

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2019-04-02

§ 91
Projektbudget Norra Hovstallängen
KSN-2017-4097
Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna förslag till genomförandestrategi för Norra Hovstallängen i enlighet med föredragningen i ärendet,

att godkänna förslag till projektbudget för Norra Hovstallängen i enlighet med ärendets bilaga 3, samt

att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att beställa grundskola för 780 elever i Norra Hovstallängen som möjliggör en framtida skola på upp till 1 000 elever, en idrottshall och en förskola för 144 barn.

Reservation

Fredrik Ahlstedt (M) och Jonas Segersam (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för egna yrkanden.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick under våren 2017 i uppdrag av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott att starta projektet Norra Hovstallängen (Busstomten). Projektet omfattar planering av exploatering och utbyggnad av allmän plats i kvarteret Norra Hovstallängen i Kungsängen. Syftet med projektet är att

- lösa lokalbehov för grundskola och förskola, inklusive en idrottshall, i området
- skapa en multifunktionell plats i Kungsängen som fungerar för skoländamål på dagtid och mötesplats för området på kvällstid
- pröva möjligheten att få in en annan typ av verksamhet inom området, såsom lokaler och kontor.

I projektdirektivet anges att en projektbudget ska tas fram under projektets planeringsfas. I projektdirektivet anges också att projektet ska utreda vad som är mest fördelaktigt - att kommunen bygger skolan själv eller att överlåta fastigheten till en privat aktör för att sedan hyra tillbaka lokalerna. I planbeskedet (juni 2017) anges att projektet även ska pröva ett underjordiskt mobilitetscenter motsvarande 600 bilar i enlighet med affärsdirektivet för Uppsala Parkering AB.

Stadsdelen Kungsängen, som under ett antal år successivt omvandlats från ett glest industriområde till en attraktiv del av Uppsalas innerstad rymmer så här långt främst bostäder. För att bidra till en levande och attraktiv innerstadsmiljö föreslås kvarter Norra Hovstallängen rymma såväl utbildningsverksamhet som moderna kontorslokaler.

När området norr om Kungsängsesplanaden i Kungsängen/Industristaden är färdigbyggt beräknas cirka 7 000 bostäder finnas här. I kvarteret Hugin, i omedelbar närhet norr om stadsdelen planeras för ytterligare 400-500 bostäder. Beräknat på 7 000 bostäder behövs totalt cirka 1 100 förskoleplatser samt cirka 1 450 grundskoleplatser för att tillgodose behovet från området. Det råder i dagsläget ett kraftigt underskott på skolplatser i området.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2019-04-02

Yrkande

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar, med instämmande från Jonas Segersam (KD), i första hand att ärendet återremitteras och i andra hand avslag till föreliggande förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer först Fredrik Ahlstedt (M) med fleras återremissyrkande mot ärendets avgörande idag och finner att arbetsutskottet bifaller ärendets avgörande idag.

Ordförande ställer därefter föreliggande förslag mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Beslutsunderlag

Förvaltningens skrivelse den 3 mars 2019.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Handläggare
Catasús Margareta
Ingelstam Karl

Datum
2019-04-03

Diarienummer
KSN-2017-4097

Kommunstyrelsen

Projektbudget för Norra Hovstallängen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna förslag till genomförandestrategi för Norra Hovstallängen i enlighet med föredragningen i ärendet, samt

att godkänna förslag till projektbudget för Norra Hovstallängen i enlighet med ärendets **bilaga 3**.

att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att beställa grundskola för 780 elever i Norra Hovstallängen, en idrottshall och en förskola för 144 barn.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen fick under våren 2017 i uppdrag av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott att starta projektet Norra Hovstallängen (Busstomten). Projektet omfattar planering av exploatering och utbyggnad av allmän plats i kvarteret Norra Hovstallängen i Kungsängen. Syftet med projektet är att

- lösa lokalbehov för grundskola och förskola, inklusive en idrottshall, i området
- skapa en multifunktionell plats i Kungsängen som fungerar för skoländamål på dagtid och mötesplats för området på kvällstid
- pröva möjligheten att få in en annan typ av verksamhet inom området, såsom lokaler och kontor.

I projektdirektivet anges att en projektbudget ska tas fram under projektets planeringsfas. I projektdirektivet anges också att projektet ska utreda vad som är mest fördelaktigt - att kommunen bygger skolan själv eller att överlåta fastigheten till en privat aktör för att sedan hyra tillbaka lokalerna. I planbeskedet (juni 2017) anges att projektet även ska pröva ett underjordiskt mobilitetscenter motsvarande 600 bilar i enlighet med affärsdirektivet för Uppsala Parkerings AB.

Stadsdelen Kungsängen, som under ett antal år successivt omvandlats från ett glest industriområde till en attraktiv del av Uppsalas innerstad rymmer så här långt främst bostäder. För att bidra till en levande

och attraktiv innerstadsmiljö föreslås kvarter Norra Hovstallängen rymma såväl utbildningsverksamhet som moderna kontorslokaler.

När området norr om Kungsängsesplanaden i Kungsängen/Industristaden är färdigbyggt beräknas cirka 7 000 bostäder finnas här. I kvarteret Hugin, i omedelbar närhet norr om stadsdelen planeras för ytterligare 400-500 bostäder. Beräknat på 7 000 bostäder behövs totalt cirka 1 100 förskoleplatser samt cirka 1 450 grundskoleplatser för att tillgodose behovet från området. Det råder i dagsläget ett kraftigt underskott på skolplatser i området.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med kommunledningskontoret, Uppsala kommun Skolfastigheter AB och Uppsala parkerings AB. Barn- och jämställdhetsperspektiven har beaktats i beredningen av ärendet.

Föredragning

Stadsbyggnadsförvaltningen har under 2018 tagit fram underlag till en projektbudget för att fullfölja projektdirektivet med en projektbudget. De utredningar som tas fram ska också ligga till grund för ett förslag till detaljplan för beräknat samråd andra kvartalet 2019.

I kvarteret Norra Hovstallängen ryms en ny F-9 skola för 780 elever inklusive en fullstor idrottshall och en förskola för 144 barn med cirka 20 kvadratmeter skolgårdsyta per barn. Bredvid och i vissa delar ovanpå skolfastigheten föreslås uppföras cirka 29 000 kvadratmeter (bruttoarea) kontor. Under mark inryms ett mobilitetscenter motsvarande 600 bilar åt Uppsala Parkerings AB. Genom tredimensionell fastighetsbildning kan kvarteret nyttjas effektivt och de olika fastigheterna kan upplåtas till olika ägare.

Kvarterets närhet till innerstaden och ambitionen att skapa god bebyggd miljö ställer krav på både utformning och skala. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår en hög exploatering med stadsmässig skala för att kunna integrera olika verksamheter och ge förutsättningar för en bra näringslivetablering. Utmed Kungsgatan föreslås utbildnings- och kontorslokaler i 4 - 8 våningar. Insidan av kvarteret flankeras av lägre byggnader som drar ned skalan och skapar en trivsam skolgård och attraktiv mötesplats.

Barnperspektivet stärks genom tillgång på bilfri, god skolgårdsmiljö tillika aktivitetsytor på fritiden. Samnyttjande av lokaler och utomhusytor stärker ytterligare funktionen som mötesplats för de boende i stadsdelen och ger platsen stadsliv även utanför skoltid. Dragarbrunnsgatans förlängning genom området i form av gång- och cykelstråk ger en naturlig koppling mellan innerstaden och Kungsängen.

De kommersiella lokalerna får ett attraktivt läge i innerstaden i omedelbar närhet till stationen och med mobilitetslösningar i källarplanet. Platsens strategiska läge har en särskild betydelse för möjligheten att som kommersiell fastighetsägare kunna erbjuda moderna kontor som attraherar globala eller regionala bolag med medarbetare och kunder från hela regionen. De föreslagna ytorna bedöms ge ett tillskott på cirka 3 500 arbetsplatser och kommer att komplettera Uppsalas innerstad med kontorslägen som kan möta Uppsalas tillväxtmål om ett tillskott på cirka 2000 nya arbetsplatser per år. Lokaler för handel och service placeras i strategiska lägen inom kvarteret.

Den höga efterfrågan på moderna kontor i Uppsala begränsar befintliga verksamheters möjligheter att expandera och nya företag att etablera sig. Uppsalas roll i regionens och huvudstadsregionens arbetsmarknad gör att strategiska lägen som detta har en särskild betydelse för etablering av

verksamheter som rekryterar från hela regionen. Hyresnivåerna för centralt belägna moderna kontor har nått en nivå som gör det intressant för fler och nya aktörer att investera i kommersiella fastigheter i Uppsala och möta efterfrågan på marknaden.

