starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det emellertid sannolikt krävas en åtstramning av såväl de offentliga utgifterna som finanspolitiken framöver (och detta utan coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Riksbanken har infört en rad åtgärder för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa fortsatt tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har ännu inte varit aktuell (senast i september-20 lämnades den oförändrad på 0%). Nyttan av en sänkning torde emellertid vara relativt begränsad (någon negativ effekt av Riksbankens senaste höjning, 25 punkter i dec-19, fick inte några direkta negativa konsekvenser). Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan inte vara att vänta förrän tidigast 2023.

Vad gäller inflationen ligger prognosen på ca 0,6% för 2020 respektive 1,3% för 2021.

Redan innan vi gick in i nuvarande lågkonjunktur prognostiserades för en relativt svag utveckling på arbetsmarknaden under 2020 och 2021, med stigande arbetslöshet till följd. Arbetslösheten väntas – trots omfattande statliga stödåtgärder – stiga till 9,4% under 2020 respektive 11,0% under 2021 (att jämföra med 6,9% under 2019). Vidare väntas coronapandemin påskynda den pågående strukturomvandlingen av näringslivet och arbetsmarknaden, något som medför att ett stort antal arbetstillfällen inte kommer tillbaka då konjunkturen återhämtar sig. Särskilt utsikterna för nytillkomna till arbetsmarknaden har försämrats då efterfrågan inom områden med viktiga "ingångsjobb" tydligt minskat (som t.ex. handel, hotell/restaurang).

För att skapa förutsättningar för återhämtning – och för långsiktig tillväxt – är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt fortsatta satsningar på utbildning (just tillgång till utbildad arbetskraft är fortsatt en av de stora utmaningarna). På kort sikt är det nödvändigt med ett samarbete mellan stat och näringsliv för att möjliggöra för "sunda" bolag att överleva. Samtidigt måste man ha med sig att svensk ekonomi är starkt exportberoende, och därför till stor del är beroende av utvecklingen internationellt.

Nyköpings kommun

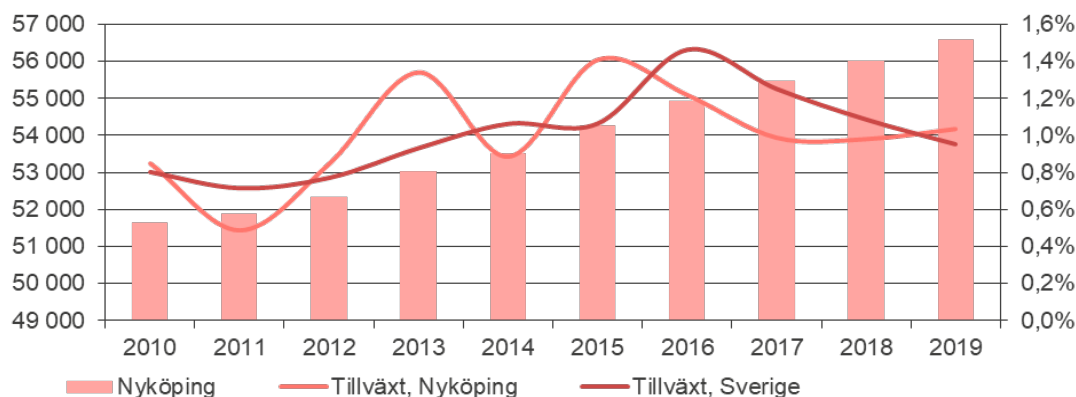
Befolkning

Befolkningen i Nyköping uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 56 591 invånare, en ökning med drygt 1,0% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nyköping	51 644	51 896	52 336	53 038	53 508	54 262	54 924	55 467	56 011	56 591
Tillväxt, Nyköping	0,8%	0,5%	0,8%	1,3%	0,9%	1,4%	1,2%	1,0%	1,0%	1,0%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%

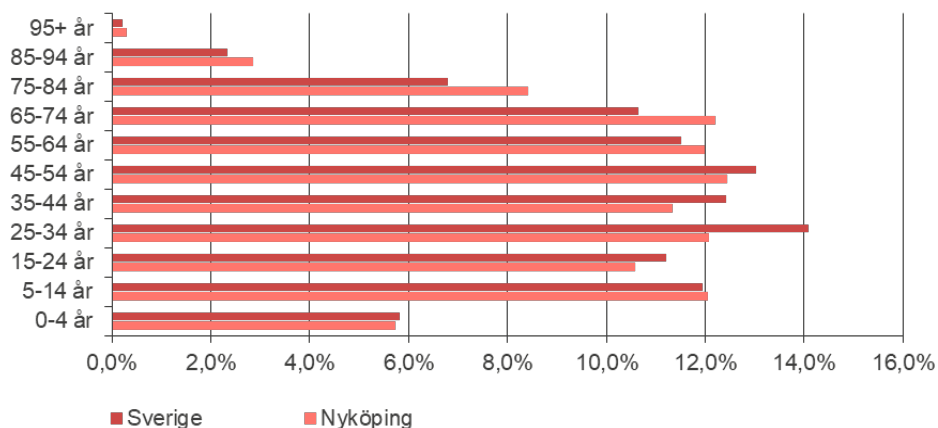
Källa: SCB

Befolkningsutveckling



Källa: SCB

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

I ovanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer över 55 år är högre än för riket i övrigt.

Medelinkomst

Medelinkomsten i Nyköping är generellt lägre än för riket i stort. Något som gäller för samtliga ålderskategorier med undantag för ålderskategorin 20–24 år, 25–29 år samt 65+ år.

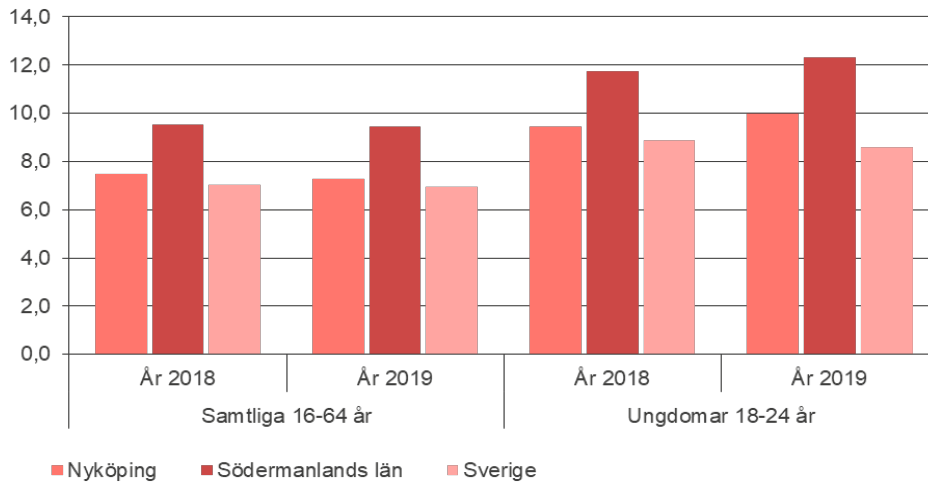
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	187,0	171,7	161,5
25-29 år	253,4	240,3	247,3
30-44 år	328,6	313,3	344,2
45-64 år	380,5	363,6	396,4
65+ år	255,3	246,2	255,1
Totalt 20+ år	307,3	294,2	314,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2019 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Nyköping till 7,3% vilket kan jämföras med Södermanlands län som har en arbetslöshet om 9,4 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

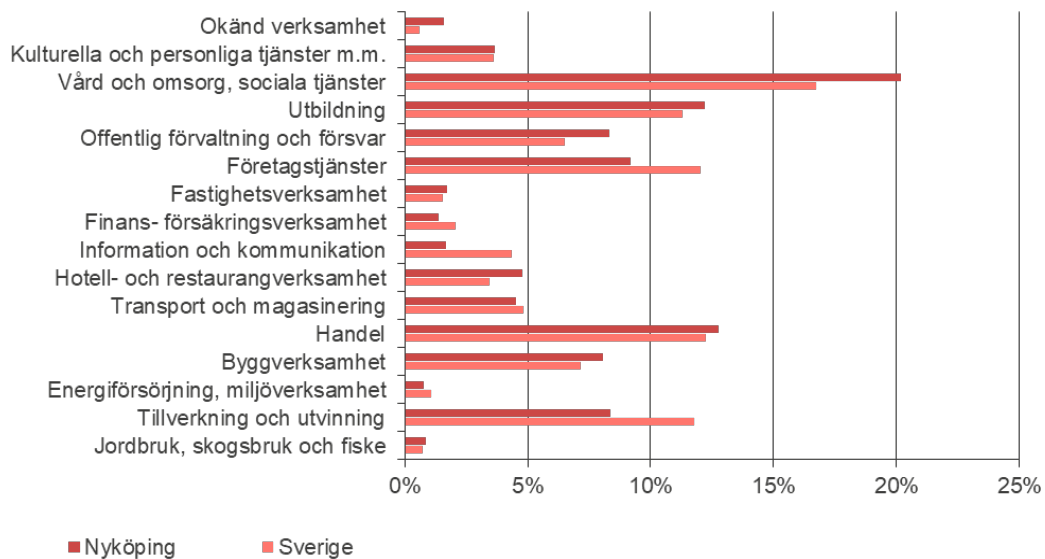


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på vård och omsorg, utbildning och handel.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Nyköping på plats 191 i rankingen för 2019.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt.

Det har noterats en coronarelaterad osäkerhet under Q2, med flera uppskjutna, "pausade" eller t.o.m. avbrutna transaktioner och projekt, vilket medförde en uppbromsning på investeringsmarknaden. Trots denna osäkerhet, i kombination med problem på kreditmarknaden under våren, har investeringsintresset varit relativt stort. Transaktionsvolymen i Q3 uppgick till ca 31,1 mdkr, en minskning med nästan 20% jämfört med 2019 (som dock utgjorde ett mycket starkt år på investeringsmarknaden). Ackumulerad omsättning Q1-Q3 uppgick till ca 111 mdkr (ca 135 mdkr 2019). Det finns i dag mycket kapital som, i brist på investeringsalternativ, söker sig till fastighetsmarknaden. Tillsammans med den pågående återhämtningen i ekonomin talar detta för att transaktionsvolymen 2020 sannolikt kommer uppgå till en nivå som ligger klart högre än de senaste tio årens genomsnitt, dock inte i nivå med 2019.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar, med ett fortsatt starkt investeringsintresse och i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet). Likaså finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter samt kvalitativa kontor.

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d.

Till köparna hör fortfarande främst svenska investerare. Det finns ett fortsatt stort behov för institutionellt kapital att investera i "realvärdessäkrade" tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer.

Förutsättningarna på kreditmarknaden försämrades avsevärt under inledningen av coronakrisen med stigande kostnader som följd, men det har noterats en återhämtning under sommaren. För institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus och hög kreditrating bedöms kreditmarknaden vara fortsatt god, särskilt vid investeringar i bostads- och samhällsfastigheter (fastighetskrediter med låg risk kan till och med ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro).

Det bedöms finnas god underliggande efterfrågan vad gäller mark/byggrätter. Marknaden är emellertid något "avvaktande", särskilt vad gäller bostadsrätter (p.g.a. en osäker utveckling på privatbostadsmarknaden för nyproduktion) och kommersiella projekt inom de segment som idag upplevt svagare marknad p.g.a. coronapandemin. Den demografiska utvecklingen – med såväl växande barnkullar som en allt äldre befolkning – medför att det är av stor vikt med investeringar inom vård/skola/omsorg. Intresset är stort vad gäller byggrätter för olika typer av särskilda boende.

Hysesbostäder

Bostadsfastigheter har varit ett mycket attraktivt investeringssegment under senare år, med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom i princip hela Sverige. Särskilt storstads-/universitets-/högskoleorter har sett en positiv värdeutveckling, men även många lokala delmarknader har noterat stigande priser då det varit ett stort intresse från såväl lokala aktörer som nya investerare (främst institutionellt kapital).

Bostadshysesfastigheter bedöms vara det segment som, tillsammans med samhällsfastigheter, står sig bäst i den osäkerhet som corona-pandemin medför, såväl vad gäller direkta som indirekta investeringar. Potentialen för sjunkande direktavkastningskrav bedöms som begränsad, men det bedöms inte vara någon risk för stigande direktavkastningskrav (såtillvida Sverige inte går in i en djup, långvarig lågkonjunktur).

