

§ 232

Gottsunda centrum, förändring av fastighetsägandet

KSN-2019-0957

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag att sälja och Uppsalahem AB att köpa den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av hyresbostäder (enligt bilaga 1) till marknadsvärde genom ett för ändamålet bildat aktiebolag,
2. **att** uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag och kommunstyrelsen att genomföra en överlåtelse av utvecklingsdelen av fastigheten Gottsunda 34:2 (enligt bilaga 1) från Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag till Uppsala kommun,
3. **att** godkänna att den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar (enligt bilaga 1) kan avyttras till en extern aktör efter kommunstyrelsens godkännande,
4. **att** uppdra till Uppsala Stadshus AB att leda och samordna en avyttringsprocess av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar,
5. **att** om kommunstyrelsen godkänner försäljning av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar, uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag att överlåta den berörda delen av fastigheten till det för avyttringsändamålet bildade bolaget i enlighet med instruktioner från Uppsala Stadshus AB,
6. **att** Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag blir ett fastighetsägande bolag under Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB med en fastighetsförvaltning som utförs av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB,
7. **att** uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag att den 31 oktober 2021 genomföra en verksamhetsöverlåtelse av bolagets uppdrag att förvalta och drifva sitt eget fastighetsbestånd till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB i enlighet med instruktioner från Uppsala Stadshus AB,

8. **att** försäljningar av fastigheter in i de för avyttringsändamålet bildade aktiebolagen ska ske till det ekonomiskt mest effektiva värde som Uppsala Stadshus AB fastställer,
9. **att** om parterna inte kan komma överens om det marknadsmässiga värdet i samband med överlåtelser inom kommunkoncernen ska frågan avgöras av styrelsen för Uppsala Stadshus AB,
10. **att** godkänna mall för bolagsordningar, i enlighet med bilaga 2, för de bolag som Uppsala Stadshus AB förvärvar för fastighetsägandet enligt detta ärende,
11. **att** kommunstyrelsens presidium ska utgöra styrelse för de bolag som Uppsala Stadshus AB förvärvar för fastighetsägandet enligt detta ärende, där kommunstyrelsens ordförande utgör ordförande för bolagen,
12. **att** till ägarombud för de bolag som Uppsala Stadshus AB förvärvar för fastighetsägandet enligt detta ärende utse kommunalrådet Rickard Malmström,
13. **att** uppdra till kommunstyrelsen att fatta nödvändiga följdbeslut så att de av kommunfullmäktige fattade besluten i detta ärende verkställs, samt
14. **att** i och med dessa beslut avsluta idékoncepttävlingen för Gottsunda centrum som beslutades av kommunfullmäktige den 29 april 2019, §151.

Jäv

Simon Alm (-) anmäler jäv och deltar inte i beredning eller beslut i ärendet.

Sammanfattning

I ärendet föreslås att Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag ska överlåta den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av bostäder till Uppsalahem AB. Vidare föreslås att utvecklingsdelen av fastigheten ska överlåtas till Uppsala kommun.

Den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgör centrumbyggnaden (inklusive gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringsplatser) föreslås att avyttras till en extern aktör under förutsättningen att kommunstyrelsen bedömer att det är, vid avyttringstillfället, till marknadsmässigt villkor och att köparen bedöms vara en långsiktig och trovärdig centrumutvecklare.

Beslutsunderlag

- Arbetsutskottets förslag 24 augusti 2021 § 268
- Tjänsteskrivelse daterad 20 augusti 2021
- Bilaga 1, Fastighetens olika delar
- Bilaga 2, Förslag på bolagsordning för av USAB bildade bolag i syfte att underlätta fastighetstransaktioner

Yrkanden

Tobias Smedberg (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslags första att-sats (1) och avslag till de tredje och fjärde att-satserna (3-4).

Stefan Hanna (-) yrkar i första hand att ärendet återremitteras.

Stefan Hanna (-) yrkar i andra hand avslag till arbetsutskottets förslags åttonde och nionde att-satser (8-9).

Mohamad Hassan (L) och Jonas Segersam (KD) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer först återremissyrkande mot ärendets avgörande idag och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande ställer därefter arbetsutskottets förslags tredje att-sats (3) och avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller detsamma.

Ordförande ställer därefter arbetsutskottets förslags fjärde att-sats (4) och avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller detsamma.

