

DEBATT: FALAB BEMÖTER KRITIKEN



Roger Sixtensson, VD för FALAB och LIBO. Arkivfoton: Fredrik Stenfelt / Hans Andersson.

Sixtensson svarar i skogsdebatten

Publicerad: 20 oktober 2015

Författare: LindeNytt Redaktion

FALAB:s VD Roger Sixtensson svarar på den kritik som kommit sedan man kungjorde bolagets ambition att sälja den kommunägda skogen.

DEBATT: Fastigheter i Linde AB (FALAB) äger skog- och jordbruksmark som kan komma att försälgas, men först efter det att markinnehavet har prioriterats. Vi skall behålla mark som kan komma att exploateras utifrån ägarens planer på byggnationer och kommuninnevånarnas rekreationsbehov. Försälgas skall ren produktionsmark avseende skog – och jordbruk.

Intäkterna skall möta de nedskrivningsbehov vi får genom de nya redovisningsreglerna som betecknas K3. Detta gäller för de nya bostäder FALAB:s dotterbolag Lindesbergsbostäder AB (LIBO) bygger/kommer att bygga, men även förvaltningsbyggnader som FALAB bygger såsom skolor, brandstationer och dylikt.

FALAB:s styrelse har beslutat att ställa sig positiv till förfarandet och har följt sina ägardirektiv genom att "skicka frågan vidare" till sitt moderbolag Linde Stadshus AB:s styrelse som också ställt sig positiv.

Därefter, i enlighet med båda bolagens ägardirektiv, "Bolaget ska se till att kommunfullmäktige får ta ställning innan beslut inom verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas" vidarebefordrat frågan till kommunfullmäktige (KF). KF skall således "ta ställning till" principfrågan: skall FALAB bygga nya bostäder och förvaltningsbyggnader? Svarar KF "ja" på den frågan kommer följdfrågan ska FALAB sälja markinnehav för att delfinansiera nedskrivningsbehovet? Svarar man inte "ja" på den frågan finns det två alternativ: 1. Bygg ingenting (eller i vart fall väldigt lite)

2. Ägartillskott, 50 miljoner (ca.) av kommunens skattepengar de närmsta 3 åren.

Övriga frågeställningar såsom värdet på skogen, vem ska sköta försäljningen av skogen, vem ska köpa, öppna redovisningar, mm får man överlåta till styrelsen i FALAB. Här "måste" KF lita på sina utvalda styrelsemedlemmar. Vi tjänstemän kan dock lova att hela processen skall tåla en offentlig granskning.

Skogens avkastning har de år FALAB/LIBO förvaltat den varit ca 500.000:- per år minus egna personalkostnader, vilket då i praktiken är ett nollsummespel. Uppdraget var att sköta skogen på ett bättre sätt än den historiskt sett var, vilket idag lett fram till att en större avkastning nu är möjlig. Inblandade har gjort ett strukturerat och utmärkt jobb. Avkastningen som det ser ut idag blir netto ca 2.000.000:-/år, brutto drygt 3.000.000:- minus kostnader för förvaltning/avverkning/återplantering. Det innebär att vi får "spara" i 25 år innan vi fått ihop de 50.000.000:- vi behöver för de ovan nämnda nedskrivningarna. Sanningen är nog den att vi får spara i 30 år med hänsyn taget till kostnadsökningar i byggbranschen. Kostnadsökningar som historiskt sett har varit, och beräknas fortsatt vara, större än värdeökningen på timmer. Vilket innebär att vi inte bygger idag utan om 30 år, när vi sparat ihop pengarna som behövs. Om nu inte regelverket förändras och vi inte får ackumulera intäkterna från skogen?

Ska vi prata avkastning så är den stora bilden som följer; årliga investeringar (nya bostäder, skolor) som genererar nedskrivningskrav på 20 miljoner per år (fiktiv summa men fullt realistisk) vilka ska ställas mot en avkastning (netto) från skogen på 2 miljoner, ger ett resultat på minus 18 miljoner, varje "investeringsår". Detta innebär att ägarens avkastning på eget kapital i FALAB blir negativ, trots en "bra" avkastning på skogen. Konsekvensen av en sådan strategi, sett över ett antal år, får till följd att bolagets kreditvärdighet minskar drastiskt och påverkar därmed lånevillkor och möjlighet till lån.

Att sälja av byggnader före skog är inte realistiskt då byggnader är vår kärnverksamhet,

inte skog.

Det kan även på sikt bli aktuellt att sälja byggnader.

Resonemangen som förs från många olika håll är utifrån ett privat skogsägarperspektiv alternativt ett naturbeskyddande perspektiv, båda med sina fördelar.

Nu är FALAB inte en privatperson utan ett bolag, kommunägt, i en kommun som vill växa och har möjlighet att växa, då vi har en stor efterfrågan på bostäder! För oss är det då sund ekonomi att sälja skog och bygga nya bostäder.

Naturvården kommer fortsättningsvis att skötas då naturskyddsrådesbestämmelserna gäller alla skogsägare, inte bara kommunala bolag. Likaså kommer allemansrätten inte att avskaffas om FALAB säljer skogen. De stora hyggen man ser som ett hot om privata alternativ köper skogen är ju även argumentet man lägger fram för att behålla, FALAB ska hugga och ta en avkastning?!

Frågeställningar vi har hört är exempelvis: "Vad kommer den mark som prioriteras över till kommunen att kosta i drift?" Kostnaden finns redan i kommunkoncernen idag. Behöver kommunen kostnadstäckning kan man ta en utdelning från bolagen. "Vad får det kosta att vi ska bli fler i kommunen?" Ja, vad kommer det att kosta om vi inte blir fler? Vision 2025 säger ju att vi ska bli fler – den beslutades av KF. Att det kostar att vara offensiv kan inte komma som en överraskning.

Det är undertecknads och FALAB:s styrelses skyldighet att agera för bolagets bästa utifrån de ägardirektiv vi har. Ägardirektiven i kombination med målen att bygga nya bostäder i "Vision 2025" gör att vi föreslår försäljningen av FALAB:s produktionsskog.

Frågan KF ska ställa sig är kort och gott; "Är det dags att realisera den tillgång vi har i skogsfastigheterna till förmån för kommunal utveckling – nya bostäder?"

Roger Sixtensson

VD Fastigheter i Linde AB

Källa: LindeNytt.com

<https://lindenytt.com/nyheter/sixtensson-svarar-i-skogsdebatten/>