Uppsala Parkerings AB ska enligt sina affärsdirektiv tillskapa 600 parkeringsplatser i centrala Uppsala. Genom att förlägga mobilitetscentret i Norra Hovstallängen, i en egen fastighet under skola, skolgård och kontor, kan hela kvarteret göras bilfritt, då leveranser, sophämtning m.m. för verksamheterna ovanpå kan ordnas under jord. Det strategiska läget, inte minst närheten till centralstationen med planerade fyra spår till Stockholm är ytterligare skäl för placering av mobilitetscentret på denna plats. Detta ligger också i linje med innerstadsstrategin - att minska gatuparkeringen i centrala Uppsala för att skapa en mer attraktiv stadsmiljö. Det finns en risk att det befintliga centralgaraget utbredning under mark kommer att reduceras då fyra spår byggs ut vilket ytterligare stärker motivet till att ett nytt mobilitetscenter ska uppföras i centralstationens omedelbara närhet.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i enlighet med projektdirektivet utrett alternativet att upplåta marken till en kommersiell aktör som bygger skolan och att kommunen hyr tillbaka lokalerna, och jämfört olika alternativ sett till konsekvenserna på koncernnivå avseende ekonomi och risk, se **bilaga 1**. Förvaltningens slutsatser av utredningen framgår av **bilaga 2**. Stadsbyggnadsförvaltningen förordar att kommunen behåller skolfastigheten då alternativet med att hyra skolan har visat sig vara mindre ekonomiskt fördelaktigt.

Den föreslagna genomförandestrategin är att kommunstyrelsen beställer skola, förskola och idrottshall från Uppsala kommun Skolfastigheter AB. Beställningen av mobilitetscentret betraktas redan som gjord i och med parkeringsbolagets affärsdirektiv. Kommunstyrelsen tecknar markanvisningsavtal med Uppsala kommun Skolfastigheter AB och Uppsala Parkerings AB. Bolagen och kommunstyrelsen gör sedan en gemensam upphandling av en entreprenad för uppförandet av de olika verksamheterna. Kontorsbyggrätterna markanvisas av kommunstyrelsen till en kommersiell aktör i samband med tilldelningsbeslut. Mobilitetscentret beräknas kunna tas i drift 2024 och skolan tidigast 2025.

Projektet drivs gemensamt av Uppsala Parkerings AB, Uppsala kommun Skolfastigheter AB och kommunstyrelsen genom stadsbyggnadsförvaltningen. Stadsbyggnadsförvaltningen har en samordnande roll under planeringsskedet. Uppsala kommun Skolfastigheter AB tar huvudansvaret för entreprenadsamordningen. För att säkra projektets framdrift inrättas en samordningsstyrgrupp bestående av stadsdirektör, VD Uppsala kommun Skolfastigheter AB, VD Uppsala Parkerings AB och stadsbyggnadsdirektör för strategiska beslut i tidigt skede. Projektansvariga på Uppsala Parkerings AB, Uppsala kommun Skolfastigheter AB och stadsbyggnadsförvaltningen deltar som föredragande.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet kommer att ha vissa intäkter från markförsäljning men ska i huvudsak finansieras genom investeringsbudgeten i Mål och budget. Budgeten baseras på en värdering av pris för kontorsbyggrätter idag och en genomsnittlig kalkylränta på 2,3 procent, se **bilaga 3**.

Sedan ärendet behandlades i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott i november har förvaltningen arbetat vidare med kvarterets struktur, byggnadsvolymer och innehåll.

Projektet väntas ge inkomster för kommunstyrelsen på cirka 160 mnkr och utgifter på cirka 160 mnkr, d.v.s. projektet är i ekonomisk balans. Avsaknad av vinst trots försäljning av kontorsbyggrätter beror

på att projektet belastas av tidigare kostnader från 2009 då busstomten förvärvades för 115 mnkr. Det beror också på att skolan inte genererar några större markförsäljningsintäkter i jämförelse med andra verksamheter.

Den aktuella beräkningen av projektets kostnader är baserad på ny kunskap gällande kostnader och intäkter för fastigheten Kungsängen 24:2, där bl.a. kontorshuset Navet ingår. Kommunens kostnader för Navet ska balanseras av en framtida försäljningsintäkt för den delen av fastigheten. Övriga kommunala investeringar avseende teknisk och social infrastruktur, som inte omfattas av projektet, väntas uppgå till cirka 930 mnkr. Dessa kostnader finansieras delvis av skattemedel genom mål- och budget eller via taxor. Kalkylen förutsätter att nuvarande hyresgäst bär kostnaderna för sanering av marken.

Ekonomiska avvikelser av väsentlig påverkan på kommunens redovisade kostnader eller intäkter ska avrapporteras och beslutas enligt gällande beslutsordning.

Kommunledningskontoret

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Äga eller hyra?

Skola i Norra Hovstallängen, Uppsala kommun

Oktober 2018

Innehåll

Uppdragsbeskrivning och sammanfattning

Generellt ramverk avseende parametrar som analyseras

Analys av 3 scenario utifrån 9 olika perspektiv

- Perspektiv 1, finansiellt
- Perspektiv 2-9, operationella

Slutsats

Bilaga 1 – Kassaflöden i de tre alternativen

Bilaga 2 – Detaljer alternativa hyresavtalsupphandlingar



Uppdragsbeskrivning

Svefa har fått i uppdrag att ta fram ett underlag som ska stödja Uppsala kommun inför ett beslut huruvida kommunen bör äga eller hyra den skolfastighet som planeras på Uppsala Kungsängen 24:1.

Projektet inkluderar förutom en skolbyggnad på ca 20 500 kvm även garage samt kontor på ca 18 000 kvm. För att förenkla analysen har garaget ej inkluderats i analysen eftersom det under alla omständigheter ska ägas av det kommunalägda Uppsala Parkering AB.

Svefa har valt att analysera tre huvudalternativ;

- 1 Kommunen uppför samtliga byggnader på fastigheten och äger skolfastigheten långsiktigt som en verksamhetsbyggnad. Kontorsdelen säljs efter 3D-bildning efter uppförande.
- 2a Kommunen överlåter skolfastigheten med tomträtt och tecknar ett långsiktigt 25-årigt hyresavtal på skolbyggnaden. Byggrätterna för kontorsfastigheten säljs till extern part.
- 2b Kommunen säljer marken med äganderätt och tecknar ett långsiktigt 25-årigt hyresavtal på skolbyggnaden.

Dessa tre scenario analyseras ur både ett finansiellt perspektiv och ett risk-perspektiv.



Sammanfattning

I rapporten analyseras 3 alternativ utifrån 9 olika perspektiv, där 4 fokuserar på ekonomiska faktorer och 5 på riskfaktorer.

Den mest omfattande analysen bygger på en antagen kassaflödesmodellering av hur kommunen förväntas behöva allokera eget kapital i respektive alternativ. Föga förvånande är slutsatsen från denna analys att det är mest attraktivt att äga fastigheten, något som drivs huvudsakligen av kommunens goda möjligheter till finansiering, låga finansieringskostnader och antagna låga avkastningskrav på sitt kapital.

Ett antal andra faktorer talar också för ett ägande av fastigheten;

- En eventuell framtida värdeökning av fastigheter i centrala Uppsala tillfaller kommunen.
- Vid behov av ändringar i framtiden har kommunen full flexibilitet och rådighet att genomföra dessa ändringar.
- Kommunen utsätter sig inte för någon politisk risk av kritik för att man sålt ut en samhällsfastighet.
- Full kontroll över framtida användandet av lokalerna.

Mot dessa fördelar står ett antal nackdelar, huvudsakligen:

- Kommunen binder inte något kapital i fastigheten. Det kan användas på andra områden i kommunen i investeringar där det kanske inte är lika lätt att få in privat kapital.
- Bättre kontroll över framtida kostnader och säkerställer till viss del en effektiv kommersiell drift av lokalerna.
- Lättare att i ett tidigt skede säkra upp en rimlig projekttid och att byggproblematik hamnar på en tredje part.
- Risker för suboptimeringar i interna beslutsfattande undviks i större utsträckning.

Till dessa argument kommer även en ideologisk aspekt huruvida man som kommun bör äga samhällsfastigheter eller inte. Faktiskt beslut avgörs av vilken vikt kommunen vill lägga vid dessa olika parametrar och detta PM syftar till att belysa dessa viktiga faktorer mer i detalj för att på så vis kunna utgöra ett bra beslutsunderlag för vidare diskussioner.