Ordförande ställer därefter arbetsutskottets förslags åttonde att-sats (8) och avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller detsamma.

Ordförande ställer därefter arbetsutskottets förslags nionde att-sats (9) och avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller detsamma.

Ordförande ställer slutligen arbetsutskottets förslag i övrigt (1-2, 5-7, 10-14) mot avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller detsamma.

Reservationer

Tobias Smedberg (V) och Hanna Victoria Mörck (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för Tobias Smedbergs (V) yrkande med motiveringen:

Samtidigt som vi i Vänsterpartiet gläds åt att vi, sida vid sida med Gottsundaborna och med Hyresgästföreningen och många fler, lyckats stoppa utförsäljningarna av 300 familjers hem så förfäras vi över övriga partiers obstinata vilja att fortsätta med planerna att sälja Gottsunda centrum. Gottsunda behöver utveckling och sociala sammanhållning, något som kommunen som demokratiskt styrd organisation har i sitt uppdrag. Det uppdraget har inte och behärskar inte en privatägd galleriakoncern.

Av de handlingar som nu är offentliga att döma så är det dessutom en förfärligt dålig ekonomisk affär att sälja centrumet. Den som av ideologiska skäl absolut vill sälja centrumet bör avvakta ett decennium. Det är dumt att sälja en fastighet efter att man

Kommunstyrelsen
ProtokollsutdragDatum:
2021-08-25

gjort enormt stora investeringar i den men innan dessa hunnit förädlats och gett resultat i verksamheten. Värdet på fastigheten kommer dessutom att öka när kapacitetsstark kollektivtrafik rullar genom Gottsunda och när befolkningen i de södra stadsdelarna ökat kraftigt, vilket prognoserna pekar på. Vi i Vänsterpartiet vill inte sälja alls. Centrumet kommer bli en framtida intäktskälla för kommunen och det har en ovärderlig betydelse för att utveckla livsmiljön för Gottsundaborna. Så viktiga saker ska vi inte överlämna i privata kapitalisters händer.

Stefan Hanna (-) reserverar sig mot beslutet till förmån för egna yrkanden med motiveringen:

Ärendet är mycket oseriöst handlagt. Varje medlem av kommunstyrelsen måste få rimliga förutsättningar att sätta sig in ordentligt i beslutsunderlagen. I detta fall ett ärende som både berör en stor tillgång som ägs av Uppsala kommuns invånare och som har stor påverkan på stadsdelen Gottsundas utveckling.

I grunden är jag helt övertygad om att det finns betydligt skickligare nationella och internationella fastighetsägare över kommersiella lokaler än en kommun. Samtidigt är jag mycket mån om att vi skattebetalare i Uppsala kommun inte ständigt ska göra dåliga affärer. Vad jag förstått har till exempel kostnaderna kopplat till Gottsunda centrum fastigheter överstigit en miljard kronor. Vad jag förstått har också kraftiga avskrivningar, på hundratals miljoner kronor, gjorts i UKFAB de senaste åren då gjorda investeringar tyvärr inte matchar ett möjligt marknadsvärde. Det nämns i beslutsunderlaget att det fortfarande finns en stor skillnad mellan UKFABs bokförda värde på Gottsunda centrum, lokalen som idag har en vårdcentral samt parkeringsytorna och det uppskattade marknadsvärdet. I praktiken innebär det att en försäljning, bortsett ifrån alla tidigare avskrivningar och försäljningsförsökskostnader, en stor reaförlust. Det är rimligt att kommunstyrelsen i sin helhet inför ett liknande beslut får ta del av det värderingsunderlag av Gottsunda centrum som ägaren till Gottsunda centrum, UKFAB, fått från företaget Savilles. Det är inte acceptabelt att det värderingsunderlaget saknas i detta beslutsärende. Självklart kan ett liknande dokument sekretessbeläggas.

Stadsdelen Gårdsten i Göteborg är ett av få framgångsrika exempel på hur en kommun lyckats förbättra ett utsatt område. Enligt förvaltning och politiker i Gårdsten var en central komponent i denna framgång att kommunen under förbättringstiden var huvudman för deras köpcentrum. Har ansvariga politiker och tjänstemän spårbart tagit del av Gårdstens erfarenheter? Utifrån de erfarenheter som dragits i Gårdsten är det viktigt att i ett liknande beslutsunderlag inkludera en riskbedömning av om vilka konsekvenser en försäljning till en strikt kommersiell aktör kan få för områdesutvecklingen när inte idékoncepttävlingen längre är aktuell. Kommunstyrelsen har inte fått ta del av en sådan riskbedömning.