Bostadsfastigheternas andel av den totala transaktionsvolymen har ökat under 2020 och utgjorde fram till Q3 cirka 26 % vilket är en klar ökning i jämförelse med samma period 2019 (22 %). En förklaring till den ökade andelen är den ökade osäkerheten på transaktionsmarknaden generellt och eftersom bostäder är det segment som marknaden värderar med lägst risk har vi sett ett ökat intresse för segmentet.

En hög befolkningstillväxt och i det närmaste obefintliga vakanser inom befintliga hyresbestånd på starka delmarknader har gjort att efterfrågan på att investera i nyproducerade hyresrätter ökat under senare år. Flera nya aktörer inom segmentet har etablerat sig på marknaden och med ett uttalat fokus på nyproduktion samt förvärv av nya hyreslägenheter. Det finns även exempel på joint ventures mellan byggbolag och pensionsbolag med ett uttalat fokus på nyproducerade hyresrätter med efterfrågan både i A- och B-lägen samt inte bara i storstadsregionerna. Noterbart är att vi sett ett ökat intresse under 2019 och 2020 med en press nedåt på direktavkastningskraven som följd. Affärer görs både med nyligen färdigställda hyresrätter och pågående hyresrättsprojekt och då genom så kallad forward funding.

Fastigheter inom de så kallade miljonprogramsområdena har varit attraktiva investeringsobjekt under den senaste 5-årsperioden och då främst fastigheter belägna inom tillväxtregioner. Potentialen till driftnettooptimering är det som främst drivit värdeutvecklingen. Det stora intresset för denna typ av fastigheter har emellertid medfört att direktavkastningskraven nu pressats till så pass låga nivåer att det blivit allt svårare att hitta intressanta investeringsobjekt.

För stora fastigheter/portföljer är det främst kapitalstarka bolag och institutionella investerare som varit mest aktiva under de senaste åren, men transaktionsmarknaden i stort utgörs främst av lokala aktörer. En kategori köpare som minskat under de senaste 2 - 3 åren till följd av osäkerheten på privatbostadsmarknaden är bostadsrättsföreningar, såväl vad gäller om- som nybildningar.

Intresset från utländska aktörer att investera på den svenska bostadsmarknaden har historiskt sett varit måttlig men där vi sett ett ökat intresse under 2018-2019. Exempel på detta är amerikanska Starwood och tyska Vonovias budstrid om börsnoterade Victoria Park under 2018 (nu med Vonovia som majoritetsägare) samt Vonovias förvärv i september 2019 av en majoritetspost i Hembla. Då utländska aktörer investerar i Sverige krävs en relativt betydande transaktionsvolym, något som motiverar indirekta fastighetsförvärv (bolags-/aktieförvärv). Andelen utländskt kapital har minskat hittills under 2020 men intresset för den Svenska bostadsmarknaden bedöms som fortsatt stort.

Under senare år har vi sett en del stora utförsäljningar från allmännyttan och det finns ett fortsatt intresse bland många kommuner att avyttra delar av beståndet för att erhålla kapital till mer angelägna behov men också för att få in nya aktörer på marknaden som kan bidra med investeringar i såväl befintligt bestånd som, i vissa fall, nyproduktion. Utförsäljningar är emellertid en känslig politisk fråga, något som medförde en minskande transaktionsvolym 2018 – 2019. Dock kvarstår kommunernas behov av kapital för att investera i såväl bostäder som samhällsfastigheter, till följd av den demografiska utvecklingen, och det bedöms inte finnas några större hinder för att vi inom kort återigen ser en ökad volym inom segmentet.

I Boverkets "Bostadsmarknadsenkät 2020" anger totalt 212 kommuner ett underskott på bostäder. Detta motsvarar 74 % av de 286 kommunerna som besvarat frågan. Det är en minskning med 28 kommuner på ett år. Totalt 66 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en ökning med 20 kommuner sedan föregående år. Antalet kommuner som bedömer underskott har minskat för tredje året i rad som helhet.

Det är – trots relativt hög nyproduktion under senare år – alltså fortsatt bostadsbrist inom storstadsregioner, universitets-/högskoleorter och regionala tillväxtmarknader. Enligt Boverkets prognos finns ett behov av 67 000 nya bostäder per år fram till 2025, främst inom storstadsregionerna. Under det första halvåret påbörjades preliminärt 28 600 bostäder vara 14 600 hyresrätter. Trenden för 2020 med en ökad andel hyresrätter står sig och där det noteras om en ökning med 15 %. Som en följd av att Samhällsekonomin och bostadsmarknaden utvecklats starkare än förväntat under coronapandemin skrev Boverket i september upp sin byggprognos. Enligt Boverket är prognosen 48 000 påbörjade bostäder 2020 och 42 500 bostäder för 2021. Detta innebär en minskning med 9 % under 2020.

Trots fundamentalt goda förutsättningar återfinns vissa risker inom segmentet. En högre omflyttningsfrekvens, och på sikt en viss vakans-/hyresrisk på grund av högt satta nyproduktionshyror (i förhållande till befintligt bestånd) påverkar investeringsviljan. Vidare är det inom flera, primärt mindre, delmarknader fortsatt svårt att få projektekonomin att gå ihop. Det återinförda statliga investeringsstödet har syftat till att få bukt med detta problem. Stödet har sedan det infördes 2017 både hyllats och kritiserats men där vi noterar ett ökat intresse för stödet hos marknaden under det senaste året.

Sammantaget bedöms marknadsförutsättningarna för hyresbostäder generellt som fortsatt goda under förutsättning att bostäderna är belägna inom en tillväxtregion samt har en liten andel kommersiella lokaler. Som ovan nämnts bedömer Svefa att hyresbostäder är det fastighetssegment som kommer att klara krisen bäst. Om krisen leder till en mycket långvarig och djup lågkonjunktur med hög arbetslöshet finns dock en något större vakans-/hyresrisk för nyproducerade hyresrätter, med anledning av den på vissa delmarknader höga hyresnivån.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Stavsjö är väldigt låg, detta även utifrån det låga utbudet. Ingen överlåtelse har genomförts under de senaste åren av hyreshusenheter. Generellt har transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Nyköpings kommun varit något stigande vilket också har avspeglats i sjunkande direktavkastningskrav.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett normalt läge för orten vilket i Nyköpings kommun bedöms som ett C-läge för kommunen men ett A-läge i orten Stavsjö. Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms efterfrågan som normal. Värderingsobjektet bedöms utgöra ett intressant investeringsalternativ för främst ett lokalt fastighetsbolag alternativt en privatperson.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Nyproducerat
- Stabila hyresgäster

Svagheter och hot:

- Dåliga kommunikationer
- Sämre läge i kommunen

Sammantaget bedöms störst vikt av ovanstående läggas vid att värderingsobjektet är nyproducerat, vid bedömning av marknadsvärdepåverkan.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetod

Det har under de senaste åren inte genomförts några försäljningar av nyproducerade hyresrätter i Södermanlands län. En sökning har därför genomförts i omkringliggande län och nedan angivna överlåtelse är analyser genomförda för nyproducerade hyresfastigheter.

- Fastigheten Barnarp 11:55 i stadsdelen Barnarp i Jönköping kommun med adress Höstljustigen 2 i södra delen av Jönköping (C-läge). Förvärvet skedde under september månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 49 mkr. Köpare var Skaraborgs Bostads AB och säljare var HP Boendeutveckling. Objektet omfattar cirka 1 596 kvadratmeter och innehåller 22 lägenheter. Byggnaden på objektet uppfördes 2017. Objektet bedöms som helhet ha ett gott skick och en god standard. Total årsintäkt år 2019 är 2,7 mkr exkl. värme. Priset motsvarar cirka 30 702 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,5 %.
- Fastigheten Bredsand 1:353 i stadsdelen Bredsand i Enköping kommun med adress Galeonsvägen 4, bland annat, förvärvades av K2A under april månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 68 mkr. Säljare var Acasa bostad. Objektet omfattar cirka 2 300 kvadratmeter och innehåller bostäder. Byggnaderna på objektet kommer färdigställas under hösten 2020. Objektet bedöms som helhet ha ett gott skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 30 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,15 %.
- I maj kommunicerades att NCC sålt ett hyresrättsprojekt omfattande 60 lägenheter i nya området Nordtag i Ytterby i Kungälv kommun. Köpare är Colianderska stiftelsen och affären har genomförts genom en så kallad forward funding och till köpeskillingen 136 mkr. Planerat färdigställande är våren 2022. Priset motsvarar cirka 39 400 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,1 %.
- Heimstaden förvärvade under maj 2018 ett bestånd i Vallastaden i Linköping. Beståndet omfattar cirka 5 100 kvadratmeter nyproducerade bostäder fördelat på 96 hyreslägenheter. Objektet bedöms som helhet ha ett mycket bra skick och standard. Köpeskillingen är ej officiell men initial avkastning uppgår enligt köparen till cirka 4,5 %.
- Bonava sålde under början av 2018 ett hyresprojekt i Södra Ekkällan i Linköping. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 311 mkr. Köpare var Bantorget Hyresbostäder, som ägs av åtta LO-förbund. Projektet innehåller 164 hyreslägenheter fördelat på fyra byggnader och beräknad påbörjas när bygglov vunnit laga kraft och färdigställas i början av 2020. Direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,2%.

- Projektfastigheten Bergskvadranten 1 i centrala Norrköping förvärvades under december månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 490 mkr av Rikshem. Säljare var Skanska. Objektet omfattar 101 bostadslägenheter med 124 garageplatser i källarplan samt vårdboende med 72 platser uthyrt till Ambea på 15 år. Objektet har en total uthyrbar area på 11 000 kvadratmeter. Byggnaden på objektet bedöms färdigställas och tillträdas sommaren 2021. Priset motsvarar cirka 44 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,1 %.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga under det redovisade prisintervallet.

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 4,25 och 4,75 %.

Direktavkastningskravet, tillämpat via en kassaflödeskalkyl, se avsnitt Avkastningsmetod nedan, indikerar ett bedömt värde mellan 19 000 - 20 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 35 500 000 - 37 500 000 kronor. (Exklusive skolhus bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan cirka 24 500 – 25 500 kr/kvm för bostadsytorna)

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2021-01-01.

Inflation

Under 2021 har använts ett inflationstagande om 1,5 och för resterande del av kalkylperioden gäller 2,0 %.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 4,6%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 4,6%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	2 074	1 466	-	2 074	1 466	-	0		-	2 074	1 466	-
Övrigt 1	296	643	-	296	643	-	0		-	296	643	-
Summa/Medel	2 370	1 264		2 370	1 264	0	0	0	0	2 370	1 264	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknig, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är inkluderad i hyrorna. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt.

