



Dokumentnamn  
Tjänsteutlåtande

Datum  
2024-03-25

Diarienummer  
KS/2024:385

## **Avsiktsförklaring mellan AB Tierpsbyggen, Tierps kommun och HSB**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna avsiktsförklaringen mellan parterna nedan för att fortsätta arbetet med att kartlägga möjliga befintliga fastighetsbestånd samt möjliga markområden för nybyggnation att sälja till HSB.

- (1) Tierps kommun, org nr 212 000-0266, 815 80 Tierp, ("Tierps kommun").
- (2) Aktiebolaget Tierpsbyggen, org nr 556088-2325, 815 38 Tierp, ("Tierpsbyggen")
- (3) HSB Uppsala ekonomiska förening, org nr 717 600-4641, 753 23 Uppsala ("HSB Uppsala").

### **Sammanfattning av ärendet**

AB Tierpsbyggen är ett av Tierps kommunfastigheter AB, helägt bostadsföretag. Enligt ägardirektiven för Tierps kommunfastigheter ska bolaget samverka med de kommunala förvaltningarna och planera och genomföra försäljning av fastigheter där,

- kommunkoncernen ej bedriver verksamhet
- kommunkoncernen ej avser att nyttja för verksamhet
- kommunen ej anser att fastigheten ur annat perspektiv är av kommunalt ägandeintresse

[Ägardirektiv för Tierp kommunfastigheter AB.pdf](#)

Styrelsen Tierpsbyggen har ställt sig bakom förslaget till avsiktsförklaringen och beslutar efter KS godkännande att signera avsiktsförklaringen. Vilka bostäder och markområden som blir aktuella är kommande beslutsärenden.

---

Omfattning som beskrivs i avsiktsförklaringen är en lägsta nivå för att HSB ska gå vidare med avsikten att förvärva befintligt fastighetsbestånd och markområden för nybyggnation.

### **Beslutsmotivering**

Tierps kommun har stort behov av att externa parter etablerar sig i kommunen för att bidra till ett positivt bostadsbyggande. Inte minst då det planeras stora investeringar i norduppland med bland annat stort behov av bostäder som speglas i partnerskapet tillväxtkluster Norduppland.

[Tillväxtklustret Norduppland - tierp.se](https://www.tierp.se/tillvaxtklustret-norduppland)

HSB Uppsala har ett stort intresse av att etablera sig i Tierp genom förvaltning, utveckling och ägande av hyresrätter samt nyproduktion av bostäder. HSB Uppsalas samarbete bygger på aktivt deltagande i kommunens utveckling samt viljan av vara en naturlig samarbetspartner i det lokala näringslivet.

HSB Uppsalas kärnvärderingar: Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan ska vara tydliga i alla samarbeten.

Mot denna bakgrund har Tierps kommun, AB Tierpsbyggen och HSB Uppsala ingått denna ”Avsiktsförklaring”.

### **Barnrättskonsekvenser**

Barnrättskonsekvenser beaktas i arbetet inför beslut då flera bostadsområden samt mark för bostadsbyggande med olika familjeförhållanden samt nationaliteter finns.

### **Mål och uppdrag**

Målet är att följa styrelsens beslut och ägardirektiv.

[Ägardirektiv för Tierp kommunfastigheter AB.pdf](#)

AB Tierpsbyggen avser under 2024 (”förhandlingstiden”) föra förhandlingar med HSB Uppsala om fastighetsförsäljning. Som grundläggande villkor för fastighetsförsäljningen är AB Tierpsbyggen och HSB Uppsala överens om att följande ska gälla:

- Fastigheterna som omfattas av förhandlingarna är fastigheter i centrala Tierp och dess omedelbara närhet.
- Värdering av fastigheterna sker av en oberoende värderingsman utsedd av AB Tierpsbyggen och HSB Uppsala gemensamt.
- Priset för fastigheterna ska basera sig på värderingsmannens bedömning och genomförd Due Diligence.
- Fastigheterna ska föras över till ett bolag innan försäljning om båda parter ger sitt godkännande till detta.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

AB Tierpsbyggen, Tierps kommun och HSB Uppsala ska svara för sina kostnader med anledning av denna ”Avsiktsförklaring”.

