

**Drätselkontoret**

Jan Häggkvist ekonomichef
0221-251 11
jan.haggkvist@koping.se

Kommunstyrelsen

Förslag till ändring av principer för ansvars- och kostnads fördelning mellan Köpings kommun och Mälarhamnar AB**Bakgrund**

Kommunfullmäktige i Köping beslutade 2008 om ansvarsfördelning mellan kommunen och Mälarhamnar AB avseende hamnanläggningen i Köping. Motsvarande beslutades av kommunfullmäktige i Västerås avseende hamnanläggningen i Västerås.

Enligt beslutet 2008 ska kommunen äga all fast egendom inom hamnområdet och Mälarhamnar ska äga all lös egendom. Genom hyresavtal hyr kommunen ut fastigheten till Mälarhamnar AB. Stadsarkitektkontoret/ Mark ansvarar för tecknade av hyresavtalet utifrån de principer som beslutats i kommunfullmäktige.

Gällande för ansvars- och kostnadsfördelning

När det gäller ansvaret för hamnens funktioner samt för drift och underhåll beslutades om följande ansvarsfördelning enligt hyresavtalet:

- A. Kommunen ansvarar för att följande funktioner har de egenskaper som krävs för bedrivande av hamn- och terminalverksamhet samt svarar för underhåll:

- markens grundläggning
- hamnassängens djup
- kajens konstruktion
- befintliga ledningar

Datum

2017-05-04

- B. Mälarhamnar AB ansvarar för drift och underhåll av övriga delar av hamnanläggningen, som upplåts i befintligt skick, exempelvis:

- bärlager och beläggning
- byggnader
- industrispår
- kranar
- övriga anläggningar ovan mark

- C. Hyran för hamnanläggningen skall i huvudsak uppgå till belopp som motsvarar marknadsmässig hyra för obebyggd industrimark. Hyran för byggnader skall uppgå till belopp som beräknas enligt annuitetsmetoden med bokfört värde som grund, med ett tillägg för administrativa omkostnader. Hyra skall inte utgå för de hamnanläggningar som anges i punkt A.

När det särskilt gäller markens grundläggning finns brister inom hamnområdet. Mot denna bakgrund har i hyresavtalet angetts att parterna skall gemensamt upprätta en plan för de investeringsåtgärder som krävs för att funktionskraven skall uppfyllas. Enligt beslutet är det kommunen som avgör när de olika delarna i planen skall utföras.

Förslag till justerade principer avseende finansiering av åtgärder i hamnanläggningen

En gemensam arbetsgrupp med företrädare för Köpings kommun, Västerås stad och Mälarhamnar och gjort en översyn av hyresavtalen för Mälarhamnar AB. Översynen har medfört förtydliganden i gränsdragningslistan som reglerar ansvaret mellan hyresgästen (Mälarhamnar AB) och hyresvärden (respektive kommun). Därutöver föreslås en justering avseende kostnadsfördelningen för de åtgärder som respektive kommun genomför i hamnanläggningen. Enligt förslaget ska Mälarhamnar påföras en tilläggshyra för investeringar i infrastrukturen.

Tilläggshyran ska beräknas utifrån 20 % av investeringskostnaden i infrastrukturen med en internränta på 3 % där Mälarhamnar och ägaren gjort en överenskommelse om investeringen.

Hyrestillägget regleras i hyran varje år och avser kostnader som upparbetats till och med första november. Ny hyra ska då gälla från januari månad påföljande år.

Datum
2017-05-04

Ekonomiska konsekvenser för kommunen och Mälarhamnar AB

Åtgärder i infrastruktur som ägarna investerar

Mälarhamnar betalar idag hyra till Köpings kommun och Västerås stad som uppgår till ca 12,7 Mkr avseende markanläggning och byggnader. De investeringar i infrastruktur som planeras för perioden 2017 – 2020 beräknas uppgå till totalt ca 1140 Mkr varav ca 710 Mkr i Västerås hamn och ca 430 Mkr i Köpings hamn.

I det inriktningsbeslut för projektering av Köping hamn som beslutades av kommunstyrelsen i februari 2015, ligger dessa åtgärder. Åtgärderna omfattar muddring och omhändertagande av muddermassor, förstärkning av kajer och miljöåtgärder.

Den totala tilläggshyra för ovanstående åtgärder beräknas uppgå till ca 6,8 Mkr för Mälarhamnar inför 2021 när åtgärderna är genomförda. Västerås andel av tilläggshyra motsvarande 4,2 Mkr och Köping andel uppgå till ca 2,6 Mkr.

Utöver ovanstående ska Mälarhamnar AB finansiera investeringar i bland annat kranar och betala hyra för byggnader.

Mälarhamnars egna investeringar i kranar, fordon, m.m.

Enligt Mälarhamnars aktuella planering kommer egna investeringar att uppgå till ca 80 Mkr för perioden 2017-2020. För hela perioden 2017-2025 beräknas att Mälarhamnars egna investeringar ska uppgå till ca 180 Mkr. I huvudsak avser detta reinvesteringar.

