

Kommunfullmäktige  
Rådhuset  
231 83 Trelleborg

**Yttrande från AB TrelleborgsHems styrelse, 2019-11-01, med anledning av återremiss från Kommunfullmäktige avseende ärende om "Uppdrag till TrelleborgsHem om avyttring av fastigheter, Dnr KS 2019/531.**

**Ärendet**

AB TrelleborgsHem är ett allmännyttigt bostadsföretag och ingår sedan 2018-12-21 i Trelleborgs kommuns koncern och är ett dotterbolag till Trelleborgs Rådhus AB. Under innevarande år har också bolaget erhållit nya ägardirektiv.

Trelleborgs Rådhus ABs styrelse har i beslut, 2019-06-18 § 5, föreslagit kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige att uppdra åt TrelleborgsHem att avyttra minst 30 % och högst 50 % av bolagets fastighetsbestånd senast till utgången av år 2020. Ärendet har hanterats på Kommunfullmäktigemötet den 2019-10-14. Utgången av ärendet blev ett beslut om en minoritetsåterremiss med ett yrkande med lydelsen:

*"Vi yrkar återremiss för att få en analys av hur marknaden reagerar av ett så stort utbud av lägenheter som är till försäljning under en begränsad tid som förslaget innebär samt ett yttrande om konsekvenserna från TrelleborgsHems styrelse och en redogörelse för hur kapitalet ska användas, samt ett remissyttrande från Hyresgästföreningen som ombud för hyrestagarna inom TrelleborgsHem".*

Vid ärendeberedning 2019-10-15 lades återremissärendet in för ny behandling i Kommunstyrelsen den 6 november 2019 samt för vidare beslut i Kommunfullmäktige den 25 november 2019.

AB TrelleborgsHems styrelse har behandlat ärendet på extra styrelsesammanträde den 2019-11-01.

Det bör särskilt påpekas att tiden för att göra en fullgod heltäckande analys har varit kort. Nedan förklaras närmare vilka område vi valt att belysa.

Detta yttrande sammanfattar analys över den beräknade ekonomiska utvecklingen, åren 2020-2024, med utgångspunkt i försäljning om 30 % respektive 50 % av fastighetsbeståndet. En närmare beskrivning av vårt fastighetsbestånd tydliggörs i särskild punkt. Simuleringens ingående värde och beräkningsmodell har stämts av med Anders Thulin, PWC.

Entropi har varit behjälpliga med analys av skuldportföljen och den finansieringsstrategi som bör tillämpas.

Vidare har vi även med hjälp av Fasticon, Roger Bengtsson och Robert Lucchesi, analyserat de verksamhetsmässiga och organisatoriska konsekvenserna.



En av frågorna som utöver en konsekvensanalys skall besvaras är en redogörelse för hur kapitalet skall användas. Se kommentar nedan.

Slutligen i yttrandet sammanfattas konsekvenserna.

Vissa delar av det underliggande arbets- och utredningsmaterialet har pga. dess känslighet sekretessbelagts. Detta kommer dock att tillåtas presenteras för Rådhus ABs styrelse vid kommande ägardialog 2019-11-08.

#### ***Fastighetsbeståndet.***

AB TrelleborgsHem har idag (191031) en totalt uthyrningsbar yta om 192 945 kvm. Dessa ytor är fördelade på både bostäder och lokaler.

Bolagets samlade bestånd består av 2 070 lägenheter fördelade över orterna Trelleborg, Anderslöv, Smygehamn, Skegrie och Serresjö.

Den totala ytan för bostäder är 134 629 kvm och 58 316 kvm för lokaler, dvs. 30 % av bolagets samlade bestånd är lokaler.

De ingående lokalerna består främst av ytor som hyrs ut till kommunen i form av andra boendeformer så som särskilda boende och LSS-lägenheter, men även förskolor. Inslaget av kommersiella ytor är litet då bolagets centrala fastighetsbestånd är begränsat.

I många av våra områden, främst från 60- och 70-talets miljonprogram, finns ett stort inslag av lokaler. Med ett stort inslag av lokaler i områdena är också marknadsvärdet i hög grad beroende av hur de inneliggande lokalavtalens villkor ser ut. En stor andel av lokalytorna i bolagets bestånd har mycket korta kvarvarande kontrakt vilket ger en dålig uppsida på marknadsvärdena. Samtidigt kräver många av dessa lokalval stora kostsamma investeringar för att byggas om till bostäder eller för annan lämplig verksamhet.