Jag var tidigare kritisk mot den så kallade idékoncepttävlingen som också misslyckades. Det är bra att kommunkoncernen tills vidare behåller bostadsfastigheterna och själva genomför nödvändiga restaureringar samt hyreshöjningar innan en eventuell utförsäljning. Sannolikheten är hög att beslutet att inte i dagsläget sälja bostadsfastigheterna är resultat av S, MP och Ls lokala

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen
Protokollsutdrag

Datum:
2021-08-25

regeringssamarbete med Vänsterpartiet. Om bostadsbeståndet i kommunal regi får den upprustning som god fastighetsförvaltning kräver leder det till att en framtida utförsäljning av delar av bostadsbeståndet kan ske till ett bättre pris. Vad gäller budprocessen för nytt avgränsat anbudsförfarande av Gottsunda centrum utgår jag ifrån att det genomförs öppet i konkurrens.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 268

Gottsunda centrum, förändring av fastighetsägandet

KSN-2019-0957

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. **att** uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag att sälja och Uppsalahem AB att köpa den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av hyresbostäder (enligt bilaga 1) till marknadsvärde genom ett för ändamålet bildat aktiebolag,
2. **att** uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag och kommunstyrelsen att genomföra en överlåtelse av utvecklingsdelen av fastigheten Gottsunda 34:2 (enligt bilaga 1) från Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag till Uppsala kommun,
3. **att** godkänna att den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar (enligt bilaga 1) kan avyttras till en extern aktör efter kommunstyrelsens godkännande,
4. **att** uppdra till Uppsala Stadshus AB att leda och samordna en avyttringsprocess av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar,
5. **att** om kommunstyrelsen godkänner försäljning av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar, uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag att överlåta den berörda delen av fastigheten till det för avyttringsändamålet bildade bolaget i enlighet med instruktioner från Uppsala Stadshus AB,
6. **att** Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag blir ett fastighetsägande bolag under Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB med en fastighetsförvaltning som utförs av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB,
7. **att** uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag att den 31 oktober 2021 genomföra en verksamhetsöverlåtelse av bolagets uppdrag att förvalta och drifva sitt eget fastighetsbestånd till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB i enlighet med instruktioner från Uppsala Stadshus AB,

8. **att** försäljningar av fastigheter in i de för avyttringsändamålet bildade aktiebolagen ska ske till det ekonomiskt mest effektiva värde som Uppsala Stadshus AB fastställer,
9. **att** om parterna inte kan komma överens om det marknadsmässiga värdet i samband med överlåtelser inom kommunkoncernen ska frågan avgöras av styrelsen för Uppsala Stadshus AB,
10. **att** godkänna mall för bolagsordningar, i enlighet med bilaga 2, för de bolag som Uppsala Stadshus AB förvärvar för fastighetsägandet enligt detta ärende,
11. **att** kommunstyrelsens presidium ska utgöra styrelse för de bolag som Uppsala Stadshus AB förvärvar för fastighetsägandet enligt detta ärende, där kommunstyrelsens ordförande utgör ordförande för bolagen,
12. **att** till ägarombud för de bolag som Uppsala Stadshus AB förvärvar för fastighetsägandet enligt detta ärende utse kommunalrådet Rickard Malmström,
13. **att** uppdra till kommunstyrelsen att fatta nödvändiga följdbeslut så att de av kommunfullmäktige fattade besluten i detta ärende verkställs, samt
14. **att** i och med dessa beslut avsluta idékoncepttävlingen för Gottsunda centrum som beslutades av kommunfullmäktige den 29 april 2019, §151.

Sammanfattning

I ärendet föreslås att Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag ska överlåta den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av bostäder till Uppsalahem AB. Vidare föreslås att utvecklingsdelen av fastigheten ska överlåtas till Uppsala kommun.