---

**Beslutsunderlag**

- Handläggarens tjänsteutlåtande
- Avsiktsförklaring mellan AB Tierpsbyggen, Tierps kommun och HSB
- Ägardirektiv Tierps kommunfastigheter AB
- Styrelseprotokoll AB Tierpsbyggen 2024-02-23

**Beslutet skickas till**

- Verksamhetschef Medborgarservice
- VD AB Tierpsbyggen
- HSB

I tjänsten

Lars Ingeberg  
Verksamhetschef Medborgarservice och Näringslivschef

---

# Ägardirektiv för Tierps kommunfastigheter AB



**Dokumentets giltighet**

Dokumentnamn: Ägardirektiv för Tierps kommunfastigheter AB  
Gäller för: Tierps kommunfastigheter AB  
Org.nr. 556901-2171  
Gäller fr o m: 2022-05-12  
Gäller t o m: Fastställs årligen av kommun och bolag

**Dokumentets beslut i kommunen**

Fastställd av: Kommunfullmäktige § 133/2021  
Fastställd: 2021-11-15  
Diarienummer: KS 2021/721

**Dokumentets beslut i bolaget**

Fastställd av: Bolagsstämman § 15/2022  
Fastställd: 2022-05-12

**Dokumentansvar och handläggning**

Dokumentansvarig: Helena Carlsson, kommun-  
direktör, Tierps kommun  
Handläggare: Kristina Sennblad, enhetschef  
Kvalitet och strategisk utveckling,  
Tierps kommun

**Dokumenthistorik**

Tidigare beslut: Kommunfullmäktige § 97/2020  
Upphäver: Ägardirektiv för Tierps  
kommunfastigheter AB

## Innehållsförteckning

Ägardirektiv för Tierps kommunfastigheter AB.....	4
Del 1 Allmänna direktiv .....	4
Bolaget som en del av den kommunala organisationen.....	4
Kommunens direktivrätt .....	4
Kommunens ledningsfunktion .....	5
Sekretess .....	5
Fullmäktiges ställningstagande.....	5
Samverkan med kommunen och övriga bolag.....	6
Granskningsrapporten .....	6
Information och ägardialog.....	6
Kommunal koncernredovisning och budget .....	7
Suppleanter .....	7
Taxa för utbekommande av allmänna handlingar.....	7
Arkivföreskrifter .....	7
Bolagsstämma .....	8
Del 2 Bolagsspecifika direktiv .....	9
Bolagets verksamhet.....	9
Bolagets ändamål.....	9
Ekonomiska mål .....	10
Budget och verksamhetsplan.....	10
Finansiering .....	11

# Ägardirektiv för Tierps kommunfastigheter AB

## Del 1 Allmänna direktiv

- 1 § Detta är ägardirektivets allmänna del och avser bolagen Tierps Energi & Miljö AB (org.nr. 559031-4315), TEMAB FjärrvärmeAB (org.nr. 556249-4723), Tierps kommunfastigheter AB (org.nr. 556901-2171) och AB Tierpsbyggen (org.nr. 556088-2325), nedan kallas dessa bolaget.
- 2 § Bolaget ägs av Tierps kommun och är en del av kommunens verksamhet. Bolaget ska i sin verksamhet beakta detta. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och av bolagsordningen, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen, fastställda av bolagsstämma.