AB TrelleborgsHems andel av hyresrätter inom Trelleborgs kommun bedöms idag ligga på ca 35 % av marknaden, att jämföras med de 46 % som beräknas vara den samlade allmännyttans andel av samtliga hyresrätter i riket. Vid en försäljning av halva bolagets bestånd beräknas andelen sjunka till ca 18 % av hyresrätterna totalt i kommunen.

#### ***Ekonomisk analys***

AB TrelleborgsHem har analyserat den ekonomiska utvecklingen, för åren 2020-2024, med utgångspunkt i försäljning om 30 % respektive 50 % av fastighetsbeståndet under år 2020 och den påverkan detta kommer att ha på bolagets ekonomi. I beräkningarna har också tagits hänsyn till den investeringsplan som ligger som förslag inför åren 2020-2024, och vilken skall fastställas i samband med beslut om budget 2020. Investeringsplanen beskrivs närmare nedan under Investeringsanalys. En väsentlig fråga i sammanhanget är huruvida ägaren kommer att begära extra utdelning i samband med försäljningen. Alternativa beräkningar med dessa scenario har också gjorts.

Härutöver har ytterligare två scenarier för perioden analyserats som ger en positiv utveckling för företaget där den kritiska volymen av fastighetsinnehavet kan behållas, där investeringsplanen kan genomföras samt uppfyller måluppfyllelsen enligt ägardirektivet. De alternativa scenarierna kan även kopplas till de förslagna finansiella mål som föreslås gälla för kommunkoncernen, se nedan under

CB-F  
JZ



*Måluppfyllelse.* Dessa två alternativ har en strategi som på bästa sett för bolaget och dess ägare kan möta den planerade expansionen utan att förlora någon omfattande intjäningsförmåga. Utifrån detta blir det ingen direkt påverkan på organisationen samt så har förslagen en investerings- och avyttringsstrategi som skapar de bästa förutsättningar för bolagets medverkan i det kommande stadsutvecklingsprojektet Kuststad 2025. I dessa alternativ kommer bolaget att år 2024 förutom att ha ett bra kassaflöde även att ha ett högre samlat marknadsvärde än i de andra förslagen. Detta möjliggör till en högre kapitalanskaffning vid avyttring vilket behövs för att få en bra framfart in i bl.a. utvecklingsprojektet i Sjöstaden från år 2025 och framåt.

Ett alternativ som helt utesluter försäljning av fastigheter medger inte den utveckling av nyproduktion som är önskvärd. Med föreliggande investeringsplan kommer bolagets belåningsgrad att öka väsentligt och låneskulden att uppgå till 2,1 miljarder kronor vid periodens slut (2024), nästan en miljard mer än vår nuvarande låneskuld. Vilket innebär att bolaget inte klarar av att uppfylla självfinansieringsgraden samtidigt som det uppstår ett behov av en höjd borgensram.

Simuleringsmodellen och analysen har presenterats på styrelsemöte 2019-11-01. En närmare beskrivning av vårt fastighetsbestånd har beskrivits i särskild punkt ovan. Simuleringens ingående värde och beräkningsmodell har stämts av med Anders Thulin, PWC.

En sammanfattning av de olika scenarierna, med kommentarer, finns i bilaga 1.

#### *Finansieringsanalys*

Entropi, som är AB TrelleborgsHems finansiella rådgivare, har analyserat vad en försäljning av 30 % respektive 50 % av fastighetsbeståndet år 2020 skulle innebära för bolagets skuldportfölj. Att lösa in lån i förtid är förenat med kostnader, banken tar ut en ränteskillnadsersättning (kompensation för utebliven ränteutäkt) baserad på hur lång kvarvarande kapitalbindningstid lånen har. Inlösen av ränteswapar i förtid är inte direkt förenat med en ökad kostnad. Under/överbörda beräknas utifrån marknadens nuvarande räntenivåer samt hur lång löptid som är kvar på swaparna. Eftersom marknadsräntorna gått ner, finns ett undervärde i ränteswaparna vilket kan realiseras som en kostnad.

Analysen visar att en försäljning gällande 30 % av fastighetsbeståndet och amortering av bolagets låneskuld, med 600 mkr, år 2020 kommer att medföra en ökad räntekostnad för förtidsinlösning av lån och ränteswapar om ca 14 mkr. Med motsvarande försäljning avseende 50 % av beståndet och med en amortering på 1 000 mkr år 2020 blir ökning av räntekostnaden ca 45 mkr.