Lokaltyp	Uthyrd area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	1 415	75	-	1 415	100	-	0	0	-	0,0%	1,0%
Övrigt 1	460	25	-	460	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Summa/Medel	1 875	100	0	1 875	100	0	0	0	0	0,0%	1,5%

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Drift och underhåll

Uppgifter om faktiska kostnader har inte erhållits utan bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad						Varav					
	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration					
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	451	319	-	274	194	-	142	100	-	35	25	-
Övrigt 1	166	360	-	108	235	-	46	100	-	12	25	-
Summa/Medel	617	329		382	204		188	100		47	25	

Drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)					
Kostnadsslag	Kommentar	A	Andel av total (%)	B	Andel av total (%)
Administration		0	0%	25	8%
Försäkring		24	7%	10	3%
Värmeförbrukning		122	38%	100	30%
Elförbrukning (fastighet)		0	0%	20	6%
Kyla		0	0%	0	0%
Vattenförbrukning		26	8%	20	6%
Tillsyn och skötsel		152	47%	25	8%
Reparationer		0	0%	20	6%
Sophämtning		0	0%	5	2%
Städning (fastighet)		0	0%	5	2%
Planerat underhåll		0	0%	100	30%
Totalt		324	100%	330	100%

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen 2019 åsatts typkod 824,220,310.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	292 000
Byggnadsvärde	0
Totalt	292 000
Varav bostad	292 000
Varav lokaler	0
Totalt	292 000

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår år 2021 till 1 444 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften indexregleras årligen.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 19 503 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 36 600 000 kronor (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, kalkylränta, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	4 373	12,0%
Hyra lokaler	%	10,0%	599	1,6%
Drift och underhåll	%	5,0%	-506	-1,4%
Inflation	%-enheter	1,0%	2 946	8,1%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	-442	-1,2%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-315	-0,9%
Kalkylränta	%-enheter	1,0%	-2 692	-7,4%
Direktavk. för restv.	%-enheter	1,0%	-4 144	-11,3%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden cirka 35 500 000 - 37 500 000 kronor

Avkastningsmetoden cirka 36 600 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet såsom nybyggnadsprojekt inom Nyköping Stavsjö 2:4 vid värdetidpunkten till:

36 600 000 kr

Trettiosex miljoner sex hundratusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	19 732
Marknadsvärde / taxeringsvärde	126,71
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	15,8
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	4,74%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	4,66%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	4,64%

2020-12-04

Elenore Pellams
Av samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Erik Lenne
Fastighetsekonom

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Nyköping Stavsjö 2:4

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-01-01												
Vårdeår: 1929												
Tax. värde: 292												
Typkod: 824,220,310												
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Inflation	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Viktad direktavkastning	4,65%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	
Kalkylränta	6,22%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:											4,64%	
Ekonomisk vakans												
Bostäder	0,8%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	
Lokaler	3,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Garage / P-platser												
Totalt	1,1%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	
Helår												
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m ² , styck)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hyra bostäder (+)	1 466	2 074	2 105	2 148	2 190	2 234	2 279	2 325	2 371	2 418	2 467	2 516
Hyra lokaler (+)	643	296	300	306	313	319	325	332	338	345	352	359
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	-11	-16	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-25
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	-24	-11	-15	-15	-16	-16	-17	-17	-17	-17	-18	-18
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto tillägg och rabatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	1 250	2 343	2 370	2 417	2 466	2 515	2 565	2 616	2 669	2 722	2 777	2 832
Drift och underhåll (-)	-329	-617	-626	-639	-651	-664	-678	-691	-705	-719	-734	-748
- varav Administration (-)		-47	-48	-49	-50	-50	-52	-53	-54	-55	-56	-57
- varav Drift & Löpande UH (-)		-382	-388	-396	-404	-412	-420	-429	-437	-446	-455	-464
- varav Periodiskt UH (-)		-188	-190	-194	-198	-202	-206	-210	-214	-219	-223	-227
Fastighetskatt (-)	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Fastighetskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	920	1 726	1 743	1 778	1 813	1 849	1 886	1 924	1 963	2 002	2 042	2 083
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	920	1 726	1 743	1 778	1 813	1 849	1 886	1 924	1 963	2 002	2 042	2 083

Nuvärde driftnetto	13 187
Nuvärde restvärde	23 382
Marknadsbaserat avkastningsvärde	36 569

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m ²	19 503
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	125,24
Bruttokapitalisering, år 1	15,6
Direktavkastning, initial	4,79%
Direktavkastning, år 1	4,72%
Marknadsmässig direktavkastning	4,70%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	4,64%
---	-------

Hyresgäsförteckning	Fastighet: Nyköping Stavsjö 2:4															Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egen-användare (J / N)	Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²					
9 lägenheter byggda 2019	Bo	Bostäder	586	2021-01-01	2021-03-30	852	1 454	100%	852	1 454	100%	0	0	N	J	-	N	
Skolhus och gymnasitkhall	Ö1	Verksamhetslokal	460	2021-01-01	2021-03-30	296	643	100%	296	643	100%	0	0	N	J	-	J	
1 lägenhet skolhus	Bo	Bostäder	60	2021-01-01	2021-03-30	42	700	100%	42	700	100%	0	0	N	J	-	N	
12 lägenheter nya	Bo	Bostäder	769	2021-01-01	2021-03-30	1 180	1 534	100%	1 180	1 534	100%	0	0	N	J	-	N	
Summa/Medel			1 875			2 370	1 264		2 370	1 264		0	0					

Fastighet: Nyköping Stavsjö 2:4

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Anlal	m ²	%	Anlal	m ²	%	Anlal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	1 415	75	-	1 415	100	-	0	0	-	0,0%	1,0%
Övrigt 1	460	25	-	460	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Summa/Medel	1 875	100	0	1 875	100	0	0	0	0	0,0%	1,5%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	2 074	1 466	-	2 074	1 466	-	0	-	-	2 074	1 466	-
Övrigt 1	296	643	-	296	643	-	0	-	-	296	643	-
Summa/Medel	2 370	1 264		2 370	1 264	0	0	0	0	2 370	1 264	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	451	319	-	274	194	-	142	100	-	35	25	-
Övrigt 1	166	360	-	108	235	-	46	100	-	12	25	-
Summa/Medel	617	329		382	204		188	100		47	25	

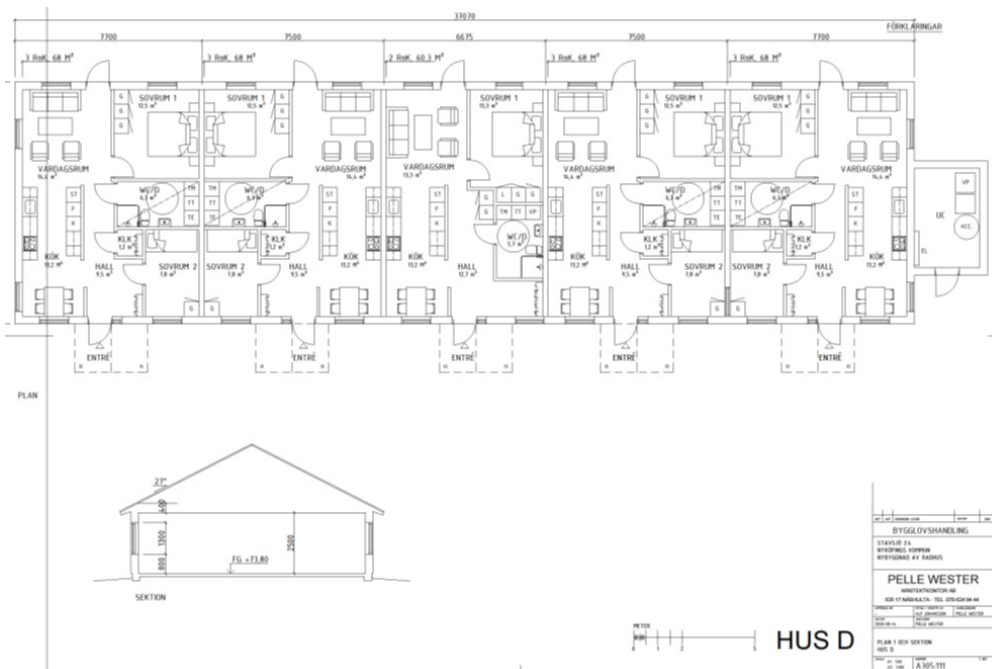
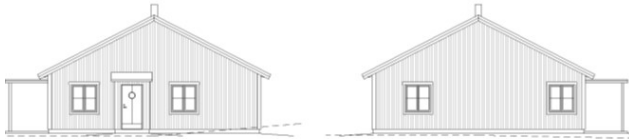
* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT VÄSTER



BYGGLOVSHANDELING	
STAVSJÖ 2:4	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:1	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:2	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:3	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:4	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:5	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:6	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:7	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:8	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:9	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:10	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:11	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:12	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:13	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:14	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:15	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:16	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:17	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:18	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:19	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:20	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:21	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:22	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:23	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:24	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:25	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:26	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:27	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:28	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:29	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:30	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:31	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:32	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:33	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:34	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:35	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:36	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:37	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:38	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:39	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:40	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:41	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:42	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:43	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:44	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:45	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:46	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:47	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:48	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:49	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:50	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:51	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:52	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:53	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:54	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:55	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:56	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:57	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:58	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:59	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:60	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:61	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:62	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:63	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:64	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:65	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:66	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:67	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:68	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:69	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:70	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:71	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:72	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:73	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:74	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:75	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:76	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:77	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:78	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:79	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:80	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:81	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:82	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:83	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:84	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:85	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:86	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:87	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:88	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:89	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:90	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:91	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:92	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:93	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:94	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:95	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:96	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:97	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:98	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:99	
BYGGNINGSFÖRORDNINGEN 4:100	





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NYKÖPING STAVSJÖ 2:4 Nyckel: 040021252 UUID: 909a6a4a-77cb-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Kila Distrikt: Kila Nr: 212004	2009-06-18	2019-03-13 13:54	2020-12-03

ADRESS
Tintomaras väg 12, 12A-H 618 95 Stavsjö

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6510817,5	583163,5	
Anmärkning: PRIMÄRKARTA:STAVSJÖ6			

AVSKILD MARK			
Beteckning	NYKÖPING STAVSJÖ 2:224, 2:225		

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	13 539 kvm	13 539 kvm	0 kvm

LAGFART			
Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556984-6065 Kiladalens Utveckling AB (svb) REUTERHOLMS VÄG 4 618 95 STAVSJÖ Köp: 2015-03-17 Andel: 1/1 Köpeskilling: 500 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2015-03-23	D-2015-00111711:1

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-KILA STAVSJÖ 2:4	1985-01-30	04-84/418

AVTALS RÄTTIGHETER	
Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet.	

ANTECKNINGAR			
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Övrigt Bostäder i fastigheten har anordnats med stöd enligt förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande	2019-03-12	D-2019-00135408:1	

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 14 100 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	700 000 SEK	2015-03-23	D-2015-00111711:3
2	Datapantbrev	13 400 000 SEK	2017-12-01	D-2017-00665109:1

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
LEDNING MM	Förmån	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2019-03-06	04-IM1-59/909.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Ändring av DP: STAVSJÖ 2:89 OCH DEL AV 2:4, STAVSJÖ	2006-12-19 Laga kraft: 2007-01-12 Genomf. start: 2007-01-13 Genomf. slut: 2012-01-12 Registrerad: 2007-08-28	0480-P07/1
Delområde för andra anm.: URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 0480-P87/6 Detaljplan: FÖR STAVSJÖ 2:4(STAVSJÖGÅRDEN), STAVSJÖ	2016-04-19 Laga kraft: 2016-05-13 Genomf. start: 2016-05-14 Genomf. slut: 2021-05-13 Registrerad: 2016-05-30	0480-P16/10 0480 P16/10

TAXERINGSPÅGÅR	
Taxeringsenhet	Taxeringsår
SPECIALENHET, BAD-, SPORT- OCH IDROTTSANLÄGGNING (824)	2019

TAXERINGSINFORMATON

305942-8

Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxvärde**Taxerad ägare**

556984-6065

Kiladalens Utveckling AB (svb)

REUTERHOLMS VÄG 4

618 95 STAVSJÖ

Andel

1/1

Ägartyp

Lagfaren ägare /

Tomträttsinnehavare

Areal

8439 kvm

Juridisk form

Övriga aktiebolag

Taxeringsenhet

SMÅHUSENHET, HELÅRSBOSTAD FÖR 1-2 FAMILJER (220)

748065-8

Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxvärde

2 491 000 SEK

Taxerad ägare

556984-6065

Kiladalens Utveckling AB (svb)

REUTERHOLMS VÄG 4

618 95 STAVSJÖ

Taxvärde byggnad

1 970 000 SEK

Andel

1/1

Taxvärde mark

521 000 SEK

Ägartyp

Lagfaren ägare /

Tomträttsinnehavare

Taxeringsår

2020

Areal

3400 kvm

Juridisk form

Övriga aktiebolag

Värderingsenhet småhusmark 301476811**Taxvärde**

347 000 SEK

Areal

1700 kvm

Bebyggelsestyp

Friliggande

Riktvärdeområde

480034

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året

om./Kommunalt avlopp

Fastighetsrättsliga**förhållanden**

Avstyckningsbar

Justeringsorsak**Belägenhet**

Ej strand- eller strandnära

tomt. Bostadsbyggnaden

ligger mer än 150 m från

strandlinjen.

Värderingsenhet småhusmark 301477405**Taxvärde**

174 000 SEK

Areal

565 kvm

Bebyggelsestyp

Radhus

Riktvärdeområde

480034

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året

om./Kommunalt avlopp

Fastighetsrättsliga**förhållanden**

Avstyckningsbar

Justeringsorsak**Belägenhet**

Ej strand- eller strandnära

tomt. Bostadsbyggnaden

ligger mer än 150 m från

strandlinjen.