Den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgör centrumbyggnaden (inklusive gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringsplatser) föreslås att avyttras till en extern aktör under förutsättningen att kommunstyrelsen bedömer att det är, vid avyttringstillfället, till marknadsmässigt villkor och att köparen bedöms vara en långsiktig och trovärdig centrumutvecklare.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 20 augusti 2021
- Bilaga 1, Fastighetens olika delar
- Bilaga 2, Förslag på bolagsordning för av USAB bildade bolag i syfte att underlätta fastighetstransaktioner

Yrkanden

Tobias Smedberg (V) yrkar bifall till föreliggande förslags första att-sats (1) och avslag till tredje och fjärde att-satserna (3-4).

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2021-08-24

Fredrik Ahlstedt (M) och Erik Pelling (S9 yrkar bifall till föreliggande förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer först föreliggande förslags tredje att-sats (3) mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Ordförande ställer därefter föreliggande förslags fjärde att-sats (4) mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Ordförande ställer därefter föreliggande förslag i övrigt (1-2, 5-14) mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Reservation

Tobias Smedberg (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse till Kommunstyrelsen

Datum:
2021-08-20

Diarienummer:
KSN-2019-0957

Handläggare:
Patrik Hesselius

Gottsunda centrum, förändring av fastighetsägandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag att sälja och Uppsalahem AB att köpa den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av hyresbostäder (enligt bilaga 1) till marknadsvärde genom ett för ändamålet bildat aktiebolag,
2. **att** uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag och kommunstyrelsen att genomföra en överlåtelse av utvecklingsdelen av fastigheten Gottsunda 34:2 (enligt bilaga 1) från Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag till Uppsala kommun,
3. **att** godkänna att den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar (enligt bilaga 1) kan avyttras till en extern aktör efter kommunstyrelsens godkännande,
4. **att** uppdra till Uppsala Stadshus AB att leda och samordna en avyttringsprocess av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar,
5. **att** om kommunstyrelsen godkänner försäljning av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar, uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag att överlåta den berörda delen av fastigheten till det för avyttringsändamålet bildade bolaget i enlighet med instruktioner från Uppsala Stadshus AB,
6. **att** Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag blir ett fastighetsägande bolag under Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB med en fastighetsförvaltning som utförs av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB,
7. **att** uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag att den 31 oktober 2021 genomföra en verksamhetsöverlåtelse av bolagets uppdrag att förvalta

- och drifva sitt eget fastighetsbestånd till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB i enlighet med instruktioner från Uppsala Stadshus AB,
8. **att** försäljningar av fastigheter in i de för avyttringsändamålet bildade aktiebolagen ska ske till det ekonomiskt mest effektiva värde som Uppsala Stadshus AB fastställer,
 9. **att** om parterna inte kan komma överens om det marknadsmässiga värdet i samband med överlåtelser inom kommunkoncernen ska frågan avgöras av styrelsen för Uppsala Stadshus AB,
 10. **att** godkänna mall för bolagsordningar, i enlighet med bilaga 2, för de bolag som Uppsala Stadshus AB förvärvar för fastighetsägandet enligt detta ärende,
 11. **att** kommunstyrelsens presidium ska utgöra styrelse för de bolag som Uppsala Stadshus AB förvärvar för fastighetsägandet enligt detta ärende, där kommunstyrelsens ordförande utgör ordförande för bolagen,
 12. **att** till ägarombud för de bolag som Uppsala Stadshus AB förvärvar för fastighetsägandet enligt detta ärende utse kommunalrådet Rickard Malmström,
 13. **att** uppdra till kommunstyrelsen att fatta nödvändiga följdbeslut så att de av kommunfullmäktige fattade besluten i detta ärende verkställs, samt
 14. **att** i och med dessa beslut avsluta idékoncepttävlingen för Gottsunda centrum som beslutades av kommunfullmäktige den 29 april 2019, §151.

Ärendet

I ärendet föreslås att Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag ska överlåta den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av bostäder till Uppsalahem AB. Vidare föreslås att utvecklingsdelen av fastigheten ska överlåtas till Uppsala kommun.

Den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgör centrumbyggnaden (inklusive gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringsplatser) föreslås att avyttras till en extern aktör under förutsättningen att kommunstyrelsen bedömer att det är, vid avyttringstillfället, till marknadsmässigt villkor och att köparen bedöms vara en långsiktig och trovärdig centrumutvecklare.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret. Föreliggande ärende bedöms inte ha några negativa konsekvenser ur näringslivs-, barn- eller jämställdhetsperspektivet.