Enligt investeringsplanen 2020-2024 kommer TrelleborgsHem att investera i nyproduktion med ca 1 300 mkr under perioden. Eftersom kapitalet som erhållits vid försäljningstidpunkten använts för att amortera tidigare lån medför detta att nyupplåning måste göras de kommande åren för att klara dessa investeringar. En räntesäkring bör ske annars utsätter vi nyproduktions-projekten för en ökad risk avseende lönsamheten i projekten. Eftersom nuvarande portfölj av ränteswapar redan erhåller ett skydd mot högre räntekostnader skulle det bli förenat med onödiga kostnader att först lösa in dessa för att sedan teckna nya.

Det är inte lämpligt att ligga med för hög likvid på banken. Det är förenat med en motpartsrisk om banken skulle få problem. Bankerna tar även ut en inlåningsränta vid så höga belopp. Att tillfälligt placera pengarna på annat håll (obligationer etc) för att undvika att betala ränta för kapitalet är inte heller det lämpligt, då detta medför investeringsrisker som inte är förenligt med verksamheten.



Med anledning av nya skatteregler den 1 januari 2019, gällande begränsningar i ränteavdragsrätten, kommer det att uppstå en stor skattekostnad på grund av nekad avdragsrätt för räntekostnader. Detta med anledning av de höga kostnader som drabbar bolaget på grund av den förtidsinlösen av lån och ränteswapar som måste göras.

Vid en försäljning, enligt ovan, är det att rekommendera att inte kapitalbinda lån som omsätts inom den närmsta tiden eftersom detta sannolikt skulle innebära högre kostnader vid inlösen. För AB TrelleborgsHems del vore det i så fall bäst att få ett tillfälligt avsteg ifrån de finansiella riktlinjerna som säger att "Inom en enskild 12 månaders period får högst 50 % av den totala låne- och kreditlöftesvolymen förfalla". Efter försäljning och amortering ska givetvis portföljen återigen uppfylla riktlinjernas krav om max 50 % låneförfall inom en enskild 12-månaders period.

### *Investeringsanalys*

AB TrelleborgsHems nuvarande 5-åriga investeringsplan uppdaterades senast i samband med budget 2019. En ny plan föreligger för beslut den 2019-12-05. Det är denna plan som använts vid beräkningarna i denna analys. Investeringsplanen omfattar åren 2020-2024. Planen bygger vidare på tidigare plan med justeringar för att tillgodose ägarens direktiv. Dessutom har ombyggnad av ett antal lokaler till bostäder inarbetats utifrån de signaler som erhållits ifrån Trelleborgs kommun när det gäller att säga upp befintliga lokalkontakt med anledning av bl.a. deras ambitioner att i vissa fall koncentrera verksamheter till större samlade ytor eller bara allmänt som ett led av effektiviserings- och besparingsarbete.

Att bygga om eller återställa lokaler till bostäder är kostsamt. Oftast innebär detta produktionskostnader i storleksordningen som nyproduktion, ibland även mer. Detta främst pga. de krav som ställs för att uppfylla BBR, Boverkets byggregler. I några fall kan även det bli aktuellt med en detaljplaneändring för att kunna möjliggöra en ombyggnad och innan bygglov kan beviljas.

Investeringsplanen bygger också på en efterfrågan, se nedan "Efterfrågan och köanalys". Några av projekten är beroende av att ett nytt statligt investeringsstöd införs för att kunna genomföras.

Idag finns också en ambition ifrån ägaren om att bolaget skall bygga på utvecklingsorter utanför Trelleborg. AB TrelleborgsHem äger byggklar mark i Smygehamn på två ställe, här pågår fastighetsregleringsärendet. På ytterligare inköpt tomt i samhället kommer en detaljplaneprocess att bli nödvändig innan byggnation kan startas.

Förutom att bolaget nyligen färdigställt 36 lägenheter i Skegrie eftersöks byggbar mark i Beddingestrand och Alstad. Trelleborgs kommun har för närvarande ingen markanvisning för ändamålet på dessa orter. Avseende nyproduktion i Anderslöv innehar bolaget idag möjligheter att utveckla nya bostäder inom befintligt bestånd.