Värderingsenhet småhusbyggnad 301602917**Id mark: 301477405****Taxvärde**

1 696 000 SEK

Värdeyta

204 kvm

Värdeår

2019

Standardpoäng

27

Riktvärdeområde

480034

Bostadsyta

204 kvm

Nybyggnadsår

2019

Under byggnad

Nej

Biutrymmesyta

0 kvm

Tillbyggnadsår**Fastighetsrättsliga****förhållanden**

Avstyckningsbar

Till/Ombyggnadsyta**Bebyggelsestyp**

Radhus

Värderingsenhet småhusbyggnad 301476812**Id mark: 301476811****Taxvärde**

274 000 SEK

Värdeyta

80 kvm

Värdeår

1929

Standardpoäng

21

Riktvärdeområde

480034

Bostadsyta

60 kvm

Nybyggnadsår

1910

Under byggnad

Nej

Biutrymmesyta

160 kvm

Tillbyggnadsår**Fastighetsrättsliga****förhållanden**

Avstyckningsbar

Till/Ombyggnadsyta**Bebyggelsestyp**

Friliggande

Taxeringsenhet

HYRESHUSENHET, TOMTMARK (310)

748067-8

Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxvärde

292 000 SEK

Taxerad ägare

556984-6065

Kiladalens Utveckling AB (svb)

REUTERHOLMS VÄG 4

618 95 STAVSJÖ

Taxvärde byggnad**Andel**

1/1

Taxvärde mark

292 000 SEK

Ägartyp

Lagfaren ägare /

Tomträttsinnehavare

Taxeringsår

2019

Areal

1700 kvm

Juridisk form

Övriga aktiebolag

Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 301476794**Taxvärde**

292 000 SEK

Yta byggrätt

450 kvm

Riktvärdeområde

480003

Riktvärde byggrätt

650 SEK/kvm

Justeringsorsak**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Gemensamhetsanläggningar

NYKÖPING STAVSJÖ GA:2

ÅTGÄRDER**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Avstyckning	1937-02-06	04-KIL-260
Fastighetsreglering	1985-11-29	0480-85/158
Fastighetsreglering	1989-12-06	0480-89/141
Anläggningsåtgärd	2003-03-11	0480-02/58
Anläggningsåtgärd	2008-01-11	0480-07/89

URSPRUNG

NYKÖPING STAVSJO 2:1



Källa: Lantmäteriet





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



3§ Taxa och avgifter för lokaler som förmedlas genom lokalbokningen, taxa för Nyköpings teater och Culturum

Diarienummer: KK20/655

Näringslivsenheten, Nyköpings Arenor har på uppdrag av Kultur- och fritidsnämnden tagit fram ett förslag till nya taxor för lokaler som förmedlas genom lokalbokningen, taxa för Culturum och Nyköpings teater. Avgifterna finns för att täcka skötsel och underhåll av lokalerna och ska vara tydliga för hyresgästerna. Taxan i kategori 4 i förslaget täcker drift av anläggning. Övriga kategorier är subventionerade upp till motsvarande summa.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Förslaget innebär en generell prishöjning om 3 kronor per timme för flera lokaler samt prisjusteringar för särskilda lokaler och utrustning. Dessa övriga prisjusteringar har markerats med gult i förslaget till taxa.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) att** anta *Taxa för lokaler som förmedlas av lokalbokningen, Taxa för Nyköpings Teater och Culturum*, samt
- 2) att** taxan gäller från 2021-03-01.


Justerare
Justerare

Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

Taxa och avgifter för lokaler som förmedlas genom lokalbokningen, taxa för Nyköpings teater och Culturum

Bakgrund

Näringslivsenheten, Nyköpings Arenor har på uppdrag av Kultur- och fritidsnämnden tagit fram ett förslag till nya taxor för lokalbokningen, Culturum och Nyköpings teater. Avgifterna finns för att täcka skötsel och underhåll av lokalerna och ska vara tydliga för hyresgästerna. Taxan i kategori 4 i förslaget täcker drift av anläggning. Övriga kategorier är subventionerade upp till motsvarande summa.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Förslaget innebär en generell prishöjning om 3 kronor per timme för flera lokaler samt prisjusteringar för särskilda lokaler och utrustning. Dessa övriga prisjusteringar har markerats med gult i förslaget till taxa.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta *Taxa för lokaler som förmedlas av lokalbokningen, Taxa för Nyköpings Teater och Culturum*, samt

att taxan gäller från 2021-03-01.

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2021-01-18

Jonas Andersson
Tf chef Beställarkontor
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:

KFN § 35

Dnr KFN20/38

Taxa för lokaler som förmedlas av lokalbokningen, taxa för Nyköpings teater och Culturum

Nyköpings Arenor har på uppdrag av Kultur- och fritidsnämnden sett över taxor för lokalbokningen, Culturum och Nyköpings teater. Syftet med taxor och avgifter för lokalerna är att det ska vara tydligt för hyresgästen samt att intäkterna skall täcka skötsel och underhåll. Förslaget från Nyköpings Arenor innebär en generell avgiftshöjning om tre kronor per timme för flertalet lokaler samt ett antal prisjusteringar för några lokaler samt utrustning. I bilaga till tjänsteskrivelse redovisas föreslagna taxor och avgifter.

Sarah Högman arbetsledare och Anna Öhrner kulturprogramansvarig Nyköpings Arenor föredrar ärendet och svarar på frågor inför nämnden.

Föredraganden redogör för en ändring på sidan 3 i taxedokumentet där det i kolumn 2 gällande kategorier för prissättning saknas förbund i Sörmland och i kategori 4 saknas förbund utanför Sörmland.

Per Lithammer sakkunnig tjänsteperson svarar på frågor inför nämnden.

Inlägg i ärendet görs av Nicklas Andersson (L).

Förslag

Kultur-och fritidsnämnden föreslås anta förslaget om en generell avgiftshöjning om tre kronor per timme.

Kultur- och fritidsnämndens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta *Taxa för lokaler som förmedlas av Lokalbokningen, Taxa för Nyköpings Teater och Culturum* i enlighet med bilaga till tjänsteskrivelse daterad, 2020-09-26, och redovisade ändringar, samt

att taxan börjar gälla från och med 2021-01-01.

Beslut till
Kommunfullmäktige

Justerandes signatur




Utdragsbestyrkande

Plats och tid Stadshuset sal A, onsdag 28 oktober 2020-10-28, kl. 14:00-16:00

<p>Ledamöter och ersättare</p>	<p>Beslutande Karina Josevski (MP), ordf Gunilla Andersson (S), 1:e v ordf Thomas Hallgren Böhlmark (M), 2:e v ordf Karin Johansson (S) §34-38, 40-43 Marcus Pehrsson (S) Jan-Eric Carlsson (C) Peter Howard (M) Carina Hedin Eriksson (KD) Niklas Andersson (L) Anders Eberhardt (SD) Monica Hedén Krusell (S) tj ers Leif Karlsson (S) tj ers §39</p>	<p>Ersättare Zahra Sezavar (S) Sofia Yrvenback Aktergård (C) Yvonne Rigbrandt (M) Peter Öjert (KD) Ulf Hansen (SD) Conny Jakobsson (V)</p>
--------------------------------	--	---

Övriga deltagare Ewa Westin, Jerk Olsson Maja Lundqvist Teater Sörmland (§34), Ann de Jonge Näringslivsenheten (§34), Sofia Jansson föreningskonsulent Nyköpings Arenor (§34), Per Lithammer sakkunnig tjänsteperson (§34-43), Lars Persson Nyköpings Arenor (§34-43), Kim Pischner (§34-43, Annika Malmström (§34-43)

<p>Underskrifter</p>	<p>Sekreterare Caroline Svensson</p> <p>Ordförande Karina Josevski</p> <p>Justerande Thomas Hallgren Böhlmark</p>	<p>Paragrafer 34-43</p>
----------------------	---	-------------------------

ANSLAG/BEVIS

Protokollet har justerats och justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Organ	Kultur- och fritidsnämnden		
Sammanträdesdatum	2020-10-28	Sista dag för överklagande	2020-11-25
Anslag uppsatt den	2020-11-04	Datum för anslags nedtagande	2020-11-26
Protokollet förvaras hos	Kommunledningskontoret/kansli		

Underskrift
 Caroline Svensson

Utdragsbestyrkande

FÖRSLAG



**Taxa för lokaler som förmedlas av
Lokalbokningen
Taxa för Nyköpings Teater
och Culturum**

Innehållsförteckning

Inledning	3
Syfte	3
Kategorier för prissättning	3
Prissättning av idrottshallar och skollokaler	4
Prissättning av inom- och utomhusarenor samt sporthallar med läktare	5
Prissättning för tillfällig övernattnig	6
Culturum	7
Konserteralen (inklusive loger, foajé och Pausen).....	7
Pausen	8
Övre foajén	8
Olrogsalen	8
Nyköpings Teater	9
Rosvalla	10
Mötesrumshyra Rosvalla	10
Hyra halv- och heldagsmöten	10
Träffen	11
Utomhus	11
Friluftsteatern	11
Stora Träffen (OBS exklusive köket)	12
Hjorten	12
Nyckeln	13
Materialuthyrning	14
Övrigt	15
Idrottshallar	15
Prioriteringsordning vid hyra	16
Beslut om taxa	17
Moms	17
Revidering	17

Inledning

Kommunfullmäktige fastställer taxor för uthyrning av kommunala lokaler och anläggningar, såsom exempelvis idrottsplatser, idrottshallar, gymnastiksalor och konsertlokaler. Från och med 2014 ingår den verksamhet som hyr ut lokalerna – Lokalbokningen och Kulturprogram- i den kommunala verksamheten Nyköpings Arenor.

Syfte

Syftet med taxor och avgifter för lokalerna är att det ska vara tydligt för hyresgästen samt täcka del av driften.

Kategorier för prissättning

Kategori:	Fritidslokaler:	Kulturlokaler:
1.	Av Nyköpings kommun bidragsberättigad föreningsverksamhet för barn och unga upp till 20 år.	
2.	Av Nyköpings kommun bidragsberättigad föreningsverksamhet för vuxna Vuxna kommunmedlemmar i Nyköping. Föreningar i Nyköpings kommun som bokar för kommersiell verksamhet.	
3.	Skolor inom Nyköpings kommun och Nyköpings kommuns verksamhet.	
4.	Organisationer och företag i Nyköpings kommun. Föreningar och företag från andra kommuner. Privatpersoner boende i andra kommuner.	

Taxan i kategori 4 täcker drift av anläggning. Övriga kategorier är subventionerade upp till motsvarande summa.

Bokningsförfrågan för idrotts- och arrangemanglokal görs på www.nykopingsarenor.se.

Prissättning av idrottshallar och skollokaler

Lokaler	KATEGORI 1			KATEGORI 2			KATEGORI 3, 4		
	Kr/tim			Kr/timme			Kr/tim		
	Träning	Evenemang utan entré	Evenemang med entré	Träning	Evenemang utan entré	Evenemang med entré	Träning	Evenemang utan entré	Evenemang med entré
Liten idrottshall, 80 kvm - 199 kvm *	31	46	66	66	86	106	114	156	256
Klassrum									
Mellanstor idrottshall 200 kvm – 400 kvm *	34	56	76	86	106	156	156	206	306
Stor idrottshall Över 400 kvm *	56	76	126	136	176	306	306	406	506
Bollplanen i Multihallen**									
Hemkunskap, textilslöjd, träslöjd, bild och tekniksalar	68	68	68	206	206	206	321	321	321
Omlädnings-rum	22			54			83		
Tvätt- och torkrum									
Matsal stor ***		58			135			236	
Matsal liten***		41			92			156	
Aula		106			256			456	
Maxpris/dygn		700			1400			2500	

Evenemang, matcher eller cuper.

*Se lista längst bak för information om vilka salar som ingår under varje kategori.

