

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 02/2020 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Bergelandsgaten 30 – selskapets lokaler**
Møtedato/ -tid: **Onsdag 11.03.2020, kl. 11.00 – 14.00**

Deltakere: Kari Nessa Nordtun (styreleder), Frode Myrhol, Mímir Kristjánsson,
John Peter Hernes, Jan Erik Søndeland, Eva Hagen, Per Magne Pedersen

Hans Kjetil Aas (daglig leder)
Belma Covic (økonomi og adm)

Kopi til vara: Dag Mossige, Viivika Ramsland, Sara N. Mauland, Sissel Knutsen Hegdal, Mette Vabø,
Cicel Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 04.03.2020

Sak nr.:		Sak	Tid
14.2020	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
15.2020	Godkjenning av protokoll fra møte 24.01.2020	B	
16.2020	Generalforsamling – Jåttåvågen2 AS	B	15
17.2020	Årsberetning og revidert årsregnskap 2019	B	30
18.2020	Mål 2020	B	30
19.2020	Styreinstruks	B	15
20.2020	HØP – oppfølging tekstforslag – SU lengre i verdikjeden	D	15
21.2020	Foretakets forsikringer	O	5
22.2020	HMS	O	5
23.2020	Kjøp og salg	O	15
24.2020	Nytorget - status	O	15
25.2020	Prosjektstatus	O	30
26.2020	Eventuelt	O	

Lunsj serveres kl. 12.00.

Forfall meldes daglig leder på epost: hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no

04.03.2020
Kari Nessa Nordtun
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

14.2020 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 11.03.2020 godkjennes

15.2020 Godkjenning av protokoll fra møte 24.01.2020

Vedlegg

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 24.01.2020 godkjennes

16.2020 Generalforsamling – Jåttåvågen2 AS

Møteinnkalling er sendt ut til generalforsamlingens medlemmer den 18.02.2020. Til innkalling foreligger godkjent Årsregnskap 2019 – godkjent i styret 11.02.2020, samt revisors beretning datert 10.02.2020.

17.2020 Årsberetning og revidert årsregnskap 2019

2 vedlegg

Kommuneloven regulerer innholdet i og behandling av foretakets årsregnskap og årsberetning. Det skal for hvert kalenderår utarbeides et årsregnskap og en årsberetning som avlegges innen henholdsvis 15. februar og 31. mars.

Årsregnskap og årsberetning skal vedtas av kommunestyret senest 30.juni etter budsjett- og regnskapsåret. Kommunestyrets vedtak treffes på grunnlag innstilling fra foretakets styre.

I denne saken avlegges revidert årsregnskap 2019 og årsberetning for Stavanger utvikling KF.

Det vedlegges også revisjonsberetning der resultatene av regnskapsrevisjon er rapportert, samt årsoppgjørnotatet som gir en oppsummering av årets revisjon der fremlagte årsregnskap og årsberetning er kommentert.

Stavanger utvikling KF har tidligere etablert et datterselskap og et datterdatterselskap (Jåttåvågen2 AS og Jåttåvågen utvikling AS) for utvikling av tomteområder. Kommuneloven har i dag ingen krav om konsernregnskap slik at foretakets offisielle regnskap dermed ikke viser konsernets fulle virksomhet. Datterselskap og datter datterselskaps regnskaper viser negative resultat på hhv. kr 0,5 mill. og kr 0,2 mill. Egenkapitalen pr 31.12.19 er på hhv. 803,5 mill. og 0,6 mill.

Årsregnskapet for Stavanger utvikling KF avlegges med et regnskapsmessig resultat på kr 0 etter at der er overført kr 599 mill. til egenkapital.

Årets regnskapsmessig mindreforbruk er av teknisk karakter som følge av overføring av utviklingseiendommer i Jåttåvågen til Jåttåvågen2 AS som tingsinnskudd. Innbetaling for eiendommens verdi fra utbyggingselskapet vil skje etter hvert som utbygging skjer, og ligger noe fram i tid.

Egenkapitalprosent utgjør 74 %, og likviditetsgrad 2 utgjør 5,7 %. Med tanke på foretakets likviditet og evne til å dekke sine kortsiktige forpliktelser, samt å være selvfinansiert på sikt, er det behov for å styrke likviditeten uten å ta opp nye lån.

Revisjonen har avlagt en normal revisjonsberetning. Etter revisjonens vurdering er det ingen forhold som kontrollutvalget plikter å følge opp.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til årsberetning og fremlagte regnskap for 2019 for Stavanger utvikling KF.