Ytterligare en viktig aspekt vid analys av fastighetsbeståndet är att så långt det är möjligt behålla fastigheter där som möjliggörs fortsatt utveckling av byggrätter för att kunna tillgodose uppdraget att främja bostadsförsörjningen.

Genomförandet av investeringsplanen är beroende av efterfrågan på nyproducerade hyreslägenheter. En fortsatt het marknad kan också göra det svårt att få anbud eller så kan projektkostnaden göra det svårt att räkna hem byggnationen utan nedskrivning.

I dag ligger många av TrelleborgsHems pågående projekt i tidigt skede. Detta innebär att vår investeringsplan för närvarande är "baktung". Under perioden 2020-2024 beräknas byggstarter för ca 630 lägenheter, med ett färdigställande av ca 400 av dessa. Investeringsvolymen för dessa beräknas



uppgå till 1,3 miljarder. Men enbart 38 miljoner under 2020 och 189 miljoner under 2021. Med detta sammanfattat att är det investeringsperioden 2022-2024 som kräver det övervägande kapitalet varför det är av vikt att senarelägga tidpunkten för avyttring för att så länge som möjligt erhålla avkastning på våra befintliga fastigheter.

#### *Verksamhetsmässig och organisatorisk analys*

I relation till ärendet om avyttring har Fasticon varit behjälplig med att genomföra en verksamhetsmässig och organisatorisk konsekvensanalys av en eventuell förestående försäljning. Analysen har genomförts i förebyggande syfte och har sett över och analysera konsekvenserna av en fastighetsförsäljning utifrån storleken 30-50 % av beståndet och vilken innebörd detta har på bolagets nuvarande organisation och verksamhet.

De områden där konsekvenserna har kartlagts och analyseras är områdena;

- Organisation – leveransmodell
- Roller och befattningar
- Dimensionering och resurssättning
- Bolagets kompetensförsörjning
- Påverkan på produktivitet (kvalitet och kostnadseffektivitet)

Utredningen har presenterats på styrelsemötet 2019-11-01. Delar av utredningen har sekretessbelagts.

#### *Övergripande beskrivning av organisation*

AB TrelleborgsHems nuvarande organisation består av tre avdelningar Fastighetsavdelningen, Byggavdelningen och Ekonomiavdelningen. Marknadsfunktionen ligger direkt under VD.

Bolagets ledningsgrupp utgörs av VD, marknadschef och respektive avdelningschef.

Fastighetsavdelningen ansvarar sammantaget för förvaltning, underhåll och drift av fastighetsbeståndet. I ansvaret ingår även uthyrning, bobutik m.m.

Byggavdelningen ansvarar för bolagets nyproduktion, ombyggnader, större underhållsprojekt, fastighetsutveckling mm.

Ekonomiavdelningen ansvarar för budget och bokslutsprocesser, ekonomistyrning, redovisning, bokföring, finans, lån, likviditetshantering ekonomisk rapportering, HR, IT mm.

Marknad ansvarar för bolagets varumärke, marknadsföring/ aktiviteter, intern och extern marknadskommunikation, nyhetsbrev, NKI-analyser mm. Denna funktion är också bolagets miljösamordnare och processledare för bl.a. medverkan i allmännyttans digitaliserings- och klimatinitiativ.

#### *Sammanfattning av Fasticons konsekvensanalys*

##### TrelleborgsHems organisation och verksamhet

Trelleborgshem föreslås under 2020 att sälja ca 30-50% av nuvarande bestånd till extern aktör för att främja bostads- och lokalutvecklingen i Trelleborgs kommun. Försäljningens omfattning får större direkta konsekvenser på TrelleborgsHems nuvarande organisation under 2020, vilken bör anpassas till nya förutsättningar och förhållanden för att upprätthålla ett rimligt driftnetto för bolagets verksamhet. I detta perspektiv är det positivt att TrelleborgsHems nuvarande organisation i stora delar är väl dimensionerad och anpassad till nuvarande omfattning av verksamhet och inte drivs med överkapacitet på resurser.

Samtidigt planerar TrelleborgsHem att under perioden 2020-2024 bygga ca 600 lgh, vilket fortsatt kräver en byggavdelning som har kompetens och är organiserad för att hantera denna volym av nyproduktion. Kostnader för att upprätthålla en relevant bygg- och projektledning tas i respektive projekt och hanteras som investeringar och har mindre direkt resultatpåverkan.