** Evenemang på Bollplanen i Multihallen kräver bokning av hela hallen.

***Köksdelen uthyrs endast med behörig personal.

Liten matsal = för färre än 150 personer. maxpris/dygn 700 kr

Stor matsal = för fler än 150 personer. maxpris/dygn 950 kr

Prissättning av inom- och utomhusarenor samt sporthallar med läktare

	KATEGORI 1			KATEGORI 2			KATEGORI 3,4		
	Kr/timme			Kr/timme			Kr/timme		
	Träning	Evenemang utan Entré	Evenemang med Entré	Träning	Evenemang utan Entré	Evenemang med Entré	Träning	Evenemang utan Entré	Evenemang med Entré
Arenor ute, Rosvalla									
Konstgräsplaner, Basebollplan	57	77	128	133	260	311	531	1056	1286
Stadion, hela området	76	96	128		372	458		1286	1806
Stadion A-plan, gräsplan	57			133			646		
11/9-manna gräsplan	47	67	128	102	209	311	531	1056	1286
7-manna gräsplan	37	61	128	86	209	311	301	601	806
5-manna gräsplan	37	47	128	71	112	206	301	601	806
Friidrott Stadion löparbanor	46			102			531		
Kastplan	47	67	128	102	209	311	531	1056	1056
Boulebana	32			56			106		
Arenor inne									
Sporthallen, A-hall Rosvalla	80	227	435	173	435	645	362	1064	2528

Löparbanor i Multihallen*	53	73	124	86	130	150	260	300	650
Multihallen*: Stora Månen, Lilla Månen	53	73	124	86	130	150	260	300	650
Stav & längd*	53	73	124	86	130	150	260	300	650
Kastplan*	53	73	124	86	130	150	260	300	650
Hela Multihallen	180	244	452	380	580	642	1004	1081	2545
Specialhallar									
Aikido, Wushu, Bordtennis	47			88			365		
Bordtennis, dans mm	99	113	126	196	251	306	365	436	506
Boule bana	81			156			306		
Hyra klot	36			56			106		
Skytte	16			26			44		
Bågskytte och Fäktning. <i>Endast för föreningar</i>	67			67			923		
47				88					
Ishallar									
Stora Rinken	143	179	621	393	668	1 331	1 391	2 434	4 862
Lilla Rinken	143	179	352	393	509	738	1 391	1 861	3 716

* Multihallen: Vid hyra av flera olika delar vid samma tillfälle uppgår kostnaden högst till 180 kr/timme för bidragsberättigade föreningar.

Prissättning för tillfällig övernattnig

	KATEGORI 1	KATEGORI 2	KATEGORI 3, 4
	Kr/natt	Kr/natt	Kr/natt
Per person	80	100	100

Culturum

(Lokalerna på Culturum uthyres ej till privatpersoner)

Konserternsalen (inklusive loger, foajé och Pausen)

	KATEGORI 1, 2 och 3	KATEGORI 4
Publikt evenemang – Rörlig lokalhyra upp till 8 timmar	4 000* <i>Biljettprovision 4 % tillkommer från biljett 150 samt på tillkommande föreställning</i> <i>*Inklusive enklare befintligt ljud och ljus enligt spec, men exklusive ljud och ljus tekniker.</i> <i>Färdiga teknikpaket med ljud, ljus och personal kan bokas enligt bilaga</i>	14 000* Vid extra föreställning samma dag tillkommer 7 000 per föreställning. <i>Biljettprovision 8 % tillkommer från biljett 150 samt på tillkommande föreställning</i> <i>*Inklusive teknik enligt spec.</i>
Publikt evenemang – Fast lokalhyra upp till 8 timmar	-	25 000* Vid extra föreställning samma dag tillkommer 7 000 per föreställning. Ingen biljettprovision <i>*Inklusive teknik enligt spec.</i>
Möte, konferens, evenemang för slutna sällskap 4 timmar	7 300	9 200
Möte, konferens, evenemang för slutna sällskap 8 timmar	11 100	14 600
Repetition/etablering 4 timmar	1 200	2 000
Repetition/etablering 8 timmar	1 900	4 800

Tid utöver 8 timmar samma dag debiteras 500 kr/timme.

- I lokalhyran för publika evenemang ingår alltid: Städ, scenvärd, biljett-och foajépersonal och garderobspersonal.

- I lokalhyran för konferenser, möten, osv ingår alltid: Städ, projektor och duk, 4 mikrofoner, frontljus och 1 scentekniker under bokad tid.
- I lokalhyran för repetition/etablering ingår ingen teknik eller personal.

Pausen

	KATEGORI 1, 2 och 3	KATEGORI 4
4 timmar	450	600
8 timmar	800	1 050

- Bord och stolar för 20 personer. Ingen teknik eller personal ingår.

Övre foajén

	KATEGORI 1, 2 och 3	KATEGORI 4
4 timmar	550	850
8 timmar	950	1550
Mässa heldag	1 550	2550

- 10 ståbord. Ingen teknik, personal eller övriga möbler ingår.

Olrogsalen

	KATEGORI 1, 2 och 3	KATEGORI 4
Möte, konferens, publika evenemang med biljettförsäljning 4 timmar	1500	1900
Möte, konferens, publika evenemang med biljettförsäljning 8 timmar	2000	2900
Rep/etablering 4 timmar	500	900
Rep/etablering 8 timmar	900	1700

- I lokalhyran ingår: Tillgång till foajé med ståbord, städ, projektor med duk, 2 mikrofoner (1 headset, 1 sladdlös), befintligt ljus.
- Tekniker ingår ej, men personal finns tillgänglig för uppstart/vid problem på vardagar 08.00-17.00.
- Om personal önskas på plats efter 17.00 på vardagar eller på helg tillkommer 1500 kr (min kostnad 3 timmar).

Nyköpings Teater

Nyköpings Teater uthyres ej till privatpersoner.

	KATEGORI 1, 2 och 3	KATEGORI 4
Publikt evenemang – Rörlig lokalhyra upp till 8 timmar	3 000* <i>Biljettprovision 4 % tillkommer från biljett 71 samt på tillkommande föreställning</i> <i>*Enbart lokalhyra, all teknik, ljud-och ljus tekniker tillkommer.</i> <i>Färdiga teknikpaket med ljud, ljus och personal kan bokas enligt bilaga.</i>	7 600* Vid extra föreställning samma dag tillkommer 4 000 per föreställning. <i>Biljettprovision 8 % tillkommer från biljett 71 samt på tillkommande föreställning</i> <i>*Inklusive teknik enligt spec. se bilaga</i>
Möte, konferens, evenemang för slutna sällskap 4 timmar	5 100	6 300
Möte, konferens, evenemang för slutna sällskap 8 timmar	7100	9100
Repetition/etablering 4 timmar	800	1 100
Repetition/etablering 8 timmar	1 100	1 800

Tid utöver 8 timmar samma dag debiteras 500 kr/timme.

- I lokalhyran för publika evenemang ingår alltid: Städ, scenvärd, biljett-och foajépersonal.
- I lokalhyran för konferenser, möten, osv ingår alltid: Städ, projektor och duk, 2 mikrofoner, frontljus och 1 scentekniker under bokad tid.
- I lokalhyran för repetition/etablering ingår ingen teknik eller personal.

Rosvalla

VIP-hyllor, entréhallar och foajéer kan hyras för arrangemang på Rosvalla. För företagsarrangemang på Träffen och Rosvalla lämnas offert.

Mötesrumshyra Rosvalla

	KATEGORI 1 Kr/timme	KATEGORI 2 Kr/timme	KATEGORI 3 Kr/timme
Stort mötesrum 101 kvm- >	150 Heldagstaxa 8 tim 1 000	200 Heldagstaxa 8tim 1300	350 Heldagstaxa 8 tim 2500
Litet mötesrum 0-100 kvm	100 Heldagstaxa 8 tim 500	150 Heldagstaxa 8 tim 1000	200 Heldagstaxa 8 tim 1300
Mötesrum i anslutning till elitomklädningsrum	73	83	153

Hyra halv- och heldagsmöten

	KATEGORI 1 Kr 4- / 8 timmar	KATEGORI 2 Kr 4- / 8 timmar	KATEGORI 3 Kr 4- / 8 timmar
Foajén 3:e plan	500 / 1 000	1 000 / 2000	2 000 / 4 000
VIP-hyllan i A-hallen.	500 / 1 000	1 000 / 2000	2 000 / 4 000
Entréhall 1/2 entréhall: 50% av taxan 1/4 entréhall: 25% av taxan	1 250 / 2 500	2 500 / 5 000	4 000 / 8 000

Loger i VIPen vid stora ishallen, 8 st	100 / timme	150 / timme	250 / timme
--	-------------	-------------	-------------

Träffen

Utomhus

Friluftsteatern

	KATEGORI 1, 2 och 3	KATEGORI 4
Offentligt program (hyra heldag fram till bokningens slut, max 8 timmar)	2 100	3 500 Vid extra föreställning samma dag tillkommer 2 000 per tillkommande föreställning.
Möte, konferens/timme	450	625
Repetition/etablering /timme	150	200

Inomhus**Stora Träffen (OBS exklusive köket)**

	KATEGORI 1, 2 och 3	KATEGORI 4
Lokalhyra 4 timmar Offentligt program, arrangemang, konferens, mässa, försäljning, fest.	2100	3 400
Lokalhyra 8 timmar Offentligt program, arrangemang, konferens, mässa, försäljning, fest.	3 400	5 800
Repetition/etablering / timme	200	300
Lokalhyra per timme	500	800

Hjorten

	Kategori 1, 2 och 3	Kategori 4
Lokalhyra 4 timmar Offentligt program, arrangemang, konferens, mässa, försäljning, fest	1 600	2 000
Lokalhyra 8 timmar (alla typer av evenemang). Offentligt program, arrangemang, konferens, mässa, försäljning, fest	2 100	3000
Repetition/etablering/ timme	150	200
Lokalhyra per timme	350	600

Teknik Hjorten

- PC kanon och duk
- PA med 1 mikrofon
Exklusive personal på plats

Nyckeln

	Kategori 1, 2 och 3	Kategori 4
Lokalhyra 4 timmar Offentligt program, arrangemang, konferens, mässa, försäljning, fest	1 200	1 800
Lokalhyra 8 timmar Offentligt program, arrangemang, konferens, mässa, försäljning, fest	1 800	2 500
Repetition/etablering/timme	100	150
Lokalhyra per timme	300	500

Materialuthyrning

Inklusive moms

	Kat 1 Kr/dygn	Kat 2 Kr/dygn	Kat 3,4 <i>Enligt offert</i>
LED trailer (ny) Kostnad för personal och transport tillkommer. Uthyres ej till privatpersoner.	5 000	5 000	31 250 Inklusive personal
Mål- och expeditivagn	256	506	
Toalettagn (inkl 4 latrinkärl)	706	906	
Läktare, 162 platser	600	800	
Hertig Karlsbodar + frakt	1000 350	1000 350	
	Kat 1 Kr/tillfälle max 72 tim	Kat 2 Kr/tillfälle max 72 tim	Kat 3,4 <i>Enligt offert</i>
Bord med 6 stolar	100	100	100
Flagga	28	63	63
Scenpodie 1x2 m Med 30 eller 60 cm ben	350	350	350
	1-3 dagar	1 vecka	1 månad
Flaggstång , hyrs endast ut inom Rosvallas område, får ej fraktas.	1 100 kr	1 500 kr	2 000 kr

Övrigt

	Kat 1 Kr/tillfälle	Kat 2 Kr/tillfälle	Kat 3,4 Kr/tillfälle
Borggården	700	1500	<i>Enligt offert</i>
Sjösa Bygdegård inkl kök	950 1300	950 1300	<i>Enligt offert</i>
Biljettupplägg för evenemang på andra platser än Nyköpings Teater och Culturum*	Kat 1,2,3 250 per evenemang		Kat 4 500 per evenemang
Passertagg	70		

*Ej möjligt för privatperson

Idrottshallar

Sport- och Gymnastikhallar	Storlek			Publik- kapacitet, på läktare
	(Liten, Mellan, Stor)	kvm	M * M	
Sporthallen	Arena	968	44x22	533
Rosvalla, A-hall	Arena	968	44x22	3 000
Multihallen /Bollhallen Rosvalla	Arena	968	44x22	250
Gripen stora hallen	Stor	720	36x20	150 (max i lokalen)
Rosvalla Trän.hall B	Stor	968	44x22	250
Rosvalla Trän.hall C	Stor	968	44x22	
Rosvalla Trän.hall D	Stor	600		
Tessin	Stor	648	36x18	
Herrhagen	Stor	648	36x18	150

Finntorp	Stor	648	36x18	
Omega	Stor	512	32x16	
Långberg	Stor	400	32x12,5	
Oppeby	Stor	412	33x12,5	
Stigtomta	Mellan	392	28x14	
Nicolai	Mellan	286	26x11	
Långsätter	Mellan	262	17,5x15	
Svalsta	Mellan	250	18x14	
Buskhyttan	Mellan	200	20x10	
Råby	Mellan	200	20x10	
Nävekvarn	Mellan	200	19x10,5	
Vrena	Mellan	200	20x10	
Åberga	Mellan	200	20x10	
Släbro	Liten	185	19,5x9,5	
Dammlöt	Liten	180	18x10	
Bryngelstorp	Liten	162	18x9	
Gripen, lilla	Liten	160	16x10	
Jönåker	Liten	160	16x10	
Tystberga	Liten	160	16x10	
Rosenkälla	Liten	160	16x10	
Brandkärr	Liten	153	17x9	
Sjösa	Liten	140	17,5x8	
Bergshammar	Liten	140	14x10	
Stenkulla	Liten	80	10x8	

Lokaler och inventarier som går sönder på grund av oaksamhet ersätts till självkostnadspris.