Innehåll

Uppdragsbeskrivning och sammanfattning

Generellt ramverk avseende parametrar som analyseras

Analys av 3 scenario utifrån 9 olika perspektiv

- Perspektiv 1, finansiellt
- Perspektiv 2-9, operationella

Slutsats

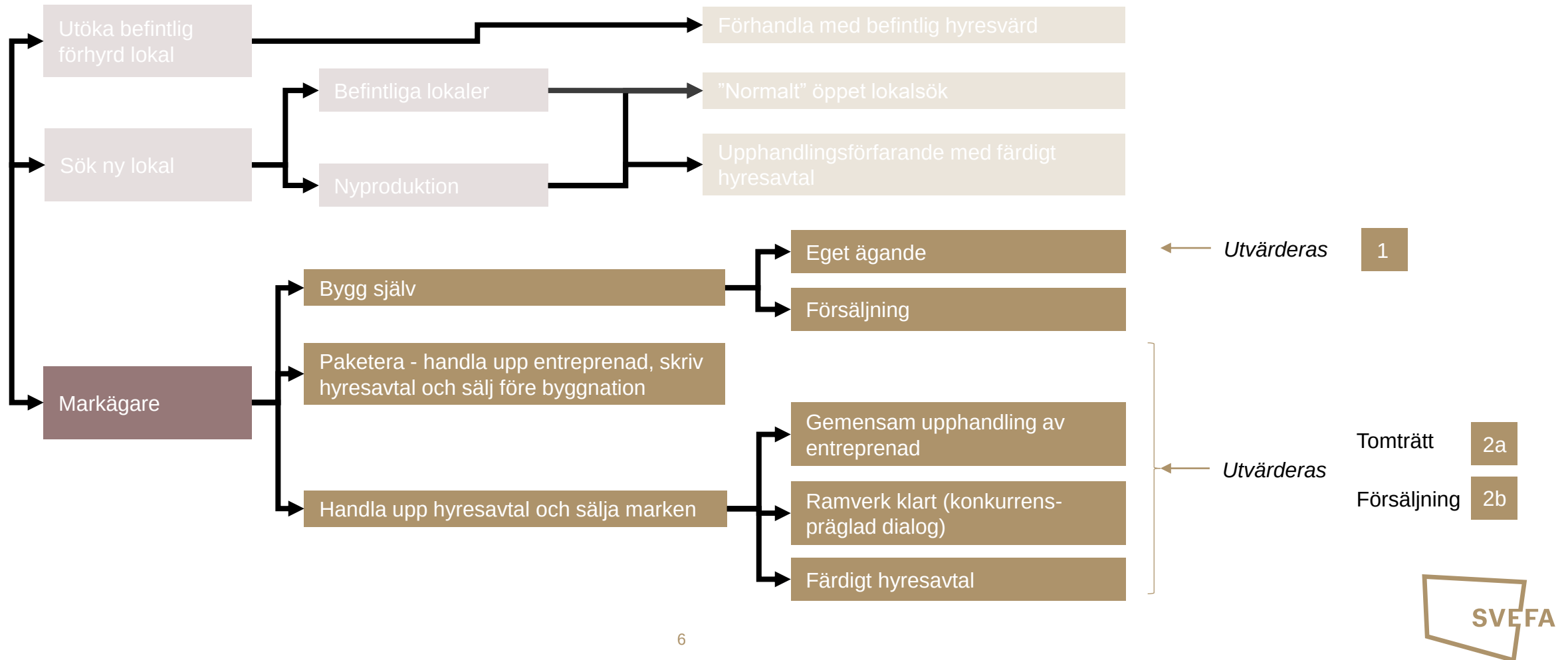
Bilaga 1 – Kassaflöden i de tre alternativen

Bilaga 2 – Detaljer alternativa hyresavtalsupphandlingar



Svefas Ramverk vid behov av nya lokaler

Bilden nedan visar vilka alternativa vägar en organisation har för vid behov av nya lokaler. De två övre huvudspåren är nedtonade eftersom de inte är aktuella för Uppsala kommun i detta skede givet att man äger marken som byggnaden ska uppföras på.



Val av tre scenario

Utifrån det ramverk som beskrivits på föregående sida samt de diskussioner som förts inom kommunen har vi valt att titta på tre alternativa scenario:

1

Eget ägande

- Utgångspunkten här är att Uppsala kommun uppför samtliga lokalslag inom fastigheten, d.v.s. skola och kontor.
- Efter färdigställande avyttras kontoret till en extern part.
→ Det bör noteras att kontoret sannolikt bör avyttras före byggstart via s.k. forward funding, vilket innebär att man redan innan byggstart har en avtalad köpare. Därmed kan allt arbete med uthyrning läggas på den part som slutligen ska äga, samtidigt som man säkerställer att byggprocessen utförs så optimalt som möjligt.
- Svefa har valt att *inte* analysera ett alternativ där kommunen fortsätter att äga även kontoret, eftersom ett ägande av kommersiella kontorslokaler inte betraktas som en typisk uppgift inom en kommun. Vidare skulle det göra analysen väsentligt mer komplex.

2a

Avyttring mark, tomträtt

- Skolfastigheten upplåtes med tomträtt och kontorsfastigheten säljs till en tredje part till ett marknadsmässigt pris per byggrett.
- En del av förutsättningen är att kommunen tecknar ett 25-årigt hyresavtal på skolfastigheten
- Vidare ges det kommunala fastighetsbolaget rätt att köpa garaget till en överenskommen köpeskilling baserad på förväntad byggkostnad.
→ Görs i praktiken via ett LOU-förfarande där anbudsgivare kan bjuda exempelvis antingen på köpeskilling eller hyresnivå på skolan.

2b

Avyttring mark

Som alternativ 2a, fast istället för tomträttsavgäld betalar förvärvande bolag en köpeskilling.

Kommentar i förhållande till föregående ramverkssida:

Vid val av alternativ 2a och 2b finns det flera olika alternativa vägar att gå avseende upphandlingsförfarande. Föregående sida visar 4 alternativa vägar. Dessa analyseras dock inte separat i denna rapport – snarare är det så att om kommunen väljer alternativ 2, får man som nästa steg ta beslut om hur själva processen bör läggas upp. Se bilaga 2 för ytterligare information om dessa alternativa vägval.

Äga eller hyra – centrala parametrar att utvärdera

Mål / drivkraft

Fatta väl genomtänkta beslut avseende äga eller hyra utifrån finansiella och riskmässiga hänsynstaganden

Betraktelsepunkt	Analys	Kortfattad förklaring
EKONOMISKA FAKTORER	1 Nuvärde totalt kassaflöde	Finansieringskostnader, yield, effektivitetsskillnader, alternativanvändande, långsiktighet etc
	2 Kassaflöde kort sikt	Bundet kapital i fastighet v.s. bindande åtagande om hyresbetalningar
	3 Uppsida av värdeökning	Den framtida utveckling på fastighetsmarknaden påverkar beslutet
	4 Kontroll framtida kostnader	Utveckling av och rådighet att styra framtida förvaltnings- och hyreskostnader
RISK- FAKTORER	5 Projektriskshantering	Ansvarar för byggentreprenaden innebär ansvar och risken över byggkostnaderna
	6 Flexibilitet	Vilken flexibilitet krävs i lokalerna och hur mycket kontroll vill man ha?
	7 Minimera suboptimering	Interna hyressystem har ofta brister som gör att lokaler inte utnyttjas effektivt
	8 Marknadsläge	Hur är marknadsläget just nu och vilken politisk risk utsätter man sig för
	9 Kontroll av användande	Säkerställa att byggnaden kan användas för skolverksamhet

Innehåll

Uppdragsbeskrivning och sammanfattning

Generellt ramverk avseende parametrar som analyseras

Analys av 3 scenario utifrån 9 olika perspektiv

- Perspektiv 1, finansiellt
- Perspektiv 2-9, operationella

Slutsats

Bilaga 1 – Kassaflöden i de tre alternativen

Bilaga 2 – Detaljer alternativa hyresavtalsupphandlingar



1. Nuvärde totalt kassaflöde (1/4)

Nominellt kassaflöde 25 år

För att göra en jämförbar finansiell analys har framtida kassaflöden under en 25-årsperiod prognostiserats. Flödet avser förändringen av faktiskt kostnad / förändring i eget kapital hos kommunen och är därmed beräknad efter förändringar i lån, skatt och liknande. Förloppen beskrivs nedan:

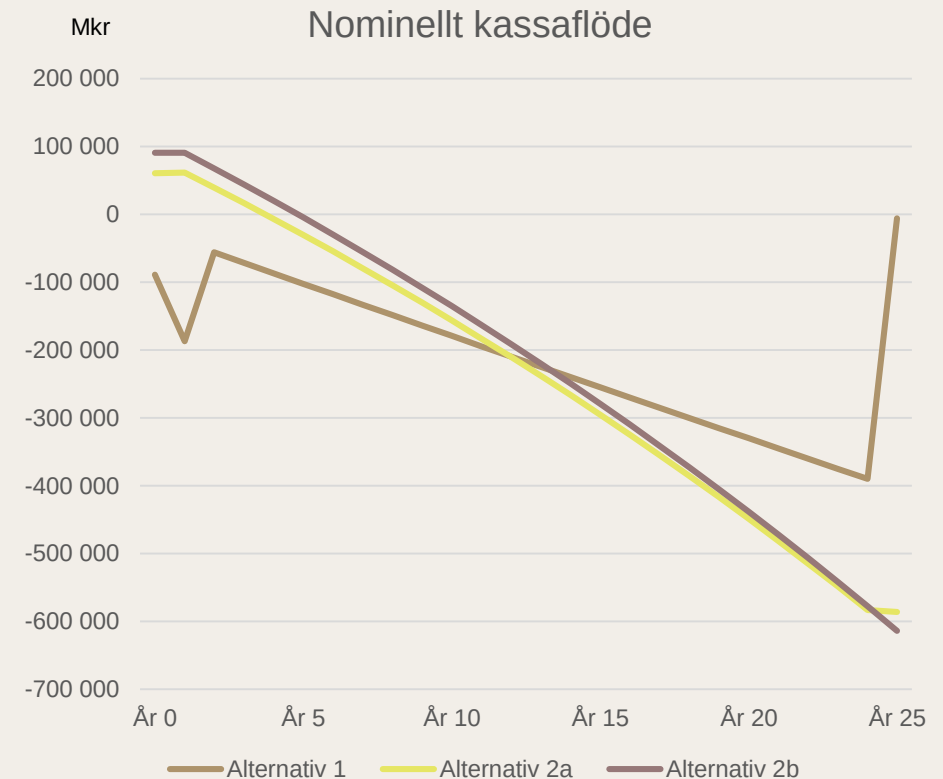
Alternativ 1: Byggnation påbörjas direkt under år 0 där kommunen uppför både skola och kontorsfastighet. Kontorsfastigheten 3D-bildas och säljs efter 2 år till marknadsmässigt pris (motsvarande byggkostnad plus byggrättsvärde). Därefter följer utgifter för främst drift och underhåll, amortering och ränta fram till år 25 där vi antar att skolans del av fastigheten säljs till marknadsmässigt pris av jämförelseskäl. Vid detta tillfälle återbetalas även lån. Aktuella antaganden följer av bild på sid 12.

Alternativ 2a: Skolfastigheten upplåtes som tomträtt år 0 och tomträttsavgiften utgör en inkomst för kommunen samtidigt som byggrätter för kontorsfastigheter avyttras. Byggnationen utförs av extern part under två år, sedan påbörjas hyresbetalningar för skolan under hela perioden. Eftersom intäkten för tomträttsavgälden fortsätter efter 25 år antas avgälden "säljas" precis som en fastighet, för att hela värdet ska tas i beaktande.

Alternativ 2b: Byggrätterna avyttras år 0 till marknadsmässigt pris till extern part som uppför byggnaden under samma förutsättningar som alternativ 2a. Hyresbetalningar fortsätter under 25 år.

Samtliga antagna kassaflöden år 1-5 och 20-25 visas i bilaga 1 för de tre alternativen.

Betraktelsepunkt	Analys
EKONOMISKA FAKTORER	1 Nuvärde av alternativ
	2 Läsning av kapital
	3 Värdeförändring
	4 Framtida kostnader
RISK- FAKTORER	5 Projektrisk
	6 Flexibilitet
	7 Suboptimering
	8 Marknadsläge & Politisk
	9 Kontroll av användande



1. Nuvärde totalt kassaflöde (2/4)

Nuvärde av kassaflöden över tid

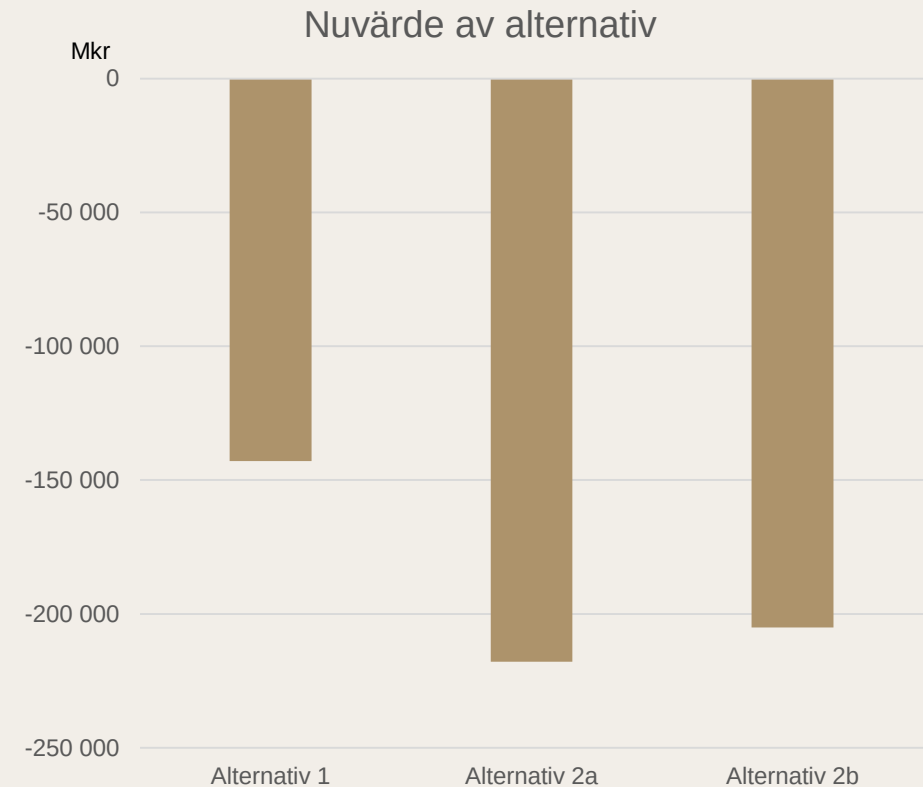
Bilden på föregående sida visar hur alternativen skiljer sig ifrån varandra som nominellt kassaflöde där kostnaderna för att äga själv är mindre över tid, men har ett större ingångsvärde på grund av den stora investeringskostnaden för entreprenaden.

För att kunna värdera och ta hänsyn till att de finansiella flödena uppstår vid olika tillfällen i tiden har samtliga utgifter nuvärdesberäknats. Detta har gjorts genom att diskontera samtliga framtida flöden med ett antaget avkastningskrav om 5% för kommunen.

Baserat på de antaganden som gjorts är Alternativ 1 det bästa sett ur en ekonomisk synvinkel, då nuvärdet av detta alternativ är högst.

Alternativ 2a och 2b liknar varandra på flera sätt, med den stora skillnaden avseende äganderätten där alternativ 2b är mest ekonomiskt försvarbart då hela marken försäljs med dagens penningvärde. Tomträtten förutsätts förbli tomträtt även efter den 25-åriga periodens slut.

Betraktelsepunkt	Analys
EKONOMISKA FAKTORER	1 Nuvärde av alternativ
	2 Läsning av kapital
	3 Värdeförändring
	4 Framtida kostnader
RISK- FAKTORER	5 Projektrisk
	6 Flexibilitet
	7 Suboptimering
	8 Marknadsläge & Politisk
	9 Kontroll av användande



1. Nuvärde totalt kassaflöde (3/4)

Antaganden i grundscenariot

Betraktelsepunkt	Analys
	1 Nuvärde av alternativ
EKONOMISKA FAKTORER	2 Låning av kapital
	3 Värdeförändring
	4 Framtida kostnader
	5 Projektrisk
RISK- FAKTORER	6 Flexibilitet
	7 Suboptimering
	8 Marknadsläge & Politisk
	9 Kontroll av användande

Generella antaganden

Avkastningskrav på eget kapital:	5%
Inflation:	2%
Byggtid:	2 år
Kalkylperiod	25 år

Byggrättsvärden:

- Skola	2 000 kr/ BTA
- Kontor	4 250 kr/BTA

Byggkostnad skola	20 000 kr/BTA
Byggkostnad kontor	20 000 kr/BTA

Kvm skola	20 625 BTA
Kvm kontor	18 000 BTA

Nuvarande redovisningsregler är applicerade och tar inte hänsyn till nya IFRS 16 regler.