En stor utmaning för TrelleborgsHem blir att initialt anpassa sin verksamhet till en mindre omfattning efter försäljning av 30-50% av fastighetsbeståndet. Ju mindre fastighetsbestånd, ju svårare att bygga organisation och kostnadseffektivitet, se nedan "kritisk volym".

#### Kritisk volym av verksamheten

För att skapa förutsättningar för att långsiktigt kunna bygga en kostnadseffektiv organisation krävs ett visst mått av kritisk volym och omfattning på bolagets verksamhet. I relation till fastighetsbolag med bostäder som upplåtelseform så är Fasticons bedömning att denna kritiska volym erfarenhetsmässigt ligger på ca 2 000-3 000 lgh, dvs en volym som Trelleborgshem idag ligger på (BOA+LOA).

Vid denna kritiska volym och omfattning av verksamhet så finns det goda förutsättningar att tillskapa en övergripande overhead och ledningsfunktioner för verksamheten i form av hela funktioner/tjänster på merparten av ledande befattningar samt även på tjänstemannasidan på avdelningsnivå.

Den kritiska volymen medför också goda förutsättningar att uppnå ett relevant driftnetto då kostnader för overhead, lednings- och tjänstemannafunktioner kan fördelas ut på en större volym och omfattning av verksamhet.

Den löpande drift och skötselverksamheten kräver också större volymer och omfattning för att skapa förutsättningar för att kunna organisera en relevant arbetsledning, tillräckliga personella resurser, men också kunna investera i systemstöd, maskinpark, övrig utrustning etc. Avgörande för hur dessa tjänster ska organiseras och utföras dvs egenregi eller via externa leverantörer är om dessa tjänster kan utföras kostnadseffektivt dvs i nivå med marknadens leverantörer. I dagsläget utförs delar av TrelleborgsHems drift- och skötselverksamhet av externa leverantörer för att just uppnå en relevant effektivitet.

#### Vid lägre nivåer av kritisk volym

För fastighetsbolag med lägre, eller mycket lägre nivåer av kritisk volym av verksamhet blir utmaningen större för att kunna skapa en kostnadseffektiv organisation och arbetssätt. För att tillgodose behoven av kompetens blir TrelleborgsHem, i större utsträckning, avhängd av att tillskapa flera multipla roller och befattningar på merparten av overhead, lednings- och tjänstemannafunktioner. Detta för att ha råd att tillskapa hela tjänster/funktioner, men även för att kunna uppnå en relevant kostnadseffektivitet och driftnetto på en lägre kritisk volym och omfattning av verksamhet.

En lägre kritisk volym av verksamheten försvårar även för drift- och skötselverksamheten att kunna bli kostnadseffektiva. I detta perspektiv bör TrelleborgsHem överväga att lägga ut merparten av denna verksamhet på externa leverantörer och utnyttja marknadens stordriftsfördelar på denna typ av tjänster.

#### Kompetensförsörjning

TrelleborgsHems framtida kompetensförsörjning påverkas i stor grad av ovan perspektiv. Om bolaget uppnår en hög grad av kritisk volym och omfattning för sin verksamhet ökar bolagets attraktivitet och underlättar för bolagets framtida kompetensförsörjning och kompetensutveckling. Det förenklar processen att rekrytera in nya medarbetare med hög och relevant kompetens samt ökar chanserna att få behålla medarbetare över tid då utvecklingsmöjligheterna är större.

Vid en låg kritisk volym och omfattning av verksamhet försvåras troligtvis bolagets framtida kompetensförsörjning. Bolagets attraktivitet blir lägre och därmed förmåga att attrahera medarbetare



med en relevant kompetens. Utvecklings och karriärmöjligheterna blir begränsade vilket kan leda till att det blir svårt att få behålla medarbetare över tid.

#### Kompletterande analyser

Utifrån genomförd konsekvensanalys bör ytterligare analyser genomföras i samband med att TrelleborgsHems omfattning av fastighetsförsäljningen blir känd och fastlagd. Därav kan den direkta organisatoriska och verksamhetsmässiga konsekvensen läggas fast och en handlingsplan kan tagas fram för att anpassa nuvarande organisation och resurser till nya förhållanden.

#### *Redogörelse för användning av kapitalet*

En av frågorna som utöver konsekvensanalysen skall besvaras är en redogörelse för hur kapitalet skall användas.