Prioriteringsordning vid hyra

För prioriteringsordning vid hyra av lokal gäller Prioriteringsordning vid lokaluthyrning i skolor, dnr KFN17/24, Kultur- och fritidsnämnden 2017-04-26.

Beslut om taxa

Eventuella avvikelser från taxorna kan ske vid specialarrangemang utöver det vanliga och beslutas av Lokalbokningen Nyköpings Arenor

Moms

Hyra av kommunens lokaler är momsbefriade. Moms tillkommer på hyra av material.

Revidering

Taxan ska revideras vid behov i kommunfullmäktige.

Mer information om taxan finns på www.nykopingsarenor.se

4§ Avgift gällande boende för personer med samsjuklighet

Diarienummer: KK20/558

Division Social omsorg hade 2020 i uppdrag av Vård- och omsorgsnämnden och Socialnämnden att arbeta med ett samlat omhändertagande av personer med samsjuklighet. Gruppen är utsatt i samhället och behöver ofta insatser från flera aktörer.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Förslaget från divisionen innehåller bland annat skapande av ett boende för målgruppen. Det finns en tilltänkt lokal och detta beräknas leda till hemtagning av ett antal externa placeringar. Förslaget till avgift för boende är 2500 kronor i månaden. Avgiften ligger i samma nivå som långtidsboendet vid Nygården.

Ärendet har behandlats av Vård- och omsorgsnämnden 2020-12-03.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) att** fastställa avgiften för plats på boende för personer med en samsjuklighet till 2500 kronor per månad,
- 2) att** uppdra till Beställarkontoret att ansvara för att avgiften förs in i dokumentet " Maxtaxa, avgifter och debitering inom Vård- och omsorgsnämndens ansvarsområde 2021" samt
- 3) att** avgiften gäller från 2021-03-01.



Justerare



Justerare

Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

Avgift gällande boende för personer med samsjuklighet

Bakgrund

Division Social omsorg hade 2020 i uppdrag av Vård- och omsorgsnämnden och Socialnämnden att arbeta med ett samlat omhändertagande av personer med samsjuklighet. Gruppen är utsatt i samhället och behöver ofta insatser från flera aktörer.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Förslaget från divisionen innehåller bland annat skapande av ett boende för målgruppen. Det finns en tilltänkt lokal och detta beräknas leda till hemtagning av ett antal externa placeringar. Förslaget till avgift för boende är 2500 kronor i månaden. Avgiften ligger i samma nivå som långtidsboendet vid Nygården.

Ärendet har behandlats av Vård- och omsorgsnämnden 2020-12-03.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att fastställa avgiften för plats på boende för personer med en samsjuklighet till 2500 kronor per månad,

att uppdra till Beställarkontoret att ansvara för att avgiften förs in i dokumentet " Maxtaxa, avgifter och debitering inom Vård- och omsorgsnämndens ansvarsområde 2021" samt.

att avgiften gäller från 2021-03-01.

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2021-01-18

Jonas Andersson
Tf chef Beställarkontor
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:

VON § 109

Dnr VON20/77

Avgift, boende för personer med samsjuklighet

Division Social omsorg (DSO) har för år 2020 i uppdrag av såväl Vård- och omsorgsnämnden (VON) som Socialnämnden (SN) att arbeta med frågan om ett samlat omhändertagande av personer med samsjuklighet.

Bakgrunden till uppdraget är att personer med samsjuklighet (en kombination av missbruksproblematik och psykisk sjukdom) är en utsatt grupp i samhället som ofta behöver insatser från flera aktörer. Båda nämnderna har ett ansvar för målgruppen och behov finns av en närmare samverkan, både för att kunna ge individerna ett bättre stöd och för att nyttja kommunens resurser mer effektivt.

Divisionen har nu presenterat ett förslag, som bland annat innehåller start av ett boende för denna målgrupp. Lokal finns redan tillgänglig och detta möjliggör också hemtagning av ett antal externa placeringar. Sammantaget innebär den nya verksamheten en nettobesparing på årsbasis på 1,5 mnkr. Avgiften för de som bor på det nya boendet föreslås vara 2 500 kronor per månad i renodlad boendekostnad, vilket överensstämmer med den avgift som idag gäller vid Nygårdens långtidsboende.

Inlägg i ärendet görs av Sofia Amloh (S) och Maija Söderberg (M).

Sakkunnig tjänsteperson Marie Johnsson besvarar fråga.

Vård- och omsorgsnämnden beslutar

att föreslå Kommunfullmäktige att fastställa avgiften för plats på boendet för personer med en samsjuklighet till 2 500 kronor per månad.

att föreslå Kommunfullmäktige att uppdra åt Beställarkontoret att skriva in avgiften i dokumentet "Maxtaxa, avgifter och debitering inom Vård- och omsorgsnämndens ansvarsområde 2021", vilket fastställdes enligt KF § 218 (2020) och där under rubriken "Avgifter 2021".

Beslut till:

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktiges beslut skickas till:

Division Social omsorg

Justerandes signatur




Utdragsbestyrkande

Plats och tid Stadshuset sal A, 2020-12-03, kl. 13:30-15:06

Ledamöter och ersättare

Beslutande

Sofia Amlöf (S), ordf
 Mats Denninger (C), 1:e v ordf
 Andreas Ekstrand (S)
 Rauni Ringberg (S)
 Fekade Gebremichael (S)
 Maija Söderberg (M)
 Marita Göransson (KD)
 Marianne Nordblom (L)
 Marianne Sohlman Zetterström (SD)
 Eila Ulf (S) tj. ers
 Orvar Windisch (M) tj. ers

Ersättare

Harry Malmqvist (S)
 Lennart Hagerström (S)
 Lena Östh (S)
 Jonas Jegers (C)
 Johan Stenberg (M)
 Annika Bengtsson (KD)
 Jessica Johansson (L)
 Eva Källström (SD)

Övriga deltagare

Jan Holmlund chef division Social Omsorg, Marie Johnsson sakkunnig Beställarkontoret, Tarja Viitanen medicinskt ansvarig sjuksköterska, Maria Egermalm ekonomichef DSO, representant från Näckrosens hemtjänst.

Underskrifter

Sekreterare


 Johanna Sterner

Paragrafer 100, 102-121

Ordförande


 Sofia Amlöf

Justerande


 Orvar Windisch

ANSLAG/BEVIS

Protokollet har justerats och justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Organ

Vård- och omsorgsnämnden

Sammanträdesdatum

2020-12-03

Sista dag för överklagande

2020-01-07

Anslag uppsatt den

2020-12-09

Datum för anslags nedtagande

2021-01-08

Protokollet förvaras hos

Kommunledningskontoret/kansli

Underskrift


 Johanna Sterner

Utdragsbestyrkande

5§ Svar på motion: sänk politikers arvoden med 5 procent

Diarienummer: KK20/225

Rubricerad motion väcktes på kommunfullmäktiges sammanträde 2020-04-14 av Malin Karlsson (SD) och Thom Zetterström (SD). Motionärerna anför att, givet den ansträngda situationen ekonomiskt för Nyköpings kommun, bör de förtroendevaldas arvoden sänkas som ett led i besparingarna. Motionärerna förslår att ersättningen för förlorad arbetsinkomst, reseersättning med mera kvarstår men att arvodet för olika politiska uppdrag sänks med fem procent.

Kommunfullmäktiges arvodeskommitté har i uppdrag att hantera frågor gällande arvoden. Kommunledningskansliet bedömer därför att kommunfullmäktige inte bör ta något beslut i denna fråga men föreslår att motionen översänds till arvodeskommittén för kännedom.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Malin Karlsson (SD) yrkar avslag till framskrivet förslag.

Ordförande ställer efter kommunstyrelsens godkännande proposition på Malin Karlssons (SD) yrkande om avslag mot framskrivet förslag och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt framskrivet förslag.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) att** avslå motionen,
- 2) att** översända motionen till arvodeskommittén samt,
- 3) att** anse motionen besvarad.

Malin Karlsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Kommunfullmäktige

Svar på motion: sänk politikers arvoden med 5 procent

Bakgrund

Rubricerad motion väcktes på kommunfullmäktiges sammanträde 2020-04-14 av Malin Karlsson (SD) och Thom Zetterström (SD). Motionärerna anför att, givet den ansträngda situationen ekonomiskt för Nyköpings kommun, bör de förtroendevaldas arvoden sänkas som ett led i besparingarna. Motionärerna förslår att ersättningen för förlorad arbetsinkomst, reseersättning med mera kvarstår men att arvodet för olika politiska uppdrag sänks med fem procent.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Kommunfullmäktiges arvodeskommitté har i uppdrag att hantera frågor gällande arvoden. Kommunledningskansliet bedömer därför att kommunfullmäktige inte bör ta något beslut i denna fråga men föreslår att motionen översänds till arvodeskommittén för kännedom.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att avslå motionen,

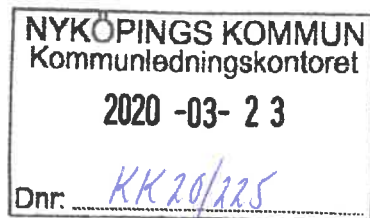
att översända motionen till arvodeskommittén samt,

att anse motionen besvarad.

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2021-01-18

Jenny Åtegård
Tf Kanslichef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:
Arvodeskommittén



Motion

Sänk politikers arvoden med 5%.

Nyköpings kommuns ekonomi är ansträngd och alla siffror på prognoser för framtiden pekar på att det kommer bli allt svårare att få intäkter som täcker de utgifter kommunen har.

Som ett led i de besparingar kommunen är tvingade att göra anser Sverigedemokraterna att man bör sänka arvodet för politiker.

Alla politiker har råd att avvara en mindre summa för att dessa gemensamt ska ge en betydande besparing för kommunen.

Förslaget SD lägger innebär att politiker fortfarande har samma ersättning för förlorad arbetsinkomst, parkering etc, men det arvode man har för uppdraget sänks med 5 %.

Därmed föreslår Sverigedemokraterna:

-att arvoden för politiker sänks med 5%.


Malin Karlsson (SD)


Thom Zetterström (SD)

KS § 287

Dnr KK19/392

Svar på motion gällande rekrytering av röstmottagare i Nyköpings kommun

Rubricerad motion väcktes av Thom Zetterström (SD) på kommunfullmäktiges sammanträde 2019-06-11. Motionären anför att kommun bör omarbeta rekryteringsprocessen av röstmottagare så att fler medborgare får möjlighet att söka uppdraget som röstmottagare i Nyköpings kommun. Motionären menar att nuvarande rekryteringsprocess inte är tillräckligt öppen för medborgarna och att detta är ett demokratiunderskott. Vidare anför motionären att förslaget skulle positivt bidra till att öka medborgarnas förtroende för det svenska valsystemet.

Nyköpings kommun ser positivt på utveckling av demokratiska kanaler och medborgarengagemang i kommunen.

Vid de senaste två valen har drygt 260 personer förordnats att arbeta som röstmottagare. Majoriteten av dessa arbetar enbart under valdagen men ett trettiotal arbetar med förtidsröstningen som börja två och en halv vecka innan valdagen. Inför varje val tillfrågas de som arbetat under tidigare val och skött uppdrag om de är intresserade av att arbeta igen. Erfarenheten säger att detta brukar vara tillräckligt för att täcka upp för ca tre fjärdedelar av personalbehovet. Vid de senaste valen har det därför funnits ett behov av att få tag på omkring 60–70 personer att tjänstgöra som röstmottagare. Utöver att uppmana de som redan arbetat som röstmottagare att tipsa om personer som de anser är lämpliga för uppdraget har valkansliet även gått ut med information på intranätet och uppmanat de som är intresserade av att arbeta som röstmottagare att anmäla sitt intresse. Hittills har detta varit tillräckligt för att få ihop personal. Valkansliet anser att den nuvarande ordningen fungerar väl och att alla röstmottagare uppför uppdraget på ett förtjänstfullt sätt.