Specifika antaganden alternativ 1

Genomsnittlig låneränta över perioden ¹ :	2,3%
Lånefinansiering:	80%
Skattemässig rak avskrivning:	3%
Rak låneamortering:	2%
Fördyrande entreprenadkostnader ² :	+10%
Vinstpåslag för byggrisk ³	0%

Specifika antaganden alternativ 2a

Direktavkastningskrav skola, Uppsala ³ :	4,75%
DoU vid privat ägande:	-10%
Vinst/riskpåslag för byggrisk ⁴	15%

Tomträttsavgälden utformas som 3% av byggrättsvärdet av skolfastigheten.

Specifika antaganden alternativ 2b

Direktavkastningskrav skola, Uppsala ³ :	4,5%
DoU vid privat ägande:	-10%
Vinst/riskpåslag för byggrisk ⁴	15%

1. Baseras på en upplåningskostnad om kommunen skulle finansiera med ett fasträntelån över 25 år, för att skapa jämförbarhet med ett hyresavtal på 25 år.
2. Entreprenadkostnaden bedöms fördyras då kommunen inte har möjlighet att upparbeta samma långsiktiga relationer med byggbolagen som privata fastighetsägare
3. Direktavkastningskravet vid tomträtt bedöms högre än vid äganderätt på grund av rådighetsinskränkning.
4. Om en privat part ska utveckla och bygga fastigheten utgår beräkningarna ifrån ett vinst/riskpåslag på 15% på byggkostnad. Motsvarande siffra vid kommunal utveckling är satt till 0% eftersom kommuner normalt inte har en förväntan om vinst vid byggnation av samhällsfastigheter.

1. Nuvärde totalt kassaflöde (4/4)

Känslighetsanalys

Betraktelsepunkt	Analys
EKONOMISKA FAKTORER	1 Nuvärde av alternativ
	2 Läsning av kapital
	3 Värdeförändring
	4 Framtida kostnader
RISK- FAKTORER	5 Projektrisk
	6 Flexibilitet
	7 Suboptimering
	8 Marknadsläge & Politisk
	9 Kontroll av användande

	1. Äga	2a. Tomträtt, hyra	2b. Avyttring, hyra
Grundscenario	- 120 mkr	- 214 mkr	- 201 mkr
Avkastningskrav 2%	- 95 mkr	- 303 mkr	- 319 mkr
Avkastningskrav 8%	- 124 mkr	- 146 mkr	- 127 mkr
Byggrätt kontor, 25 000 kvm BTA	- 96 mkr	- 191 mkr	- 178 mkr
Samma byggkostnad, samma driftskostnad	- 142 mkr	- 218 mkr	- 205 mkr
Låneränta 1,03% (som planeras första 7 åren)	- 81 mkr	- 214 mkr	- 201 mkr
Kommunen vill också ha en projektvinst på 15%	- 198 mkr	- 238 mkr	- 226 mkr

2. Kassaflöde på kort sikt



Alternativ 1

Detta alternativ innebär att kommunen initialt binder eget kapital på cirka 138 mkr för skolans byggkostnader, givet att 80% finansieras via lån. Eftersom kontoren rekommenderas att avyttras via forward funding och garaget avyttras till det kommunala parkeringsbolaget binds det långsiktigt inget kapital för kontor och garage.

Ett argument mot detta alternativ att det bundna kapitalet kan göra bättre nytta för kommunens övriga verksamheter. Till exempel i verksamheter där det inte finns ägandentresse från privata aktörer.

Positivt dock är att en eventuell kapitalbindning för skola och garage inte kommer påverka kommunens rating eller möjligheter till framtida finansieringsmöjligheter. Bekräftat av David Arnell (Finansstrateg, Uppsala Kommun).

Vidare finns alltid en möjlighet att sälja skolan senare, i det fall likviditet skulle behövas.

Alternativ 2a

Alternativet att kommunen överlåter marken med tomträtt och sedan hyr skollokalerna påverkar inte kapitalbindningen.

Däremot måste kommunen betala hyra för skollokalen under hyresperioden. I detta alternativ åtar sig kommunen att betala hyra för skollokalerna under 25 år och kommunen låser sig därmed till utgifter under en lång tid framåt.

Vidare har kommunen även årliga intäkter i form av tomträttsavgäld. Nettoeffekten av dessa kommer dock bli noll eftersom den privata aktören kommer ta höjd för betalning av tomträttsavgäld i lokalhyran.

Alternativ 2b

Om kommunen säljer marken och hyr skollokalerna binds inget kapital. Istället får kommunen in kapital från försäljningen, motsvarande cirka 86 mkr. Detta kapital kan därmed användas till kommunens övriga verksamheter.

Även i detta alternativ binder kommunen upp sig på att betala hyra för skollokalerna under hela hyresperioden.

3. Uppsida av värdeökning

Betraktelsepunkt	Analys
EKONOMISKA FAKTORER	1 Nuvärde av alternativ
	2 Låsning av kapital
	3 Värdeförändring
	4 Framtida kostnader
RISK- FAKTORER	5 Projektrisk
	6 Flexibilitet
	7 Suboptimering
	8 Marknadsläge & Politisk
	9 Kontroll av användande

Alternativ 1

Att äga en fastighet innebär att kommunen får ta del av såväl upp- som nedsida. Eftersom man samtidigt är användare av fastigheten styr man till stor del själv den långsiktiga värdeutvecklingen, eftersom den till stor del beror av uthyrningsläget.

Historiskt har fastighetspriserna ökat i takt med inflationen. Därmed kan man anta att den långsiktiga värdeutvecklingen kommer öka i takt med inflationen, även om den framtida konjunkturutvecklingen kommer påverka värdeutvecklingen på kort sikt.

Alternativ 2a

Avgälden för tomträtter uppdateras periodiskt (vanligtvis var 10-15e år) och om skolfastigheten upplåtes med tomträtt kommer avgälden därmed följa fastighetens värdeutveckling.

Utvecklingen av fastighetens värde som är kopplad till markvärdet kommer därmed fortsatt tillfalla kommunen.

Alternativ 2b

I detta alternativ har man från kommunens sida avhänt sig all möjlighet till uppsida samt risk för värdenedgång.

4. Kontroll framtida kostnader

Betraktelsepunkt	Analys
EKONOMISKA FAKTORER	1 Nuvärde av alternativ
	2 Låsning av kapital
	3 Värdeförändring
	4 Framtida kostnader
RISK- FAKTORER	5 Projektrisk
	6 Flexibilitet
	7 Suboptimering
	8 Marknadsläge & Politisk
	9 Kontroll av användande

Alternativ 1

Här kan man dela upp analysen i två perspektiv:

- a) *Löpande kostnad.* Kommunen har full risk för hur den löpande kostnaden i framtiden kommer utvecklas, som kommer variera med utvecklingen i exempelvis låneränta, finansieringsgrad, faktiska drift- och underhållskostnader etc.
- b) *Kostnad vid förändringar.* Vid förändringar till följd av exempelvis hyresgästanpassningar, utbyggnader etc har kommunen full rådighet och kan själv säkerställa att man får rimliga villkor.

Alternativ 2a

- a) *Löpande kostnad.* Kommunen kan låsa in den faktiska hyreskostnaden under en lång tid framöver. Viss kvarvarande risk finns kvar i termer av tomträttsavgäldens storlek samt inflation som normalt styr hyressättningen. Finns även en liten risk att fastighetsägaren skulle kunna gå i konkurs, vilket kan göra att överenskommen struktur faller. Då har man som hyresgäst dock ofta möjlighet att förvärva byggnaderna till ett lägre pris, vilket hanterar denna risk.
- b) *Kostnad vid förändringar.* Eftersom hyresvärden har en monopolsituation finns risk att kostnad för hyresgästanpassningar och förändring av ytor kan bli orimligt dyr. Detta kan dock ofta regleras i avtalen initialt om de upprättas på ett genomtänkt sätt. Vidare har man risk för en helt annan hyra vid avtalets slut.

Alternativ 2b

Samma som alternativ 2a, förutom att man inte har någon risk/möjlighet på förändring i tomträttsavgäldsintäkt.