### **Bolaget som en del av den kommunala organisationen**

- 3 § Som del av den kommunala organisationen ska bolaget verka utifrån den av kommunfullmäktige fastställda Vision för Tierps kommun (KF § 81/2015 samt), de vid var tid av kommunfullmäktige fastställda strategiska utvecklingsområdena, samt vid var tid av fullmäktige antagna tillämpliga mål ur den regionala utvecklingsstrategin (framtagen av Region Uppsala). I detta ska bolaget särskilt beakta att varje beslut ska vägas mot dess påverkan på en hållbar ekonomisk, ekologisk och social utveckling i kommunen.
- 4 § Bolaget ska följa de av Kommunfullmäktige antagna styrdokument som är applicerbara för bolagets verksamhet såvida dessa styrdokument inte strider mot bolagsordningen eller mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning. Kommunstyrelsen skall tillse att bolaget underrättas om och får del av sådana beslutade styrdokument varefter bolagets styrelse och verkställande ledning har det operativa ansvaret för att fullmäktiges beslut verkställs. Bolaget har möjlighet att besluta om egna specifika styrdokument för sin verksamhet, men har då att beakta befintliga kommunala motsvarigheter inom samma område. Bolagets egna dokument får inte uppenbart strida mot ett kommunalt beslut, men kan i sin innebörd tänkas vara mer omfattande. Sådana dokument kommuniceras med Kommunstyrelsen.

### **Kommunens direktivrätt**

- 5 § Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, exempelvis aktiebolagslagen och offentlighets- och sekretesslagen, eller strider mot bolagets intresse.
- 6 § Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen. Ägardirektivet ska som regel förnyas minst en gång per mandatperiod.

### **Kommunens ledningsfunktion**

- 7 § Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen (SFS 2017:725) under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen ska väcka ärenden hos Kommunfullmäktige för justering av bolagsordning eller om Kommunfullmäktiges beslut inte verkställs av bolaget.
- 8 § Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.
- 9 § Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 9 § kommunallagen (SFS 2017:725) har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.
- 10 § Bolagets styrelse och verkställande direktör ska i de fall då krisledningsnämnden träder i kraft samråda med krisledningsnämnden angående åtgärder som erfordras i samband med extraordinär händelse.

### **Sekretess**

- 11 § Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till ägaren får uppgiften uteslutas. Bolaget ska i så fall uppge att strykning/utelämnande skett.

### **Fullmäktiges ställningstagande**

- 12 § Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.
- 13 § Kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas avseende
- a) investeringar större än 500 basbelopp eller är av principiell betydelse,
  - b) bildande, förvärv eller försäljning av dotterbolag,
  - c) planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet,
  - d) förvärv eller försäljning av fast egendom om värdet överstiger 1 000 basbelopp eller är av principiell betydelse, och
  - e) övriga frågor som enligt bolagsstyrelsens uppfattning är av principiell betydelse eller annars av större vikt.
- 14 § Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräkningsen i bolagsordningen kan trots detta vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med kommunstyrelsen.



### **Samverkan med kommunen och övriga bolag**

15 § Bolaget ska bidra till kommunperspektivet och samverka med de kommunala förvaltningarna och övriga kommunala bolag i syfte att optimera verksamheten. Detta innefattar även olika typer av förvaltningsuppdrag.

### **Granskningsrapporten**

16 § Bolagets lekmannarevisor/-er ska årligen i sin granskningsrapport yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordningen och i detta ägardirektiv, samt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Om lekmannarevisorn/-erna inom ramen för sin granskning finner brister i de avseenden som anges i första stycket ska lekmannarevisorn/-erna löpande kommunicera sina iakttagelser med kommunstyrelsen.

### **Information och ägardialog**

17 § Ägaren ska fortlöpande och på kommunens begäran hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar.

18 § Bolaget ska minst en gång per år informera kommunstyrelsen om sin verksamhet. Därutöver ska bolaget en gång per år informera kommunstyrelsens arbetsutskott om sin verksamhet.

19 § Bolaget ska till kommunstyrelsen redovisa bolagets ställning och resultat per den 30/4, 31/8 och 31/12. Bolaget ska därvid uppmärksamma ägarkommunen på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet.