Om beslut tas att reavinsten får återinvesteras i bolaget, utan särskild utdelning till ägaren, kommer denna att användas för att amortera på bolagets låneskuld och på så sätt sänka belåningsgraden.

Då bolagets investeringsplan för nyproduktion till stor del, 2020-2021, ligger i tidigt skede kommer kapitalet ej att behövas för nyinvesteringar under år 2020. Med dagens låga ränteläge och Kommuninvest som finansiär så är en större försäljning av bolagets bestånd under år 2020 inte försvarbart ur ett affärsmässigt synsätt då yielden på bostäderna ger en bättre utdelning.

Utifrån bolagets synsätt bör en försäljning senareläggas, se under sammanfattande analys och gemensamt yttrande från AB TrelleborgsHems styrelse nedan. Utifrån tidigare dialog med företrädare för ägaren kommer ingen särskild utdelning att begäras. Med anledning av denna vilja skulle det vara lämpligt att det i beslut om eventuell försäljning läggs till en att-sats om att ingen särskild utdelning med anledning av reavinsten från avyttring av fastigheter skall begäras från TrelleborgsHem till ägaren Rådhus AB.

#### *Efterfrågan och köanalys*

Möjligheten att utföra planerad nyproduktion är oavkortat beroende av efterfrågan. TrelleborgsHems nyproduktion hyrs ut i första skede via förtidserbjudande till befintliga hyresgäster och därefter via Boplatssyds bostadsförmedling.

AB TrelleborgsHem genomför regelbundet köanalyser för att undersöka efterfrågan och möta behovet av bostäder. Nyligen har undersökning gjorts om efterfrågan av bostäder i våra tätorter samt på utpekade utvecklingsorter.

#### *Sociala frågor*

AB TrelleborgsHem tillgodoser behövligheten av lägenheter för kommunens och kvinnojourens behov genom särskilda samarbetsavtal. Bolaget godkänner även bl.a. försörjningsstöd om inkomst vid uthyrning av bostäder.

Vid en avyttring av fastigheter bör säkerställas att även kommande fastighetsägare är villiga att tillgodose efterfrågan av bostäder för dessa behov. Detta också med anledning av att TrelleborgsHems möjligheter kommer att minska efter en större avyttring.





### *Måluppfyllelse ägardirektiv*

AB TrelleborgsHem har under året fått nya ägardirektiv. För att tydliggöra ägarens direktiv har dessa inarbetats i styrdokumentet "Affärsidé och övergripande strategi 2020-2023" som antagits av styrelsen 2019-08-22. I bolagets Verksamhetsplan för åren 2020-2022, fastställd av styrelsen 2019-09-26, har kopplingen mellan ägarens direktiv och strategier samt bolagets vision, affärsidé och övergripande mål samt prioritering förtydligats.

Bolaget har en god måluppfyllnad och vid avstämning av de i ägardirektivet fastställda ekonomiska nyckeltalen för soliditet och avkastning fastställs att målen är uppnådda per dags datum.

Avseende soliditetsmålet är ägarens krav en soliditet på lägst 10 % och att ett målvärde för soliditeten bör vara 15-20 %. AB TrelleborgsHems nuvarande soliditet, efter den senaste försäljningen, uppgår till 19 %.

Soliditetsmålet är det enskilt viktigaste nyckeltalet i ett fastighetsbolag och utgör den samlade motståndskraften när marknaden viker eller när andra riskfaktorer uppstår. Soliditetsmålet vid de olika försäljningsscenariorna har analyserats i bilaga 1 till *Ekonomisk analys*.

I förslag till budget 2020 och flerårsplan 2021-2022, för Trelleborgs kommun, har de finansiella målen breddats så att tre av målen omfattar kommunkoncernen. För kommunkoncernens totala verksamhet föreslås soliditeten uppgå till minst 35 % och den totala självfinansieringsgraden för investerings- och exploateringsverksamhet till minst 30 %. Dessutom skall investeringar så långt som möjligt finansieras med egna medel. Upplåning kan användas till större investeringar och exploatering, men lånefinansiering till drift skall inte vara tillåtet. Huruvida TrelleborgsHems ägardirektiv skall ändras till att följa det förslagna soliditetsmålet har det ännu inte förts någon dialog om, men vi har i analysen även gjort beräkningar utifrån detta förslag.