En omarbetning av rekryteringsprocessen som resulterar i extern rekrytering av röstmottagare skulle innebära merarbete och följaktligen extra kostnader. I och med att de som rekryteras som röstmottagare är anställda inom kommunen har valkansliet ansett att dessa kunnat förordnas utan att intervjuas inför uppdraget. Ett förordnande av personal utifrån skulle innebära att mycket tid skulle gå åt till att hålla intervjuer vilket skulle kräva förstärkning av valkansliet.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

KS § 287

Dnr KK19/392

Sammantaget är uppfattningen att den nuvarande ordningen fungerar väl och är kostnadseffektiv. Primärt är detta även en fråga som valnämnden förfogar över och kommunledningskansliet bedömer det därmed inte lämpligt att fullmäktige styr nämndens arbete i detta avseende och föreslår därmed att motionen avslås. Motionen föreslås översändas till valnämnden för att ges möjlighet att ta med sig motionens intention i arbetet framöver.

Thom Zetterström (SD) gör inlägg i ärendet.

Malin Karlsson (SD) yrkar avslag till framskrivet förslag och bifall till motionen.

Ordförande finner att det finns två förslag till beslut, det framskrivna och Malin Karlsson (SD) bifallsyrkande. På styrelsens godkännande ställer ordförande de två förslagen mot varandra och finner att styrelsen beslutar enligt framskrivet förslag.

Kommunstyrelsen beslutar
Kommunfullmäktige beslutar

att avslå motionen,

att översända motionen till Valnämnden

att anse motionen besvarad.

Malin Karlsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Beslut till:
Motionären
Valnämnden inkl motion.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

Svar på motion gällande rekrytering av röstmottagare i Nyköpings kommun

Bakgrund

Rubricerad motion väcktes av Thom Zetterström (SD) på kommunfullmäktiges sammanträde 2019-06-11. Motionären anför att kommun bör omarbete rekryteringsprocessen av röstmottagare så att fler medborgare får möjlighet att söka uppdraget som röstmottagare i Nyköpings kommun. Motionären menar att nuvarande rekryteringsprocess inte är tillräckligt öppen för medborgarna och att detta är ett demokratiunderskott. Vidare anför motionären att förslaget skulle positivt bidra till att öka medborgarnas förtroende för det svenska valsystemet.

Nyköpings kommun ser positivt på utveckling av demokratiska kanaler och medborgarengagemang i kommunen.

Vid de senaste två valen har drygt 260 personer förordnats att arbeta som röstmottagare. Majoriteten av dessa arbetar enbart under valdagen men ett trettio-tal arbetar med förtidsröstningen som börja två och en halv vecka innan valdagen.

Inför varje val tillfrågas de som arbetat under tidigare val och skött uppdrag om de är intresserade av att arbeta igen. Erfarenheten säger att detta brukar vara tillräckligt för att täcka upp för ca tre fjärdedelar av personalbehovet. Vid de senaste valen har det därför funnits ett behov av att få tag på omkring 60-70 personer att tjänstgöra som röstmottagare.

Utöver att uppmana de som redan arbetat som röstmottagare att tipsa om personer som de anser är lämpliga för uppdraget har valkansliet även gått ut med information på intranätet och uppmanat de som är intresserade av att arbeta som röstmottagare att anmäla sitt intresse. Hittills har detta varit tillräckligt för att få ihop personal. Valkansliet anser att den nuvarande ordningen fungerar väl och att alla röstmottagare uppför uppdraget på ett förtjänstfullt sätt.

En omarbetning av rekryteringsprocessen som resulterar i extern rekrytering av röstmottagare skulle innebära merarbete och följaktligen extra kostnader. I och med att de som rekryteras som röstmottagare är anställda inom kommunen har valkansliet ansett att dessa kunnat förordnas utan att intervjuas inför uppdraget. Ett förordnande av personal utifrån skulle innebära att mycket tid skulle gå åt till att hålla intervjuer vilket skulle kräva förstärkning av valkansliet.

Sammantaget är uppfattningen att den nuvarande ordningen fungerar väl och är kostnadseffektiv. Primärt är detta även en fråga som valnämnden förfogar över och kommunledningskansliet bedömer det därmed inte lämpligt att fullmäktige styr nämndens arbete i detta avseende och föreslår därmed att motionen avslås. Motionen föreslås översändas till valnämnden för att ges möjlighet att ta med sig motionens intention i arbetet framöver.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att avslå motionen,

att översända motionen till Valnämnden

att anse motionen besvarad.

Mats Pettersson

Kommundirektör

Jenny Åtegård

Tf kanslichef

Beslut till:

Motionären

Valnämnden inkl motion.

Rekrytering av röstmottagare i Nyköpings kommun.

Motion till kommunfullmäktige i Nyköping

Valnämnden ansvarar för genomförandet av allmänna val och folkomröstningar på lokal nivå. Till valnämndens uppgifter hör bland annat att utse röstmottagare, ordna vallokaler och se till att det finns valmaterial vid allmänna val, val till EU-parlamentet och eventuella folkomröstningar.

Arbetet med att rekrytera röstmottagare sker idag på delegation från nämnden. För att bli röstmottagare i Nyköping måste du antingen ha arbetat som röstmottagare i Nyköping under tidigare val eller ha tillgång till Nyköpings intranät. Sverigedemokraterna tycker att detta är ett demokratiunderskott som inte ger Nyköpings medborgare samma möjlighet att kunna söka sig till uppdraget. I andra kommuner har man en mer öppen process. Se Lidingö stad: <https://lidingo.jobbaival.se/>

Efterspelet som följde de allmänna valen 2018 med rekord i anmälningar om valfusk till Riksenheten om korruption samt start kritik från utländska valobservatörer inbjudna av Silc (Svenskt internationellt liberalt centrum) har medfört ett naggat förtroende till de allmänna valen bland medborgare. Detta är ett stort hot mot demokratin om väljarna inte känner förtroende för det svenska valsystemet.

Sverigedemokraterna vill vända denna utveckling genom att involvera fler i arbetet med de allmänna valen och föreslår därför:

- Att kommunfullmäktige ger ansvariga i uppdrag att omarbete rekryteringsprocessen så att fler medborgare ges möjlighet att kunna söka uppdraget som röstmottagare i Nyköpings kommun.



Thom Zetterström (SD)

KS § 288

Dnr KK16/888

**Svar på motion om att markanvisa för skolbyggnation i
Nyköpings kommun**

Rubricerad motion väcktes av Anna af Sillén (M) och Tommy Jonsson (M) i Kommunfullmäktige 2016-12-13. Motionärerna anför att Nyköpings kommun bör anvisa mark till privata aktörer för skolbyggnation i kommunen. Förslaget är att privata skolföretag i samarbete med byggherrar ska kunna få möjlighet att bygga och driva skolor från grunden. Motionärerna menar att ett gott samarbete med privata aktörer vilka själva formar och driver sina skolor skulle öka byggtakten samt minska påfrestningen för planeringsorganisation i kommunen. Vidare menar motionärerna att detta skulle leda till minskade kostnader för kommunen, då kommunens investeringsbörda skulle delas med privata aktörer. Motionärerna anför att förslaget skulle stärka kommunens företagsklimat samt öka mångfalden inom skolan.

Motionärerna förslår att kommunstyrelsen uppdrar Mark och Exploatering att ta fram lämpliga områden för skolbyggnation i Nyköpings kommun för anvisning till privata aktörer.

Kommunen använder olika typer av markanvisning, framförallt direktanvisning, anbudsförfarande och tävlingsförfarande. Detta regleras genom kommunens riktlinjer gällande markanvisning. Om behov uppstår där kommunen bedömer att en privat aktör är en lämplig utförare är det möjligt att en privat aktör i samarbete med byggherre anvisas mark för skolbyggnation. Detta är något som bör avgöras från fall till fall, för att kunna ta hänsyn till behov, förutsättningar mm.

Förslag

Att i enlighet med förslaget ta fram områden av kommunal mark att anvisa privata aktörer för enkom skolbyggnation kan komma att begränsa kommunens flexibilitet rörande nyttjandet utav marken.

Anna af Sillén (M), Tommy Jonsson (M), Petter Söderblom (M), Sofia Hallgren Remnert och (L) och Marita Göransson (KD) yrkar bifall till motionen.

Ordförande finner att det finns två förslag till beslut, det framskrivna förslaget och Anna af Sillén(M) med fleras yrkade till bifall. På godkännande av styrelsen ställer ordförande det framskrivna förslaget mot bifallsyrkandet och finner att styrelsen beslutar enligt framskrivet förslag.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

KS § 288

Dnr KK16/888

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att avslå motionen, samt

att anse motionen besvarad.

Anna af Sillén (M), Tommy Jonsson (M), Petter Söderblom (M), Sofia Hallgren Remnert (L) och Marita Göransson (KD) reserverar sig mot beslutet.

Beslut till:

Motionärerna

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Svar på motion om att markanvisa för skolbyggnation i Nyköpings kommun

Bakgrund

Rubricerad motion väcktes av Anna af Sillén (M) och Tommy Jonsson (M) i Kommunfullmäktige 2016-12-13. Motionärerna anför att Nyköpings kommun bör anvisa mark till privata aktörer för skolbyggnation i kommunen. Förslaget är att privata skolföretag i samarbete med byggherrar ska kunna få möjlighet att bygga och driva skolor från grunden. Motionärerna menar att ett gott samarbete med privata aktörer vilka själva formar och driver sina skolor skulle öka byggtakten samt minska påfrestningen för planeringsorganisation i kommunen. Vidare menar motionärerna att detta skulle leda till minskade kostnader för kommunen, då kommunens investeringsbörda skulle delas med privata aktörer. Motionärerna anför att förslaget skulle stärka kommunens företagsklimat samt öka mångfalden inom skolan.

Motionärerna förslår att kommunstyrelsen uppdrar Mark och Exploatering att ta fram lämpliga områden för skolbyggnation i Nyköpings kommun för anvisning till privata aktörer.

Kommunen använder olika typer av markanvisning, framförallt direktanvisning, anbudsförfarande och tävlingsförfarande. Detta regleras genom kommunens riktlinjer gällande markanvisning. Om behov uppstår där kommunen bedömer att en privat aktör är en lämplig utförare är det möjligt att en privat aktör i samarbete med byggherre anvisas mark för skolbyggnation. Detta är något som bör avgöras från fall till fall, för att kunna ta hänsyn till behov, förutsättningar mm.

Förslag

Att i enlighet med förslaget ta fram områden av kommunal mark att anvisa privata aktörer för enkom skolbyggnation kan komma att begränsa kommunens flexibilitet rörande nyttjandet utav marken.

Kommunledningskansliet föreslår därmed att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att avslå motionen, samt

att anse motionen besvarad.

Mats Pettersson

Kommundirektör

Jenny Åtegård

Tf chef kommunledningskansliet

Beslut till:

Motionärerna



MOTION

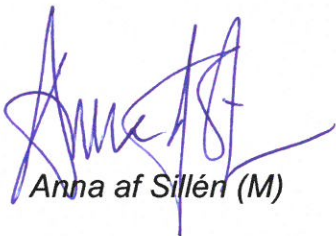
Markanvisa för skolbyggnation i Nyköpings kommun

Nyköpings kommun ska ha som utgångspunkt att skapa de bästa förutsättningarna för barns utbildning och skolgång. Nyköpings befolkningsökning och ökande barnkullar ökar hela tiden behovet av elevplatser. Vi vet även att en stark skola är ett gott argument för att locka barnfamiljer från Stockholm till Nyköping. Likaså att mångfald och valfrihet sedan länge är ett naturligt inslag i svensk skola. Moderaterna vill nu pröva en modell som bidrar till mångfald inom skolan och samtidigt lättar på kostnadstrycket för kommunen.

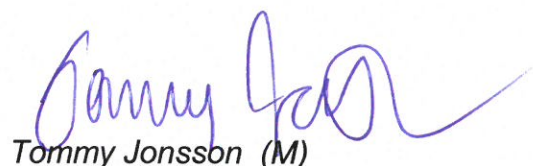
Nyköpings starka tillväxt är positivt men den skapar också utmaningar – belastningen på den kommunala organisationen ökar såväl gällande planeringsarbete som ekonomiskt. Kommunens framtida behov av skolor och förskolor kräver stora investeringar och detta i tider när trycket på kommunens ekonomi ökar allt mer. Det finns dock inget som säger att kommunen allena måste bära detta investeringsansvar, tvärtom. Om privata skolföretag i samarbete med byggherrar får möjlighet att bygga och driva skolor från grunden skulle kommunens investeringsbörda delas. Genom att anvisa mark till privata aktörer som formar sina skolor själva kan byggtakten ökas och påfrestningen för planeringsorganisationen för kommunen minska. Ett gott samarbete med privata aktörer skulle lätta på kommunens kostnadsbörda samtidigt som mångfalden inom skolan ökar. Detta tillvägagångssätt för byggnation av skolor i Nyköping skulle också bidra till att stärka kommunens företagsklimat - genom att stärka möjligheterna för såväl nyetableringar som för befintliga skolföretag att växa skapas också fler arbetstillfällen. Metoden prövas i Helsingborg där företagare vittnar om en snabbare och tryggare process för företag som vill satsa inom välfärden.