5. Projektrisk

Betraktelsepunkt	Analys
EKONOMISKA FAKTORER	1 Nuvärde av alternativ
	2 Låsning av kapital
	3 Värdeförändring
	4 Framtida kostnader
RISK- FAKTORER	5 Projektrisk
	6 Flexibilitet
	7 Suboptimering
	8 Marknadsläge & Politisk
	9 Kontroll av användande

Alternativ 1

Faktiskt projektrisk beror på val av genomförande där det finns ett flertal olika entreprenadformer (t ex delad entreprenad, CM-upplägg, generalentreprenad och totalentreprenad, här listade i fallande riskskala för byggherren). Det är dock sannolikt att kommunen påtar sig högre projektrisk i alt 1 jmf med 2a och 2b.

Den uthyrningsrisk som är förknippad med kontorsprojektet är också central att hantera. Beroende på hur detta hanteras kan kommunen åta sig en omfattande hyresrisk, vilket i sin tur kan materialisera sig i ett lägre försäljningspris. Förslagsvis bör detta hanteras genom tidig försäljning innan byggstart (forward funding), vilket innebär att den kommande ägaren ansvarar för all uthyrning.

Alternativ 2a

Utgångspunkt är att entreprenadriskerna läggs på ny hyresvärd, med målet att kommunen mest agerar kravställare.

Därmed finns en god förutsättning för att detta alternativ ger en låg projektrisk.

Alternativ 2b

Samma som alternativ 2a.

6. Flexibilitet

Betraktelsepunkt	Analys
EKONOMISKA FAKTORER	1 Nuvärde av alternativ
	2 Låsning av kapital
	3 Värdeförändring
	4 Framtida kostnader
RISK- FAKTORER	5 Projektrisk
	6 Flexibilitet
	7 Suboptimering
	8 Marknadsläge & Politisk
	9 Kontroll av användande

Alternativ 1

Att äga en fastighet ger kommunen möjlighet att sälja fastigheten och/eller flytta från fastigheten till andra lokaler när man vill, vilket i sig innebär full flexibilitet.

Givet att man äger fastigheten har man också alltid full rådighet att göra de förändringar i lokalerna som man finner nödvändiga.

Samtidigt har man full risk över hur fastighetens värde skulle utvecklas om skolan avvecklas, något som givet byggnadens placering i Uppsala inte bör vara en begränsande faktor.

Alternativ 2a

Generellt sett gäller att en hyresgäst med ett långt avtal har låg flexibilitet att ändra sin situation under hyrestiden. Möjligheter att anpassa lokalerna efter nya behov är därför lägre än i alternativ 1 då fastighetsägaren i slutändan bestämmer. Vanligtvis kan dock en överenskommelse nås mellan parterna, men leder oftast till kostnadsökningar för hyresgästen, se *Framtida Kostnader*.

Å andra sidan kan man lämna fastigheten efter hyrestidens slut utan några som helst värdekonsekvenser, något som inte är fallet i alternativ 1. Då sannolikheten är låg att kommunen vill lämna lokalen vid kontraktets slut är värdet av denna flexibilitet låg.

Alternativ 2b

Som hyresgäst har man ytterligare mindre kontroll över fastigheten än om man är markägare som i alternativ 2a.

7. Suboptimering

Betraktelsepunkt	Analys
EKONOMISKA FAKTORER	1 Nuvärde av alternativ
	2 Låsning av kapital
	3 Värdeförändring
	4 Framtida kostnader
RISK- FAKTORER	5 Projektrisk
	6 Flexibilitet
	7 Suboptimering
	8 Marknadsläge & Politisk
	9 Kontroll av användande

Alternativ 1

När interna hyressystem tillämpas uppstår det risk för suboptimering. Dels finns alltid en risk att den hyra som debiteras internt blir för hög/låg, och därmed riskerar att ge snedvridna incitament och orättvis konkurrenssituation.

Vidare är det ofta svårt att hantera vakanser i ett kommunalt bestånd. Ofta otydligt vem som bör ta kostnaden, vilket återigen ger risk för suboptimering.

Ett sätt att hantera denna risk är självklart att jobba med internhyressättning som utformas som om det var en extern part som ägde fastigheten.

Alternativ 2a

Med ett privat alternativ blir det mycket transparent vad de faktiska lokalkostnaderna uppgår till och därmed ökar sannolikheten att beslut avseende förändringar i lokalerna fattas på korrekta ekonomiska principer.

Alternativ 2b

Se alternativ 2a.

8. Marknadsläge

Betraktelsepunkt	Analys
EKONOMISKA FAKTORER	1 Nuvärde av alternativ
	2 Låsning av kapital
	3 Värdeförändring
	4 Framtida kostnader
RISK- FAKTORER	5 Projektrisk
	6 Flexibilitet
	7 Suboptimering
	8 Marknadsläge & Politisk
	9 Kontroll av användande

Alternativ 1

Att äga skolfastigheten ger möjligheten att välja om/när den ska avyttras.

Bortsett från om kommunen måste sälja byggnaden på grund av andra faktorer kan man därmed välja när och i vilket marknadsläge som fastigheten eventuellt ska avyttras.

Givet det stora intresset för samhällsfastigheter idag och det låga ränteläget är det svårt att bygga ett scenario där fastighetens värde ökar mycket mer än med inflation. Att vänta med en försäljning med avsikt att sälja inom nära framtid är därmed sannolikt inte att föredra.

Alternativ 2a

Generellt anses marknadsläget idag vara gynnsamt för avyttring av samhällsfastigheter.

Givet att man från kommunens sida även behåller kontrollen och ägandet av marken och därmed dess värde reduceras risken kraftigt för att man kritiseras för att "sälja i fel läge".

Detta innebär att den politiska risken bedöms vara i linje med alternativ 1.

Alternativ 2b

Generellt anses marknadsläget idag vara gynnsamt att avyttra samhällsfastigheter, vilket talar för en försäljning och en relativt låg politisk risk.

Hur framtiden ser ut är dock omöjligt att veta och konjunkturutvecklingen generellt samt Uppsala kommuns utveckling specifikt kommer ha stor inverkan på hur fastighetens värde utvecklas.

Klart är dock att detta alternativ innebär den högsta politiska risken, eftersom affären i efterhand kan anses misslyckad trots att beslutet idag bedöms rationellt.

9. Kontroll av användande

Betraktelsepunkt	Analys
EKONOMISKA FAKTORER	1 Nuvärde av alternativ
	2 Låsning av kapital
	3 Värdeförändring
	4 Framtida kostnader
RISK- FAKTORER	5 Projektrisk
	6 Flexibilitet
	7 Suboptimering
	8 Marknadsläge & Politisk
	9 Kontroll av användande

Alternativ 1

Givet att man äger fastigheten har man också alltid full rådighet att göra de förändringar i lokalerna som man finner nödvändiga.

Man har även total kontroll över framtida verksamhetsområden för fastigheten.

Alternativ 2a

Om fastigheten upplåtes med tomträtt kan kommunen i tomträttsavtalet styra att fastigheten faktiskt kommer nyttjas för skolverksamhet.

Detta alternativ ger därför kommunen en kontroll över användandet som skola i samma utsträckning som Alternativ 1.

Vid behov av förändringar i användandet har dock kommunen inte samma rådighet som i Alternativ 1.

Alternativ 2b

Om fastigheten säljs till en privat fastighetsägare tappar kommunen kontrollen över användandet. Efter att det initiala hyresavtalet för skolverksamhet löpt ut kan fastighetsägaren välja att använda byggnaderna till annat än skolverksamhet, även om kommunens besittningsrätt i egenskap av hyresgäst gör detta dyrt och svårt för fastighetsägaren.

I detta alternativ tappar därmed kommunen viss kontroll över det framtida användandet efter 25 år.

Det ska noteras att detta kan hanteras dels genom förlängningsrätter för kommunen och dels genom att kommunen har planmonopol, och därmed den vägen kan förhindra en utveckling till exempelvis bostäder.