Föredragning

Kommunfullmäktige beslutade den 29 april 2019, § 151, att uppdra till kommunstyrelsen att tillsammans med Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag (UKFAB) genomföra en idékoncepttävling för försäljning av Gottsunda centrum. Vidare fick kommunstyrelsen uppdraget att återkomma till kommunfullmäktige med förslag till beslut efter genomfört tävlingsförfarande rörande försäljning av Gottsunda Centrum.

I kommunfullmäktiges beslut från 2019 pekades på att den slutliga omfattningen av avyttringen kommer att avgöras utifrån de förslag som lämnas in, vilka kan omfatta hela eller dela av centrumfastigheten. Dock framhölls att försäljningen ska som minst innehålla centrumbyggnaden i sin helhet.

Kommunstyrelsen beslöt den 13 mars 2020 att initiera en idékoncepttävling för Gottsunda centrum. På grund av osäkerheter på fastighetsmarknaden under den inledande fasen av covid-19 pandemin flyttades starten av tävlingen till efter sommaren 2020.

Idékoncepttävlingen inleddes den 12 augusti 2020. Den första fasen av tävlingen bestod i att budgivarna skulle inkomma med ett idékoncept samt ett indikativt bud. Sista dagen för inlämning var den 14 oktober 2020.

Per den 14 oktober 2020 hade det inkommit fyra förslag till idékoncept med tillhörande bud. Utöver detta hade det inkommit en indikation till bud utan idékoncept. Stadsbyggnadsförvaltningen har genomfört en utvärdering av de inlämnade idékoncepten. Vid en genomlysning av de inkomna idékoncepten gjordes bedömningen att ingen av aktörerna hade den efterfrågade utvecklingskraften för fastighetens samtliga delar.

En av budgivarna bedömdes av styrelsen för Uppsala Stadshus AB ha erforderlig erfarenhet och utvecklingskraft avseende centrumbyggnaden och att utvecklingskonceptet var trovärdigt och genomförbart. Förhandlingar påbörjades med den aktören, men innan slutförhandlingarna tog vid avbröts förhandlingarna. Övriga förslag har inte bedömts uppfylla samtliga krav för att kunna gå vidare i en förhandling.

Buden och tillhörande idékoncept presenteras för kommunstyrelsen inför beslut men behandlas under strikt affärssekretess då de kan komma vara möjliga förslag från budgivarna i den fortsatta processen i enlighet med detta ärende.

Ekonomiska utvecklingen i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag (UKFAB) och Gottsunda centrum

En analys av UKFABs ekonomiska utveckling har genomförts för perioden 2015 till 2019, en period då fastighetsbeståndet har varit konstant. Under 2020 genomfördes förändringar då bland annat Storsvreta centrum avyttrades, vilket försvårar en jämförelse mellan åren.

Hysesintäkterna har under 2015 – 2019 ökat med 13,0 miljoner kronor, från 82,0 till 95,0 miljoner kronor. Av ökningen stod kommunen och regionen för cirka 80 procent och övriga externa hyresgäster för cirka 20 procent. Samtidigt har driftkostnaderna ökat med 14,7 miljoner kronor, från 44,0 till 58,7 miljoner kronor. Driftnettot har således sjunkit under perioden med 1,7 miljoner kronor. Under periodens första del, från 2015 till 2017 ökade driftnettot med 1,5 miljoner kronor, medan det från 2017 till 2019 minskade med 3,2 miljoner kronor. Då fastigheternas värde, i huvudsak, bedöms utifrån driftnettot så skulle detta indikera att värdet på det samlade fastighetsbeståndet har minskat mellan 2015 och 2019.

Bolagets justerade rörelseresultat har under perioden gått ifrån 5,4 till -3,7 miljoner kronor, vilket är en minskning med 9,1 miljoner kronor. Minskningen beror till stor del på att avskrivningarna har ökat med 7,6 miljoner kronor, från 29,3 till 36,9 miljoner kronor. Anledningen till de ökade avskrivningarna är att bolaget under perioden har aktiverat investeringar i anläggningstillgångar på 352 miljoner kronor. Övriga centrala nettokostnader i bolaget har under perioden ökat med 1,5 miljoner kronor, från 3,3 till 4,8 miljoner kronor.