Ovanstående modell för att bygga fler skolor i Nyköping skulle kunna införas omgående genom anvisning av mark, och med anledning av ovanstående förelås kommunfullmäktige besluta

att Uppdra åt Kommunstyrelsen att utarbeta uppdrag till Mark & Exploatering att ta fram lämpliga områden för skolbyggnation i Nyköpings kommun för anvisning till privata skolaktörer.



Anna af Sillén (M)



Tommy Jonsson (M)

Nyköping, 28 november 2016

KS § 289

Dnr KK15/595

Svar på motion att Nyköpings kommun ska ta bort delade turer

Rubricerad motion väcktes av Anna af Sillén (M), Axel Wevel (C), Marita Göransson (KD) och Sofia Remnert (L) vid kommunfullmäktiges sammanträde 2015-11-10. Motionen motiveras med att delade turer är en förlegad arbetsform som sliter orimligt mycket på personal och att det äventyrar både säkerhet och kvalitet i vården. Motionärerna yrkar att Nyköpings kommun arbetar bort behovet av delade turer inom vård- och omsorgsverksamheten samt att personalpolicyn ska uppdateras med en tydlig målsättning att ingen arbetstagare ska behöva tvingas till delade turer. Kommunledningen instämmer med motionärerna i att delade turer är ett arbetssätt som försvårar för arbetstagaren. Idag förekommer delade turer bland annat inom hemtjänsten och på särskilda boenden. Grunden och utgångspunkten för Nyköpings kommun som arbetsgivare är att medarbetare inom kommunen arbetar heltid. Det finns möjligheter för den enskilde att reglera arbetstid utifrån behov men detta ska inte vara normen för anställningar inom kommunen.

Nyköpings kommun ska vara en attraktiv och jämställd arbetsgivare där kommunen har kvalitetssäkrat att kvinnor, män och icke-binära medarbetare har tillgång till likvärdiga arbetsvillkor som gör att de vill arbeta kvar i Nyköping. Det skapar också bättre förutsättningar för att attrahera nya medarbetare.

För närvarande pågår ett arbete med att implementera heltid som norm inom division Social omsorg. Arbetet omfattar flera olika delar inom personalförsörjning och personalplanering för att skapa förutsättningar för bättre struktur och resursfördelning. Detta arbete kommer att medföra nya arbetssätt där delade turer inte längre ska behövas, definitivt inte tvingande. Målsättningen är att de organisatoriska förändringarna ska börja implementeras under nästa år. Tanken är att organisationen i högre grad ska präglas av stabilitet, samordning och flexibilitet i planering och administration av personalresurser.

Vad gäller revidering av personalpolicyn ska den givetvis spegla förändring och utveckling och behöver aktualitetsprövas. Med hänvisning till vad som nämnts ovan föreslår kommunledningskansliet att motionen bifalls.

Anna af Sillén (M), Sofia Hallgren Remnert (L) och Sofia Amloh (S) gör inlägg i ärendet.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

KS § 289

Dnr KK15/595

Kommunstyrelsens förslag till beslut
Kommunfullmäktige beslutar

att bifalla motionen samt,

att därmed anse den besvarad.

Beslut till:
Motionärerna

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

Svar på motion att Nyköpings kommun ska ta bort delade turer

Bakgrund

Rubricerad motion väcktes av Anna af Sillén (M), Axel Wevel (C), Marita Göransson (KD) och Sofia Remnert (L) vid kommunfullmäktiges sammanträde 2015-11-10. Motionen motiveras med att delade turer är en förlegad arbetsform som sliter orimligt mycket på personal och att det äventyrar både säkerhet och kvalitet i vården. Motionärerna yrkar att Nyköpings kommun arbetar bort behovet av delade turer inom vård- och omsorgsverksamheten samt att personalpolicyn ska uppdateras med en tydlig målsättning att ingen arbetstagare ska behöva tvingas till delade turer.

Kommunledningen instämmer med motionärerna i att delade turer är ett arbetssätt som försvårar för arbetstagaren. Idag förekommer delade turer bland annat inom hemtjänsten och på särskilda boenden. Grunden och utgångspunkten för Nyköpings kommun som arbetsgivare är att medarbetare inom kommunen arbetar heltid. Det finns möjligheter för den enskilde att reglera arbetstid utifrån behov men detta ska inte vara normen för anställningar inom kommunen.

Nyköpings kommun ska vara en attraktiv och jämställd arbetsgivare där kommunen har kvalitetssäkrat att kvinnor, män och icke-binära medarbetare har tillgång till likvärdiga arbetsvillkor som gör att de vill arbeta kvar i Nyköping. Det skapar också bättre förutsättningar för att attrahera nya medarbetare.

Förslag

För närvarande pågår ett arbete med att implementera heltid som norm inom division Social omsorg. Arbetet omfattar flera olika delar inom personalförsörjning och personalplanering för att skapa förutsättningar för bättre struktur och resursfördelning. Detta arbete kommer att medföra nya arbetssätt där delade turer inte längre ska behövas, definitivt inte tvingande.

Målsättningen är att de organisatoriska förändringarna ska börja implementeras under nästa år. Tanken är att organisationen i högre grad ska präglas av stabilitet, samordning och flexibilitet i planering och administration av personalresurser.

Vad gäller revidering av personalpolicyn ska den givetvis spegla förändring och utveckling och behöver aktualitetsprövas. Med hänvisning till vad som nämnts ovan föreslår kommunledningskansliet att motionen bifalls.

Förslag till beslut

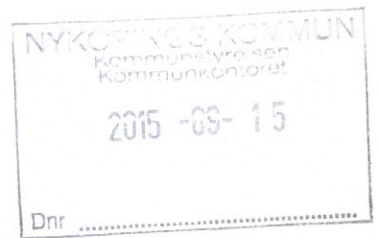
Kommunstyrelsen beslutar

att bifalla motionen samt,

att därmed anse den besvarad.

Mats Pettersson
Kommundirektör

Jenny Åtegård
Tf kanslichef



MOTION

2015-09-14

Nyköping

TA BORT DELADE TURER

Delade turer innebär att arbetsdagen delas upp i två skift med endast ett par timmars ledigt mitt på dagen och är vanligt förekommande inom den kvinnodominerade offentliga sektorn. Det är en förlegad form av arbetstider som gör vardagspusslet svårare och sliter orimligt mycket på personalen.

Nyköpings kommuns personalpolicy från 2012, tar upp viktiga målsättningar kring en attraktiv arbetsplats och att alla anställda ska erbjudas heltid. Denna policy bör kompletteras med att ingen ska behöva schemaläggas på delade turer mot sin vilja.

Vi tror att det är nödvändigt för kommunen att ta tag i det här problemet för att i framtiden kunna vara en attraktiv arbetsgivare. Att ta bort delade turer är en nödvändig satsning för ökad jämställdhet. Men det är också en satsning för de som har lång resväg till jobbet – för dessa personer innebär delade turer en orimligt lång arbetsdag med dubbla arbetsresor.

Delade turer äventyrar både säkerhet och kvalitet i vården. Att ta bort delade turer innebär mer personal på eftermiddagen när arbetsbelastningen är lägre. Det blir tid som kan användas till att göra bra saker tillsammans med vårdtagarna.

Den skattefinansierade offentliga verksamheten borde föregå med gott exempel och prioritera en åtgärd som skapar rimliga förutsättningar för de personer som väljer att arbeta med att ta hand om människor.

Med stöd av ovanstående yrkar vi

att Nyköpings kommun arbetar bort behovet av delade turer inom vård och omsorgsverksamheten.

att Nyköpings kommuns personalpolicy uppdateras med en tydlig målsättning att ingen arbetstagare ska behöva tvingas till delade turer.

Anna af Sillén (M)

Axel Wevel (C)

Marita Göransson (KD)

Sofia Remnert (FP)

§ Avsägelse av uppdrag, Per Andersson (V)

Per Andersson (V), har avsagt sig sina uppdrag som ersättare i Valnämnden samt som ledamot i Arvodeskommittén.

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att bevilja Per Andersson (V), befrielse från sina uppdrag som ersättare i Valnämnden samt som ledamot i Arvodeskommittén, fr o m 2021-02-09.

Beslut till
Per Andersson
Ordf Valnämnden
Ordf Arvodeskommittén
Löneavd

§ Avsägelse av uppdrag, Johannes Andersson (V)

Diarienummer: KK20/729

Johannes Andersson (V), har av sagt sig sitt uppdrag som ersättare i Barn- och ungdomsnämnden.

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att bevilja Johannes Andersson (V), befrielse från sitt uppdrag som ersättare i Barn- och ungdomsnämnden, fr o m 2021-02-09.

Beslut till
Johannes Andersson
Ordf Barn- och ungdomsnämnden
Sakkunniga Barn- och ungdomsnämnden
Sekr. Barn- och ungdomsnämnden
Löneavd
Tromanansvarig Beställarkontoret

§ Val av ledamot i Arvodeskommittén och ersättare i Valnämnden, i stället för Monica Lindow (MP)

Diarienummer: KK20/690

Monica Lindow (MP), har av sagt sig sina uppdrag som ledamot i Arvodeskommittén samt som ersättare i Valnämnden (beslut i KF 2020-12-08 § 246).

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att utse Ylva Franzén (MP), till ny ledamot i Arvodeskommittén, i stället för Monica Lindow (MP), fr o m 2021-02-09, samt

att utse Susanna Alkestig (MP), till ny ersättare i Valnämnden, i stället för Monica Lindow (MP), fr o m 2021-02-09.

Beslut till:

Ylva Franzén

Susanna Alkestig

Ordf Arvodeskommittén

Ordf Valnämnden

Chef sekretariatet

Löneavdelningen

Tromanadministratör Beställarkontoret

§ Avsägelse av uppdrag, Per-Gunnar Grönberg (M)

Diarienummer: KK20/742

Per-Gunnar Grönberg (M), har avsagt sig sina uppdrag som ersättare i Kommunfullmäktige, samt som ersättare i Kultur- och fritidsnämnden.

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att bevilja Per-Gunnar Grönberg (M), befrielse från sina uppdrag som ersättare i Kommunfullmäktige, samt som ersättare i Kultur- och fritidsnämnden, fr o m 2021-02-09, samt

att hemställa till Länsstyrelsen om ny sammanräkning för att utse ny ersättare i Kommunfullmäktige, i stället för Per-Gunnar Grönberg (M).

Beslut till:

Per-Gunnar Grönberg

Ordf KF

Sekr KF

Ordf KFN

Sakkunnig KFN

Sekr KFN

Löneavd

Tromanansvarig Beställarkontoret

11§ Anmälningssärenden

Diarienummer: KK20/1

Anmäls och läggs till handlingarna

Nr	Från	Innehåll	Dnr
1	Nacka Tingsrätt	Beslut från Nacka tingsrätt avseende mål TR P 7484-20 avseende Detaljplan för Raspen 1-3 m.fl. (Nöthagen) i Nyköpings kommun; nu fråga om avvisning	KK20/502:23
2	Vård- och omsorgsnämnden	Beslut från Vård- och omsorgsnämnden § 116 2020-12-03 Ej verkställda beslut enligt LSS, tredje kvartalet 2020	KK20/1:25
3	Vård- och omsorgsnämnden	Beslut från Vård- och omsorgsnämnden § 117 Ej verkställda beslut enligt SoL, tredje kvartalet 2020	KK20/1:26
4	Socialnämnden	Beslut från Socialnämnden § 85 2020-12-10 Ej verkställda beslut enligt Socialtjänstlagen, tredje kvartalet 2020	KK20/1:27
5	Revisionen	Revisionsrapport: Granskning av intäktsrutiner inom miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	KK20:1:28:1
6	Revisionen	Förstudie av kommunens arbete med att beakta barnkonventionen	KK20/2:111.1

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att lägga rubricerade anmälningssärenden till handlingarna