Innehåll

Uppdragsbeskrivning och sammanfattning

Generell ramverk avseende parametrar som analyseras

Analys av 3 scenario utifrån 9 olika perspektiv

- Perspektiv 1, finansiellt
- Perspektiv 2-9, operationella

Slutsats

Bilaga 1 – Kassaflöden i de tre alternativen

Bilaga 2 – Detaljer alternativa hyresavtalsupphandlingar



Sammanställning av alternativ och faktorer

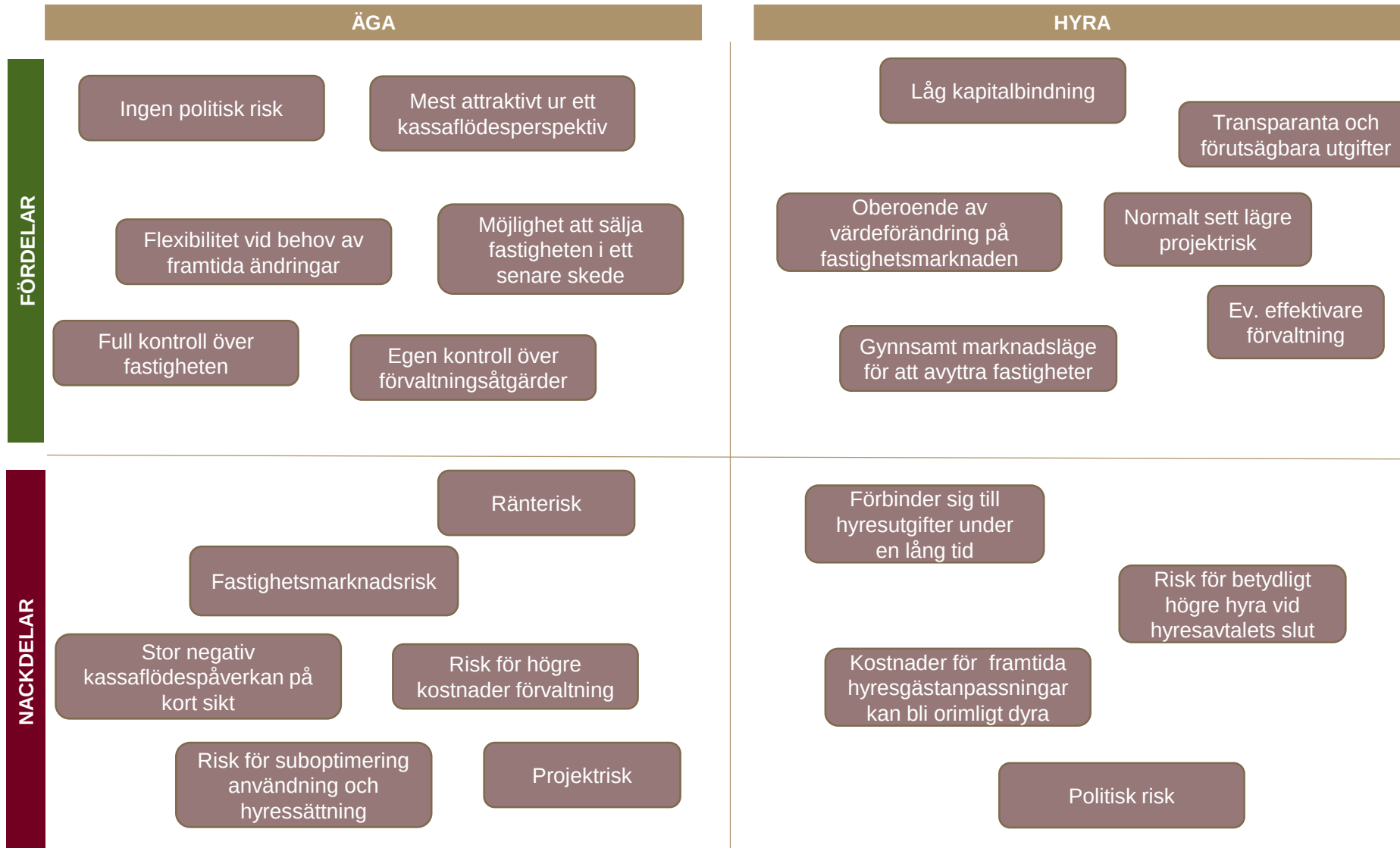
	Alternativ 1	Alternativ 2a	Alternativ 2b
1 Nuvärde totalt kassaflöde	● ● ● ● ●	●	● ●
2 Kassaflöde kort sikt	●	● ● ● ●	● ● ● ● ●
3 Uppsida av värdeökning	● ● ● ●	● ● ●	●
4 Kontroll framtida kostnader	● ●	● ● ●	● ● ●
5 Projektriskhantering	● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
6 Flexibilitet	● ● ● ●	● ●	●
7 Minimera suboptimering	● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
8 Marknadsläge	● ● ● ●	● ● ●	● ●
9 Kontroll av användande	● ● ● ●	● ● ●	● ●

Förklaring gradering

Positivt ur kommunens perspektiv ● ● ● ● ●

Negativt ur kommunens perspektiv ●

Sammanställning, för- och nackdelar med äga respektive hyra



Avslutande summering

Föga förvånande är det mest attraktivt att äga fastigheten ur ett finansiellt perspektiv, något som drivs huvudsakligen av att kommunen a) har goda finansieringsmöjligheter, b) har väldigt låga finansieringskostnader jämfört med kommersiella aktörer samt c) har lägre avkastningskrav än en kommersiell aktör. Detta har visats under analysen av nuvärde av respektive alternativ som ger en tydlig signal, trots att äga-alternativet har "belastats" med en antaget högre byggkostnad samt något högre löpande driftskostnader

Ett antal andra faktorer talar också för ett ägande av fastigheten;

- En eventuell framtida värdeökning av fastigheter i centrala Uppsala tillfaller kommunen.
- Vid behov av ändringar i framtiden har kommunen full flexibilitet och rådighet att genomföra dessa ändringar.
- Kommunen utsätter sig inte för någon politisk risk av kritik för att man sålt ut en samhällsfastighet.
- Full kontroll över framtida användandet av lokalerna.

Trots dessa, till stor del generella fördelar med att äga en samhällsfastighet för en kommun, är det många kommuner som väljer att sälja samhällsfastigheter, alternativt låter uppföra nya fastigheter i någon annans regi. Det som huvudsakligen talar för att ändå sälja är:

- Kommunen binder inte något kapital i fastigheten. Det kan användas på andra områden i kommunen i investeringar där det kanske inte är lika lätt att få in privat kapital.
- Projektrisen förskjuts från kommunen till den tredje part som tar över rollen som byggherre.
- Bättre kontroll över framtida kostnader och säkerställer till viss del en effektiv kommersiell drift av lokalerna.
- Lättare att i ett tidigt skede säkra upp en rimlig projekttid och att byggproblematik hamnar på en tredje part.
- Risker för suboptimeringar i internt beslutsfattande undviks i större utsträckning.

Till dessa argument kommer även en ideologisk aspekt huruvida man som kommun bör äga samhällsfastigheter eller inte. Faktiskt beslut avgörs av vilken vikt kommunen vill lägga vid dessa olika parametrar och detta PM syftar till att belysa dessa viktiga faktorer mer i detalj för att på så vis kunna utgöra ett bra beslutsunderlag för vidare diskussioner.

Några centrala frågeställningar som behöver hanteras

Generellt

Svefa har gjort en mängd antaganden i den finansiella analysen som med fördel gärna diskuteras i en workshop med kommunen. Detta för att säkerställa att analysen utförts på ett sätt som stämmer överens med de riktlinjer och policys som kommunen har.

Alternativ 1

- Vilken entreprenadform ska användas för att minimera den projektrisk som oundvikligen hamnar på kommunen?
- Hur ska kontoren avyttras till tredje part? Sannolikt bör det göras via en tidig försäljning innan byggstart (forward funding) som innebär att den kommande ägaren ansvarar för all uthyrning. Alternativet skulle vara att kommunen under uppförandeskedet ska arbeta med marknadsföring och uthyrning för att sedan sälja fastigheten när byggnationen är genomförd, vilket innebär många risker.
- Arbeta med marknadsmässiga internhyressystem för att minimera suboptimering.

Alternativ 2a

- På vilket sätt ska hyresavtalet handlas upp? 4 olika alternativ belyses översiktligt på sid 6 och i bilaga 2.
- Säkra upp att eventuella avvikelser under byggtiden hanteras på för kommunen rimliga villkor.
- Viktigt att i hyresavtalet säkra upp en position som gör att man inte riskerar bli utnyttjad under hyresperioden, t ex avseende framtida hyresgäst Anpassningsåtgärder, förändringar i yta, förlängningsmöjligheter etc.

Alternativ 2b

Se Alternativ 2a.