### *Sammanfattande analys och gemensamt yttrande från AB TrelleborgsHems styrelse.*

Detta yttrande skulle svara på frågeställningarna: 1) Styrelsens yttrande över konsekvenserna samt 2) Redogörelse för hur kapitalet skall användas.

Angående 2) Redogörelse för hur kapitalet skall användas se ovan rubrik med samma lydelse.

Yttrandet har försökt sammanfatta de olika konsekvenser som kan uppstå då en stor del av bolagets bestånd avyttras vid ett och samma tillfälle.

En bedömning av vilket som är fastighetsbeståndets kritiska massa och som är nödvändig för att vara det verktyg som kommunen önskar för dess bostadsförsörjning ger gällande att bolaget idag har den volym som krävs för en verksamhets förutsättningar för en övergripande overhead och ledningsfunktioner. Den kritiska volymen medför också möjligheten att skapa goda förutsättningar för att uppnå ett relevant driftnetto för verksamheten. Vid ett minskat fastighetsbestånd kommer utmaningarna att bli större att skapa en kostnadseffektiv organisation och arbetssätt. Den framtida kompetensförsörjningen kommer i stor grad att påverkas då attraktivitet för bolaget minskar och det blir svårt att behålla medarbetare över tid.

För att klara investeringsplanens utmaningar kommer det att bli nödvändigt att avyttra fastigheter för att möjliggöra finansiering av nyproduktion. Av erfarenhet vet vi dock att olika omvärldsfaktorer kan påverka investeringsplanens genomförande. En kommande avyttring bör ske i en takt som inte reducerar bolagets självintjäningsförmåga vare sig på kort eller lång sikt. Att redan år 2020 avyttra ett





större bestånd är inte affärsmässigt försvarbart. Det är också viktigt att bolaget har både en stabil ekonomi med bra marknadsvärden och en organisation som står redo för de utmaningar som Kuststad 2025 kräver när tiden så är inne.

För att inte drabbas av för höga både räntemässiga kostnader för förtidsinlösen av lån och ränteswapar, samt skatter härav, är det lämpligt att arbeta efter en avyttringsplan som medger att strategier för skuldportföljen kan anpassas härfter. Med dagens låga ränteläge och Kommuninvest som finansiär är inte en avyttring år 2020 försvarbar även ur ett affärsmässigt synsätt på avkastningen på fastigheterna ger en bättre utdelning än likvid på banken alternativt minskade räntekostnader.

För att täcka kapitalbehovet vid en expansion kommer bolaget att behöva avyttra mellan 400-600 bostäder, eller motsvarande andel kvadratmeter lokaler. Vid en så stor avyttringsandel är det viktigt att påbörja en försäljningsprocess i tid så man inte hamnar i tidspress när kapitalet behövs med förseningar av nyproduktion som följd. Eftersom vår bedömning är att det föreligger ett omfattande arbete så bör det detaljerade interna analysarbetet påbörjas under kommande år samtidigt kommer en extern analys att göras för att bedöma vad marknaden efterfrågar. Urvalet är avgörande för vilka köparkategorier som attraheras. Senare under nästa år (2020) kan då styrelsen ta beslut om vilka område som skall avyttras för att påbörja en försäljningsprocess. Dock bör kontrakt och tillträde ske tidigast under år 2021, för del av avyttringsbeståndet.

Det är vid försäljning angeläget, både för bolaget och ägare, att få ut bästa marknadsvärde för fastigheterna. Många kommunala lokalkontrakt har en dålig uppsida vid en kommande försäljning. Därför är det av stor vikt att dessa kontrakt kan ses över i samförstånd beträffande hyresvillkor och löptider.

För en ny aktör som skall etablera sig på en ort beräknas att en volym om 400-500 lägenheter behövs för att sätta en förvaltningsorganisation (obs ej overhead eller lednings- och tjänstemannafunktioner). Många större aktörer i Trelleborg har idag ett betydligt mindre bestånd i staden men kan ändå klara denna verksamhet med externa leverantörer och marknadens stordriftsfördelar på drift- och skötselfunktioner.

Då AB TrelleborgsHems andel av fastigheter kan sjunka ner till 18 % av hyreslägenheterna i Trelleborg, vid en avyttring om 50 %, är det viktigt att det finns en strategi ifrån kommunens sida om hur ansvaret för bostadsförsörjningen skall klaras. Idag tillhandahåller TrelleborgsHem bostäder till kommunen och kvinnojouren för dess behov samt tillåter försörjningsstöd som inkomst. Med tanke på att bolagets volym minskar, samtidigt som andelen nyproducerade lägenheter ökar, så begränsas möjligheten att tillgodose dessa behov.