20 § Bolaget ska till kommunstyrelsen och lekmannarevisorn/-erna redovisa ställningen för den interna kontrollen per 30/4, 31/8 och 31/12. Bolaget ska vidare uppmärksamma kommunstyrelsen och lekmannarevisorn/-erna om det under verksamhetsåret uppstår betydande förändringar i riskbilden eller i statusen för den interna kontrollen som kan inverka på bolagets verksamhet.

21 § Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige ska utan dröjsmål få del av

- a) protokoll från bolagsstämma,
- b) protokoll från styrelsesammanträde, och
- c) bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisor.

Bolagets protokoll ska redovisas på kommunens hemsida.

22 § Bolagets styrelse, verkställande direktör och andra nyckelpersoner i bolaget ska delta vid möte med företrädare för kommunen minst en gång per år (ägardialog). Initiativ till möte kan tas av både kommunen och av bolaget.

- 23 § Bolagets verkställande direktör ska kontinuerligt ha en dialog med kommundirektören. Kommundirektör och verkställande direktör äger båda rätten att kalla till möte.

#### **Kommunal koncernredovisning och budget**

- 24 § Bolagen ska årligen till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapport enligt lag (1997:614), i enlighet med kommunens tidplan.
- 25 § Bolaget ska, tre gånger per år, i samband med kommunens tertialrapport, delårsrapport och bokslut, i enlighet med kommunens tidplan, skriftligt redogöra till kommunen om bolagets måluppfyllelse utifrån affärsplanen. Vid dessa tillfällen ska även bolaget lämna uppgifter om förväntad utveckling av ekonomi och verksamhet.
- 26 § Bolagets styrelse ska årligen, i samband med att underlag lämnas till den kommunala årsredovisningen enligt 2 kap. 24 §, skriftligt redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma. Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 7 och 9 §§ kommunallagen (SFS 2017:725) samt till lekmannarevisorns/-ernas granskning.
- 27 § Bolaget ska till kommunen, i enlighet med kommunens tidplan, lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av kommunens budget.

#### **Suppleanter**

- 28 § Suppleanterna inträder enligt att ordinarie ledamot som ej kan närvara meddelar sin suppleant om detta.
- 29 § Suppleant ska kallas till styrelsens sammanträden. Icke tjänstgörande suppleant har närvaro- och yttranderätt vid styrelsens sammanträden.
- 30 § Suppleant som ej tjänstgör ska åläggas att iaktta samma tystnads- och lojalitetsplikt som ledamot.

#### **Taxa för utbekommande av allmänna handlingar**

- 31 § Bolaget ska tillämpa den för Tierps kommun vid var tid gällande taxan för kopior, avskrifter och utskrifter av handlingar vid utlämnande av allmänna handlingar.

#### **Arkivföreskrifter**

- 32 § Tierp kommuns riktlinjer för arkivvård ska i tillämpliga delar tillämpas i bolaget.
- 33 § Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Tierps kommun.

### **Bolagsstämma**

34 § Bolaget ska årligen senast före utgången av juni månad hålla bolagsstämma/årsstämma.

35 § Bolagsstämman/årsstämman ska vara offentlig.

## Del 2 Bolagsspecifika direktiv

### **Bolagets verksamhet**

1 § Föremålet för Tierps kommunfastigheter AB verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får ej bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen eller den kommunala kompetensen.

2 § Tierps kommunfastigheter AB har till uppgift att själv eller genom annan till lägsta möjliga kostnad tillhandahålla fastigheter som helt eller till sin huvuddel används för kommunal verksamhet eller som är av betydelse för kommunens utveckling.

3 § Tierps kommunfastigheter AB ska svara för en rationell och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning och att fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet säkerställs. Hyressättningen ska spegla denna målsättning och bolaget ska ha tydliga och transparenta principer för hyresprissättning. För fastigheter som uppförs för kommunens skattefinansierade verksamhet (eller motsvarande) ska som huvudprincip gälla en självkostnadsbaserad hyra som även inkluderar långsiktiga underhållskostnader.

### **Bolagets ändamål**

4 § Ändamålet med Tierps kommunfastigheter AB verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget.