Bolagets resultat efter finansnetto (dvs efter räntekostnader) har under perioden gått från -4,4 till -12,6 miljoner kronor, vilket är en minskning med 8,2 Mkr. Bolagets räntebärande skulder ökade under perioden med 153 miljoner kronor, från 563 till 716

miljoner kronor. Soliditeten minskade under perioden från 26,5 till 22,1 procent, vilket beror på att balansomslutningen ökat genom de stora investeringarna och den ökade låneskulden. Under perioden 2015 till 2019 har Uppsala Stadshus AB skjutit till sammanlagt 28,7 miljoner kronor netto i koncernbidrag till bolaget.

UKFAB har presenterat en affärsplan för fastigheten Gottsunda 34:2 (Gottsunda centrumfastigheten) och även en alternativ affärsplan för perioden 2021–2025. Bolagets framtagande av den alternativa affärsplanen syftade till att visa hur bolaget skulle få en ekonomi i balans. Den alternativa affärsplanen innehåller förslag på en relativt omfattande ombyggnation av affärsdelen i centrumbyggnaden.

Förvaltningens analys av den alternativa affärsplanen visar bland annat på att den föreslagna ombyggnaden i affärsdelen av centrumbyggnaden, för minst 121 miljoner kronor, inte kommer öka värdet på byggnaden under de kommande fem åren. Den samlade bedömningen av analysen är att ett fortsatt ägande av bolaget under perioden 2021–2025 kommer belasta koncernens resultat, kassaflöde och finansiella nyckeltal. Uppskattningsvis bedöms ett sammanlagt negativt resultat för perioden uppgå till minst 57 miljoner kronor. Resultatet är framför allt en följd av tidigare genomförda investeringar i centrumbyggnaden som inte möts av motsvarande hyresintäkter samt en fortsatt hög vakansgrad i både centrumet och den tillbyggda kontorsdelen. Sedan starten (2009) för om- och tillbyggnationen av centrumbyggnaden har investeringskostnaderna uppgått till minst 922 miljoner kronor.

Ett förverkligande av den alternativa affärsplanen i sin helhet bedöms medföra ett ytterligare investeringsbehov under den kommande 8-årsperioden på cirka 380 miljoner kronor, vilket kommer leda till en ökad låneskuld med ökade räntekostnader som följd. Därtill kommer soliditeten påverkas negativt. Bedömningen är även att ingen reell nettovärdeökning kommer att ske under de kommande 5–8 åren utifrån de presenterade affärsplanerna.

Förslag till fortsatt försäljningsprocess

Mot bakgrund av att Uppsala kommun vill få till en utveckling av Gottsunda centrum som taktar ihop med helheten i Gottsundaområdets utveckling föreslås att endast centrumbyggnaden, den gamla vårdcentralen och parkeringsplatserna på västra sidan (enligt bilaga 1) utgör objekt för den fortsatta försäljningsprocessen. Detta försäljningsobjekt kan stärka möjligheten att attrahera möjliga köpare som har sitt huvudsakliga fokus på centrumanläggningar.

Uppsala Stadshus AB föreslås att leda och samordna avyttringsprocessen av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringsplatser. Vidare föreslås att en försäljning endast kan bli aktuell under förutsättningen att kommunstyrelsen bedömer att det är, vid avyttringstillfället, till marknadsmässiga villkor och att köparen är en långsiktig och trovärdig centrumutvecklare.

Befintliga hyresbostäder (enligt bilaga 1) föreslås att överlåtas till Uppsalahem AB den 30 november 2021. En samordning med Uppsalahem AB:s befintliga hyresbestånd i Gottsundaområdet bedöms ge en ökad effektivitet i förvaltningen och styrka i den fortsatta utvecklingen, av både bostäderna och av Gottsunda i sin helhet. Bostäderna är i stort behov av renovering, bland annat behöver stamrenovering genomföras.

I planprogrammet för Gottsundaområdet presenteras en omfattande utveckling av Gottsundaområdet med tyngdpunkt på de centrala delarna. I den fysiska utvecklingen som föreslås, ligger fokus på att bidra till ökad trygghet och trivsel, en sammanhängande stad och stadsdel, stadsliv och ökad samhällelig närvaro.