Tilläggshyra för magasin och fasta inventarier som ägarna investerar

Utöver ovanstående tillkommer ökade hyreskostnader för nya magasin och fasta inventarier. Totala hyresökningen för nya magasin är beräknad till 13,6 Mkr (Västerås andel 6,6 Mkr och Köping andel 7 Mkr) för perioden fram till 2025, varav 5,5 Mkr (Västerås andel 3,7 Mkr och Köping andel 1,8 Mkr) för perioden fram till 2020. Tidplanen för genomförande är osäker. Nya magasinerna avser både reinvesteringar och nyinvesteringar som krävs när verksamheten utökas. Dessa magasin byggs för att möjliggöra nya affärer och ska därmed påverka resultatet positivt. Nettovinsten för investeringar i magasin har Mälarhamnar beräknat till ca 10,7 Mkr.

En analys av de långsiktiga ekonomiska konsekvenserna gjordes av PWC under

Datum
2017-05-04

2016. Utifrån deras analys bör Mälarhamnar klara en total hyresökning på 6,7 Mkr utifrån 2015 års volymer. Analysen från PWC bygger på antaganden att ökade godsvolymer och därmed ökade intäkter kommer tidigast 2024.

En gemensam uppdatering av analysen har gjorts under 2017. Mälarhamnar AB, Västerås stad och Köpings kommun har deltagit i arbetet. Skillnaden mot den analys som gjordes av PWC är att Mälarhamnars egna investeringar beräknas till betydligt högre nivåer. Planerade investeringar i nya magasin förutsätts generera en nettovinst på 10,7 Mkr för bolaget. Utifrån dessa antaganden klarar Mälarhamnar en successiv hyresökning upp till 6,8 Mkr år 2021 avseende åtgärder i infrastruktur. Bolagets soliditet kommer då att ligga på ca 41,3 % (2016 38,4 %). Möjligheterna att delfinansiera fortsatta investeringar i hamnanläggningen är beroende på volymutvecklingen framöver.

De investeringar i infrastruktur som Köpings kommun genomför, medför ökade driftkostnader som kommunen inte kan finansieras genom hyresavtalet. Den del av investeringen som kommunen ska finansiera motsvarar 342 Mkr (80 % av 429 Mkr som är Köpings andel av den totala infrastrukturens satsningen), kommer att medföra behov av anslag för räntor och avskrivningar.

Nytt hyresavtal ska gälla för tidsperioden 1 juli 2017 till 30 september 2020. Motsvarande principer beslutas i Västerås för det hyresavtal som tecknas mellan Mälarhamnar och Västerås stad. Inför ny avtalsperiod kommer principerna att utvärderas. Förutsättningen för att Mälarhamnar långsiktigt ska klara att medfinansiera investeringar i infrastrukturen är att verksamheten utvecklas och att åtgärderna bidrar till att Mälarhamnar ökar sin omsättning.

Sammanfattningsvis

Köping kommun ska preliminärt investera enligt nuvarande inriktning i infrastruktur med motsvarande 429 Mkr, ersättning erhålls från Mälarhamnar för 20% av investeringen med en ränta på 3 % 86 Mkr ($429 \cdot 20\%$). Räntan motsvaras av 2,6 Mkr när hela infrastrukturen är färdigställd (beräknas vara klart till 2021).

Köpings kommun skall även investera i magasin och fasta inventarier med motsvarande ca 145 Mkr dessa skall ersättas fullt ut av Mälarhamnar både för ränta och amortering och uppgår till 7 Mkr när investeringarna har genomförts (beräknas vara klart till 2022).

Datum
2017-05-04

Beslut i Mälarhamnars styrelse

Styrelsen för Mälarhamnar AB har behandlat frågan om hyresprinciper på sitt styrelsemöte 2017-08-30. Mälarhamnars styrelse förutsätter att diskussioner fortsätter ang. konsekvenserna för Mälarhamnar innan det egentliga hyresavtalets undertecknande. Styrelsen beslutar att godkänna av ägarna föreslagna hyresprinciper beskriven i tjänsteskrivelse daterad 2017-05-05 Västerås stad och i bildspel som presenterades första gången 14 februari 2017 på ägarmöte. Mälarhamnar förutsätter att samma hyresprinciper gäller för båda ägarna.

Överväganden

Den hamnutvecklingsplan som beslutats kommer att innebära stora ekonomiska åtaganden för Västerås och Köping samt för Mälarhamnar AB. Förslaget till justerade hyresprinciper innebär att Mälarhamnar ska finansiera en mindre del av åtgärderna i infrastruktur. Det ömsesidiga kostnadsansvaret innebär också att incitamenten för att rätt åtgärder genomförs kommer att stärkas.

Utöver att Mälarhamnar därmed får en ny tilläggshyra för infrastruktur, kommer bolaget att få ökade kostnader för nyinvesteringar i maskiner och magasin.

Omfattningen och takten på dessa investeringar måste bolaget anpassa utifrån bolagets ekonomiska förutsättningar.

Hyresavtalets principer ska utvärderas under 2019.

Förslag till beslut

Drätselkontoret föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige

att godkänna förslag till justerade principer avseende finansiering av åtgärder i hamnanläggningen.


Jan Häggkvist
ekonomichef