18.2020 Mål 2020

Vedlegg

Daglig leder viser til sak 6.2020 – Måloppnåelse 2019.

Våre mål må kunne knyttes til foretakets formål – *SU skal være et strategisk og effektivt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk.*

Likeså skal våre mål kunne adresseres under følgende 3 aktiviteter:

- 1. Utvikle kommunens utbyggingsområder, strategiske byutviklingsprosjekt og andre utviklingseiendommer i foretakets portefølje.*
- 2. Bidra til å legge til rette for overordnet infrastruktur i prioriterte områder – uavhengig av eierinteresser*
- 3. Skaffe til veien egnede tomter for offentlige bygg og anlegg – kan gjøres gjennom strategiske kjøp eller på bestilling fra bystyret*

Daglig leder henviser for øvrig til foretakets Forretningsplan – vedtatt i styret den 12.05.2017.

Våre mål sier mye om våre fokusområder og prioriteringer.

I sak om evaluering av mål 2019 (sak 06/2020), foreslås å videreføre de fleste av de mål som ikke ble innfridd og som var i riktig prosess (planlagte aktiviteter). Et mindre antall mål utgår ettersom temaet ikke lenger er aktuelt. Likeså er noen langsiktige mål 2025 og årlige mål revidert mht. formulering som ikke var tydelig nok – uten å miste innhold.

Daglig leder vil videre understreke behovet for å opprettholde fokus på boligutviklingsprosjekter i samarbeid med andre – eksterne og interne. Vi legger fortsatt til grunn et nært samarbeid med Stavanger Boligbygg KF der det er naturlig.

I 2019 har vi startet et arbeid som knyttes til gjennomføring av kommunens boligpolitikk, vår rolle i dette og ikke minst hvordan sikre best mulig samhandling. Her inngår det å utvikle nye boformer (unge, eldre) og boliger for målgrupper som bystyret har påpekt trenger hjelp for å etablere seg. Dette arbeidet krever koordinering og samarbeid med ulike aktører for å lykkes. Dette vil være et prioritert område for Stavanger utvikling i 2020.

Vi tydeliggjør også ønsket om å inngå en samarbeidsavtale for utvikling av sykehusområdet Våland med Helse Stavanger. Et strategisk og viktig engasjement.

Av nye mål vil daglig leder henvise til styrets drøfting av strategiske kjøp og grunnlag for slike. Daglig leder vil utarbeide en mere tydelig plan for strategiske kjøp og tilrettelegging av egne eiendommer basert på offentlige behov.

Likeså ser vi klart behovet for å utarbeide en forvaltningsplan for våre eiendommer. Her inngår også en vurdering av de eiendommer som er overført fra Finnøy og Rennesøy kommuner. Vi slipper heller ikke tråden med å vurdere planmessige grep på å høyne verdier av våre «strøtomter».

Ved drift og utvikling av SU må vi prioritere å få slutført arbeid med prosjektstyringssystemer og prosesser/rutiner for prosjektrapportering.

For å nå målsetningen om selvfinansiering på sikt, vil en ha større fokus på optimalisering av driften, der det er mulig. En skal søke kostnadsreduksjon der det er forsvarlig, særlig med tanke på kostnader relatert til bygg som står tomme. Foretakets løpende kostnader dekkes ved gevinst ifm eiendomssalg og leieinntekter. Gevinst ved eiendomssalg er avhengig om salget skjer internt i kommunen eller til eksterne aktører, der både tidspunkt og pris er markedsstyrt. I første omgang vil det rettes fokus på inntekspotensiala knyttet til våre bygg/anlegg.

Mål for 2020 fremgår av vedlegg.

Forslag til vedtak

Styret vedtar mål for 2020 som fremlagt.

19.2020 Styreinstruks

Vedlegg

Daglig leder anser det som naturlig at det nye styret vedtar sin egen styreinstruks. Forrige styre vedtok sin styreinstruks den 2.sept. 2016.

Daglig leder har gjennomgått gjeldende styreinstruks mht. henvisninger ny Kommunelov, navneendring til Kommunestyret og Kommunedirektør. Utover det foreslår daglig leder etter drøfting med styreleder endringer av styreinstruksens pkt. 12.3 og 12.4 mht fullmakter og beløpsgrenser for kjøp/salg. Dette suppleres med nytt kulepunkt under pkt. 11.2 – daglig leders ansvar overfor styret.

Forslag til vedtak

Styreinstruks for Stavanger utvikling KF vedtas som fremlagt.