För närvarande är det en gynnsam tid för avyttringar. Marknaden präglas av ett stor intresse för både bostadsfastigheter och samhällsfastigheter men också en kombination av dessa. Vår bedömning är att marknaden kommer att se fortsatt positiv ut 2020/2021. I nuläget betalas oftast en extra prispremie för större volymer (>200 lägenheter). En viss stagnation räknar vi med först med när räntan kommer att höjas då andra alternativa kapitalplaceringar kan bli attraktiva igen.

Ur AB TrelleborgsHems perspektiv är det alternativ C2, enligt bilaga I, som utgör det affärsmässigt bästa alternativet. Detta medför att bolaget säljer ca 600 lägenheter, under 2021 och 2023, om marknaden tillåter. Detta alternativ innebär också att vi har ett bra ekonomiskt lägen inför kommande projekt Kuststad 2025.



AB TrelleborgsHem har idag handlat upp Svefa som transaktionsrådgivare vilka också kommer att bistå oss vid ett eventuellt beslut om försäljning.

AB TrelleborgsHem  
Trelleborg 2019-11-01

Catharina von Blixen-Finecke  
Ordförande

Tord Hansson  
Vice ordförande

Bilaga I.  
Sammanfattning av simulering.



Sammanfattning av simuleringar

Försättningar

Antal lägenheter 2019-12-31	2 070 st		
58 316 kvm lokaler/ 65 kvm	897 st		
<b>Totalt antal lägenheter i fastighetsbeståndet</b>	<b>2 967 st</b>		
Volym investeringar enligt Investeringsplan 2020-2024	1 300 mkr		
Låneskuld per 2019-12-31	1 133 mkr		
Av Trelleborgs kommun beviljad borgensram	1 585 mkr		

(I beräkningsmodellen har antal kvm omräknats till bostäder för att enklare tydliggöra volymen)

Scenarier under perioden 2020-2024	Avyttring antal lgh	Försäljning år	Amortering mkr	Eventuell utdelning mkr	Lösen Swap mkr	Nya lån under perioden mkr	Anlägg. tillgångar		Soliditet 2024-12-31	Kommentar
							Låneskuld 2024-12-31	bv/mv*) 2024-12-31		
							mkr	mkr		
A1. Avyttring 30% samt amortering av låneskuld	890 st	2020	600	0	250	756	1 289	2 442 / 4 856	42%	Omstrukturering av låneskulden vilket innebär en ökad räntekostnad på 14 mkr 2020 pga kostnad för förtidsinlösen av lån/swapar. Risk för negativ skattemässig påverkan.
A2. Avyttring 30% samt amortering + extra utdelning	890 st	2020	350	400	150	926	1 709	2 442 / 4 856	26%	Okade räntekostnader för förtidsinlösen av swapar och lån på 8,0 mkr 2020. Upplåning över beviljad borgensram på ca 125 mkr.
B1. Avyttring 50% samt amortering av låneskuld	1 484 st	2020	1 000	0	650	652	785	2 240 / 4 250	59%	Okade räntekostnader för förtidsinlösen av swapar och lån 45 mkr 2020. Negativ skattemässig påverkan gällande avdragsrätt för räntekostnader. Stor påverkan på organisationen
B2. Avyttring 50% samt amortering + extra utdelning	1 484 st	2020	600	600	250	875	1 408	2 240 / 4 250	33%	Okade räntekostnader för förtidsinlösen av swapar och lån 14 mkr 2020. Negativ skattemässig påverkan. Stor påverkan på organisationen
C1. Avyttring 15% fördelat 2021-2024 ingen amortering	450 st	2021-2024	0	0	0	450	1 582	2 620 / 5 390	34%	Bättre intjäningsförmåga. Mindre påverkan på organisationen. Matchning av försäljning och investering.
C2. Avyttring 20% fördelat 2021 och 2023 samt mindre amortering	600 st	2021, 2023	50	0	0	487	1 571	2 576 / 5 258	35%	Bättre intjäningsförmåga. Mindre påverkan på organisationen. Matchning av försäljning och investering.

\*) Avser beräknat bokfört värde respektive marknadsvärde på anläggningstillgångarna per 2024-12-31.

CE

CBF