5 § Tierps kommunfastigheter AB ska tillgodose den kommunala verksamhetens behov av fastigheter samt strategiska fastigheter av betydelse för kommunens utveckling där behovet inte alltid kan tillgodoses på den ordinarie fastighetsmarknaden.

6 § Tierps kommunfastigheter AB ska aktivt medverka i utvecklingen av Tierps kommun genom att vara kommunens strategiska verktyg inom fastighetsområdet. I uppdraget ligger att tillsammans med kommunförvaltning och övriga bolag identifiera kommunens behov och att agera proaktivt vad gäller förvärv, nyproduktion och dess utformning, utveckling, förvaltning och/eller avyttring av fastigheter och mark.

I det fall där det råder delade uppfattningar mellan Tierps kommunfastigheter AB, kommunförvaltning och/eller övriga bolag i fråga om vad som ska prioriteras i den strategiska långsiktiga utvecklingen av kommunen ska kommunstyrelsen konsulteras och lämna instruktion.

7 § Tierps kommunfastigheter AB ska verka för energieffektivisering och utfasning av fossila bränslen samt i övrigt i applicerbara delar följa de övergripande riktlinjer inom miljöområdet som kommunfullmäktige beslutar om, samt verka i enlighet med kommunens miljöpolicy.

8 § Tierps kommunfastigheter AB ska intensifiera arbetet med att minska energiåtgången i de lokaler som bolaget förvaltar med syfte att sänka driftskostnader för kommunens verksamheter samt minska energibehovet utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

9 § Tierps kommunfastigheter AB ska öka samverkan mellan bolag samt mellan bolag och kommunorganisationen för att effektivisera verksamheterna och minimera dubbelarbete med syfte att sänka driftkostnader inom hela koncernen och stärka koncerntänket.

10 § Tierps kommunfastigheter AB ska i sin verksamhet iaktta de kommunalrättsliga och affärsmässiga principer som följer av ändamålet med bolagets verksamhet.

### **Ekonomiska mål**

11 § Tierps kommunfastigheter AB ska bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att den ekonomiska ställningen möjliggör ett långsiktigt och uthålligt agerande samt bidra till en socialt, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling för kommunen.

12 § Tierps kommunfastigheter AB ska bedriva sin verksamhet i allmännyttigt syfte enligt affärsmässiga grunder.

13 § Tierps kommunfastigheter AB bedriva sin verksamhet på ett sätt som medger att ägaren, med hänsyn tagen till risk, erhåller en avkastning som med en (1) procent överstiger bolagets genomsnittliga räntekostnader. Avkastningskravet är långsiktigt och behöver inte uppnås varje år.

Avkastningskravet utgör det lägsta resultatet efter skatt som bolaget bör redovisa i årsredovisningen och beräknas på bolagets genomsnittliga kapital.

14 § Tierps kommunfastigheter AB ska kunna motivera långsiktiga och strategiska investeringar enligt 3 kap. 6 § bolagets ändamål, ovan i dessa direktiv, utifrån affärsmässiga grunder enligt 1 kap. 3 § befogenhetslagen.

15 § Bolaget ska planera och genomföra försäljning av fastigheter där,  
- kommunkoncernen ej bedriver verksamhet  
- kommunkoncernen ej avser att nyttja för verksamhet  
- kommunen ej anser att fastigheten ur annat perspektiv är av kommunalt ägandeintresse.

### **Budget och verksamhetsplan**

16 § Tierps kommunfastigheter AB ska lämna in underlag för preliminär investeringsbudget och hyreskalkyl samt affärsplan och övergripande mål till kommunen för nästkommande år under maj månad.

17 § Tierps kommunfastigheter AB ska årligen ta hänsyn till kommunens budgetdirektiv i sin affärsplan.

## **Finansiering**

18 § Tierps kommunfastigheter AB verksamhet finansieras via hyror och avgifter. Långsiktiga investeringar kan finansieras med lån för vilka kommunen kan lämna borgen. Borgensavgift utgår i dessa fall.