Stadsutvecklingen ska generera positiva synergier för områdets sociala utveckling. De intentioner som i planprogrammet anges för Gottsunda centrum ställer höga krav på den som utvecklar området. En framgångsrik nyutveckling av bland annat bostäder på fastigheten Gottsunda 34:2 bör hållas ihop med utvecklingen på övrig kommunal mark i området. Utifrån detta föreslås utvecklingsområdena (enligt bilaga 1) att överlåtas till Uppsala kommun och vara en del av kommunstyrelsens utvecklingsportfölj för att stegvis avyttras till bostadsutvecklare i enlighet med kommunens ordinarie exploateringsprocesser.

Med den nu föreslagna försäljnings- och utvecklingsprocessen, tillsammans med erfarenheterna från idékoncepttävlingen, skapas konstitutionella och ekonomiska förutsättningar för att kraftfullt fortsätta arbetet med att utveckla Gottsunda- och Valsätraområdet. med en mer livaktig centrumhandel, ett större utbud av bostäder och tryggare levnadsmiljöer.

Kommunstyrelsen genom dess mark- och exploateringsutskott har väl etablerade metoder och samarbeten med byggherrar som kommer att driva utvecklingen av bostäder och allmän platsmark i området. Planarbetet och markanvisningsprocesser tillåts genom detta beslut fortlöpa och utvecklingskraft i form av anvisade byggherrar kommer genoms sin kompetens kunna berika utvecklingsarbetet och den fysiska omdaning av området. Vidare förutsätter utvecklingen av området att det sker en samordning mellan råmarksutvecklingen och utvecklingen av både centrumhandel och befintliga bostäder. I det här hänseendet kommer det pågående stadsutvecklingsprojektet, som genom denna inriktning kan löpa vidare, att säkerställa att utvecklingen samordnas med aktiviteter som sker hos enskilda fastighetsägare och i övriga utvecklingsprojekt som drivs inom ramen för Uppsala kommunkoncern.

Verksamhetsöverlåtelse

Under det senaste året har Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag avyttrat eller koncernöverlåtit samtliga fastigheter förutom fastigheten som utgör Gottsunda centrum (B, C och U i bilaga 1). Bedömningen har gjorts att det inte är ekonomiskt försvarbart att ha ett separat bolag med en helt egen organisation för att driva centrumfastigheten. I ärendet till kommunfullmäktiges beslut om att pröva en försäljning av Gottsunda centrum (29 april 2019, § 151) så angavs att kommunen kommer att se över möjligheterna att säkra anställningstryggheten genom erbjudande om anställning i andra delar av koncernen.

För att säkerställa driften av fastighetens olika delar fram till överlåtelser och att den kompetens som finns i UKFAB fångas upp, föreslås att det genomförs en verksamhetsöverlåtelse av UKFABs uppdrag att förvalta och drifva sitt eget fastighetsbestånd till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter den 31 oktober 2021, medan tillgångarna föreslås ligga kvar i UKFAB. Detta innebär att alla medarbetare med tillämpning av regelverket kring verksamhetsövergång överförs till UKAF.

Vidare är förslaget att UKFAB blir ett fastighetsägande bolag (utan personal) under Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (idag Aktiebolaget Uppsala Kommuns Industrihus) där fastighetsförvaltningen utförs av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB i enlighet med verksamhetsövergången.

Genomförandet av fastighetsförsäljningar genom aktiebolag

För att kunna hantera fastighetsöverlåtelser på det sätt som marknaden vanligtvis gör fastighetstransaktioner och för att generera högsta möjliga försäljningsintäkt till

kommunkoncernen, föreslås att fastigheten som utgör bostäderna och fastigheten som utgör centrumbyggnaden säljs in i varsitt nybildat aktiebolag till det ekonomiskt mest fördelaktiga värdet för kommunkoncernen. I nästa steg överläts det fastighetsägande bolaget till köparen.

För att kunna genomföra detta föreslås att kommunfullmäktige beslutar att fastställa bolagsordning för de nybildade eller förvärvade lagerbolagen i enlighet med bilaga 2.