20.2020 HØP – oppfølging tekstforslag – SU lengre i verdikjeden

Vedlegg

Stavanger kommunestyret fattes i møte den 16.12.2019 – HØP 2020-2023 følgende vedtak: *Stavanger kommune ønsker at Stavanger Utvikling KF tar en mer aktiv rolle som utbygger i egne prosjekter for å sikre at kommunen får en større gevinst fra utviklingen av egne områder. En sak legges fram for behandling i kommunestyret.*

Kommunedirektøren har bedt om en vurdering fra foretakets side. Daglig leder ser det som naturlig at saken forelegges styret med tilrådning overfor kommunedirektør.

Styret drøftet saken i møte den 24.01.2020.

Daglig leder anser saken å være av prinsipiell karakter som berører både Eierstrategi og Forretningsplan. Likeså prosess knyttet til utredning om kommunale foretak – se sak 10/2020.

Oppsummert er daglig leder av den oppfatning av at det er et stort handlingsrom gitt i foretakets eierstrategi, forretningsplan og økonomiske rammer til å innrette oss i aktuelle områder, også med den hensikt også å kunne ta ut en større økonomisk gevinst. Daglig leder henviser for øvrig til at det tilligger foretaket også å optimalisere verdier ved våre eiendommer – les også best mulig avkastning.

Det tilligger styrets vurderinger å avgjøre hvordan dette utnyttes til enhver tid.

Derimot vil det være begrensningen i det øyeblikk en utfordrer foretakets risikoprofil - «begrenset risiko» og den erkjennelse av at SU ikke er rigget (kompetanse) som boligutvikler med den oppgave til sist å selge boliger. Dette krever normalt også et større kapitalbehov.

Til syvende og sist blir det et spørsmål om hva som er/skal være kommunens kjerneoppgave løst gjennom Stavanger utvikling KF, og hva tilligger det private marked. Eierstrategien understreker Stavanger utvikling som en tilrettelegger.

Daglig leder mener at dersom SU skal ta et større engasjement med ønske om å ta ut en større gevinst, med dertil økt risiko og kapitalbehov, krever det avklaringer gitt av kommunestyret gjennom ny eierstrategi. Likeså behovet for å bygge opp organisasjonen for slike oppgaver.

Daglig leder henviser til vedlagte notat som grunnlag for drøfting i styret.

Forslag til vedtak

....

21.2020 Foretakets forsikringer

I henhold til styreinstruks for Stavanger utvikling KF pkt. 4.3 skal styret ha en årlig gjennomgang av foretakets forsikringer. Styret behandlet tilsvarende sak i møte den 11.03.2019 – sak 20.2019.

Følgende forsikringer som anses å være aktuelle for SU:

1. Forsikring knyttet til eiendom
2. Pensjon- og forsikringsordninger
3. Styreansvarsforsikring eller Skadesløserklæring

Pkt. 1 er ivaretatt gjennom porteføljeforsikring av kommunens eiendommer – flåteforsikring ved Stavanger Eiendom. SU blir årlig fakturert for våre eiendommer. Pkt. 2 - ansatte inngår i kommunens ordninger gjennom KLP.

Til punkt 3 har det tidligere vurdert å ikke være aktuelt å inngå særskilt styreansvarsforsikring ved våre aksjeselskaper ettersom det ikke har foreligget budsjett/verdier/forretningsplan for disse. Dette bildet har endret seg i 2019 ved etablering av Jåttåvågen2 AS og Jåttåvågen2 Utvikling AS, der disse er tilført/disponerer betydelig verdier gjennom våre eiendommer. Ansatte i SU er styremedlemmer i begge samt at daglig leder er styreleder. Daglig leder vil tilrå at det innhentes tilbud på Styreansvarsforsikring.

Forslag til vedtak

Styret slutter seg til daglig leders vurderinger av selskapets forsikringer.

22.2020 HMS

Det er ikke meldt om skader eller hendelser som har betydning for liv/helse eller arbeidsmiljø. Daglig leder kan ellers opplyse om at sykefraværet i 2019 var 0,73 %.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

23.2020 Kjøp og salg

Daglig leder vil i møtet informere om pågående prosesser ved kjøp og salg av eiendom.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

24.2020 Nytorget - status

Vedlegg ettersendes

Daglig leder gir en statusrapport i møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

25.2020 Prosjektstatus

Vedlegg

Det gis en nærmere gjennomgang av enkelte investeringsprosjekter om nødvendig i møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte prosjektgjennomgang til orientering

26.2020 Eventuelt

Stavanger 04.03.2020
Hans Kjetil Aas
daglig leder