Ekonomiska konsekvenser

Överlåtelser av bostäderna till Uppsalahem kommer medföra stämpelskattkostnader på cirka 1,3 miljoner kronor. Överlåtelser av de utvecklingsbara områdena kan komma att medföra stämpelskattkostnader på uppemot 4 miljoner kronor beroende på fastighetsdelarnas marknadsvärde vid överlåtelsetidpunkten. Även reavinstbeskattning kan bli aktuell, dock har bolaget ett prognosticerat underskott vilket kan komma att kvitta ut stora delar av överskottet av en försäljning till kommunen.

En försäljning av Gottsunda centrumbyggnad kommer medföra att Stadshuskoncernen får ett stärkt resultat de kommande åren på cirka 17 miljoner kronor per år. Detta då bolagets resultat för centrumbyggnaden efter finansnetto prognosticeras till minus 17 miljoner. Vidare kommer det finnas ett minskat behov av nödvändiga investeringar på sammanlagt minst 100 miljoner kronor under de kommande tio åren.

Underlag från UKFAB visar på att centrumbyggnadens marknadsvärde understiger både det bokförda värdet och det skattemässiga restvärdet. Det medför att en realisationsförlust kan uppkomma vid en försäljning.

Externa kostnader för att genomföra försäljningarna bedöms sammanlagt uppgå till cirka 3 miljoner kronor. Beloppet avser bland annat kostnader för juridisk rådgivning, framtagande av försäljningsunderlag, värderingar och transaktionsstöd.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 20 augusti 2021
- Bilaga 1, Fastighetens olika delar
- Bilaga 2, Förslag på bolagsordning för av USAB bildade bolag i syfte att underlätta fastighetstransaktioner

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Bilaga 1, Fastighetens olika delar



B = Bostäderna

C = Centrumbyggnaden, västra parkeringen och gamla vårdcentralen

U = Utvecklingsområdena

Bilaga 2, Förslag på bolagsordning för av USAB bildade bolag i syfte att underlätta fastighetstransaktioner

BOLAGSORDNING

NNNNNN AB

(org.nr XXXXXX-XXXX)

Beslutad på bolagsstämman den xx yyyyyyyyyy 20zz

Firma

1 § Bolagets firma är NNNNNN AB.

Säte

2 § Styrelsen ska ha sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

Verksamhetsföremål

3 § Föremålet för bolagets verksamhet är att förvärva, äga, förvalta samt bedriva handel med fast egendom samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

Ändamålet med bolagets verksamhet

4 § Bolaget ska bedriva verksamheten, med beaktande av de kommunalrättsliga principerna i kommunallagen (2017:725), i syfte att uppfylla verksamhetsföremålet.

Vid bolagets likvidation ska bolagets vinst och behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

Fullmäktiges rätt att ta ställning

5 § Bolaget ska se till att Uppsala kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Aktiekapital

6 § Aktiekapitalet ska utgöra lägst 50 000 kronor och högst 200 000 kronor.

Antal aktier

7 § I bolaget ska det finnas lägst ettusen 500 aktier och högst 2 000 aktier.

Styrelse

8 § Styrelsen ska bestå av tre (3) ledamöter.

Revisorer

9 § Bolagsstämman utser en revisor att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Stämman får även utse en revisorssuppleant.

Lekmannarevisor

10 § Lekmannarevisorerna för Uppsala Stadshus AB utgör lekmannarevisorer för bolaget.

Kallelse till bolagsstämma

11 § Kallelse till bolagsstämman utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman och skickas med post till varje aktieägare.

Ordinarie bolagsstämma (årsstämma)

12 § Årsstämma hålls senast under maj månad. På årsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. val av ordförande vid stämman,
2. upprättande och godkännande av röstlängden,
3. val av en eller två justeringsmän,
4. godkännande av dagordningen,
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorerernas granskningsrapport,
7. beslut om
 - fastställelse av resultat- och balansräkningen,
 - dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och den verkställande direktören,
8. fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorn, lekmannarevisorererna och suppleanter,
9. val av revisor och revisorssuppleant (i förekommande fall),
10. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Räkenskapsår

13 § Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

Firmateckning

14 § Styrelsen tecknar bolagets firma. Styrelsen får bemyndiga en styrelseledamot, den verkställande direktören eller någon annan att två i förening företräda bolaget och teckna dess firma.

Inspektionsrätt

15 § Kommunstyrelsen i Uppsala kommun har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder inte möter på grund av författningsreglerad sekretess.