Innehåll

Uppdragsbeskrivning och sammanfattning

Generell ramverk avseende parametrar som analyseras

Analys av 3 scenario utifrån 9 olika perspektiv

- Perspektiv 1, finansiellt
- Perspektiv 2-9, operationella

Slutsats

Bilaga 1 – Kassaflöden i de tre alternativen

Bilaga 2 – Detaljer alternativa hyresavtalsupphandlingar



Bilaga 1 - Detaljerat kassaflöde, alternativ 1

År	0	1	2	3	4	21	22	23	24	25
Grundinvestering	-343 750	-343 750	0	0	0	0	0	0	0	0
Upplåning	275 000	275 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering		0	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	0
Återbetalning lån		0	-187 000	0	0	0	0	0	0	-196 020
Ränta		-9 611	-10 552	-8 204	-8 035	-5 159	-4 990	-4 821	-4 652	-2 284
Hysesintäkter		0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU		0	-5 791	-3 922	-4 001	-5 602	-5 714	-5 828	-5 945	-6 064
Media		0	-2 424	-1 751	-1 786	-2 501	-2 551	-2 602	-2 654	-2 707
Övrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljning av fastigheten	0	0	301 228	0	0	0	0	0	0	723 277
Mäklrarvode och transaktionskostnader	0	0	-1 561	0	0	0	0	0	0	-2 461
<i>Skatteberäkningar</i>										
Beskattningsbart resultat före avskrivning		-9 611	-20 327	-13 877	-13 822	-13 262	-13 255	-13 251	-13 251	-13 515
Skattemässig avskrivning		0	0	-13 613	-13 613	-13 613	-13 613	-13 613	-13 613	-13 613
Beskattningsbar vinst, försäljning	0	0	67 478	0	0	0	0	0	0	582 614
Beskattningsbart resultat netto		-9 611	47 151	-27 490	-27 434	-26 875	-26 867	-26 864	-26 863	555 486
Betalbar skatt		-2 114	10 373	-6 048	-6 036	-5 912	-5 911	-5 910	-5 910	122 207
Netto efter skatt	-68 750	-76 247	76 268	-15 090	-15 046	-14 610	-14 604	-14 601	-14 601	391 534
Nuvärde	-68 750	-71 259	66 615	-12 318	-11 479	-3 528	-3 296	-3 080	-2 878	72 140
Summa nettonuvärde	-144 578									

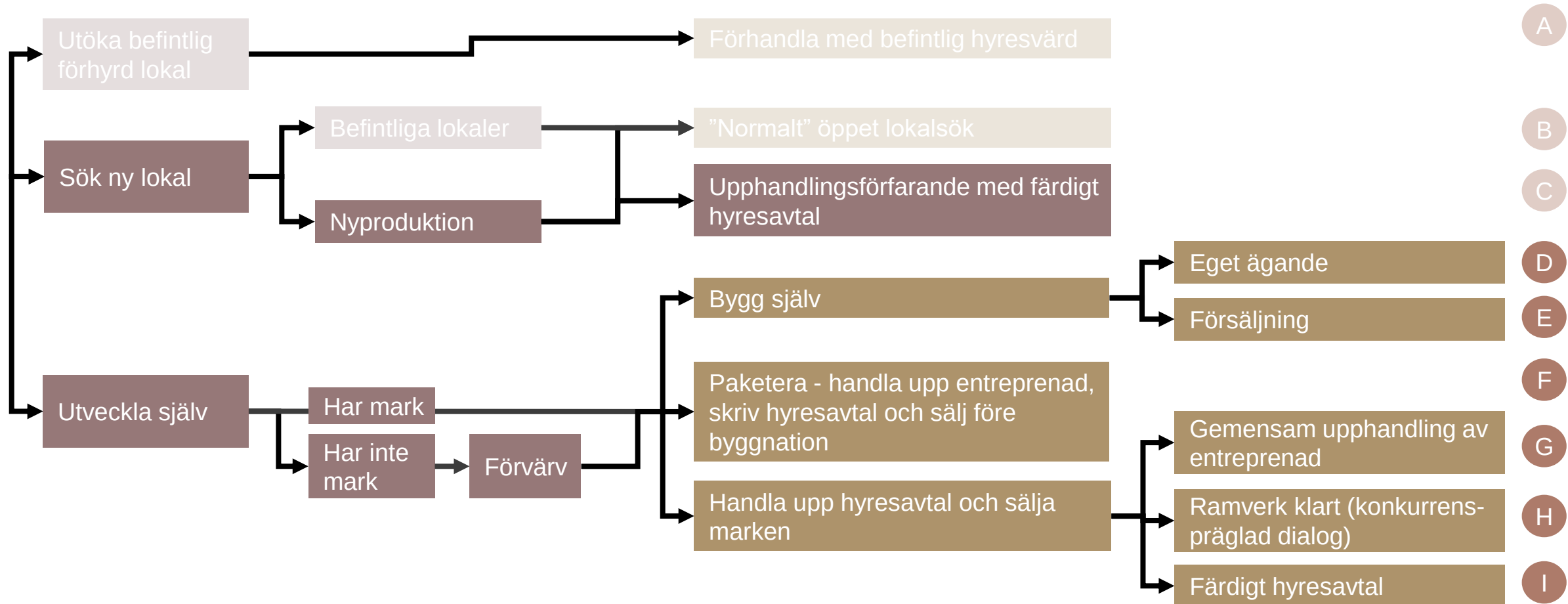
Bilaga 1 - Detaljerat kassaflöde, alternativ 2a

År	0	1	2	3	4	21	22	23	24	25
Hyra	0	0	-29 513	-30 078	-30 655	-43 067	-43 928	-44 807	-45 703	-46 617
Övrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljningar byggrätter	45 156	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transaktionsomkostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld löpande	1 238	1 238	1 238	1 238	1 238	1 876	1 913	1 951	1 990	2 030
Tomträttsavgäld restvärde										41 417
<i>Brutto före skatt</i>	<i>46 394</i>	<i>1 238</i>	<i>-28 275</i>	<i>-28 841</i>	<i>-29 417</i>	<i>-41 191</i>	<i>-42 015</i>	<i>-42 856</i>	<i>-43 713</i>	<i>-3 170</i>
Betalbar skatt	10 207	272	-6 221	-6 345	-6 472	-9 062	-9 243	-9 428	-9 617	-697
Netto efter skatt	36 187	965	-22 055	-22 496	-22 946	-32 129	-32 772	-33 427	-34 096	-2 473
Nurvärde	36 187	902	-19 263	-18 363	-17 505	-7 760	-7 397	-7 051	-6 722	-456
Summa nettonuvärde	-238 475									

Bilaga 1 - Detaljerat kassaflöde, alternativ 2b

År	0	1	2	3	4	21	22	23	24	25
Hyra	0	0	-29 318	-29 904	-30 502	-42 711	-43 565	-44 436	-45 325	-46 231
Övrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljningar byggrätter	86 406	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transaktionsomkostnad	-1 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Brutto före skatt</i>	<i>84 906</i>	<i>0</i>	<i>-29 318</i>	<i>-29 904</i>	<i>-30 502</i>	<i>-42 711</i>	<i>-43 565</i>	<i>-44 436</i>	<i>-45 325</i>	<i>-46 231</i>
Betalbar skatt	18 679	0	-6 450	-6 579	-6 711	-9 396	-9 584	-9 776	-9 971	-10 171
Netto efter skatt	66 227	0	-22 868	-23 325	-23 792	-33 314	-33 981	-34 660	-35 353	-36 061
Nuvärde	66 227	0	-19 974	-19 040	-18 151	-8 046	-7 670	-7 311	-6 970	-6 644
Summa nettonuvärde	-225 673									

Bilaga 2 – Ramverk, möjligheter vid behov av nya lokaler



Bilaga 2 - Möjligheter vid behov av nya lokaler

	Slutlig hyresvärd	Kontroll byggprocess	Andel av värdeskapande	Möjlighet att få input från marknaden	Komplexitet	Risk / kostnad för process
A	Helt låst	Ingen	Minimal	Låg	Låg	Låg
B	Helt fritt	Begränsad	Låg	Hög	Låg	Låg
C	Helt fritt	Begränsad	Låg	Medel	Medel	Medel
D	N.a.	Full	Maximal	Låg	Hög	Hög
E	Helt fritt	Full	Maximal	Låg	Hög	Hög
F	Helt fritt	Full	Hög	Medel	Hög	Hög
G	Helt fritt	Delvis	Medel	Medel	Hög	Hög
H	Osäkert	Begränsad	Medel	Hög	Medel	Medel
I	Osäkert	Begränsad	Medel	Medel	Medel	Medel

Bilaga 2 - Situation när respektive alternativ är lämpligt

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Nöjd med befintlig fastighet, läge och hyresvärd. Oaktat vad bör dock alltid en utbyggnad konkurrens- utsättas	Normal kommersiell hyresgäst som inte kan eller vill engagera sig såsom egen markägare	Kommersiell hyresgäst som vet exakt vilket behov som föreligger och där det finns gott om tillgängliga lokaler Hyresgäster som behöver förhålla sig till LOU och där man räknar med att lokalbehovet innefattar en stor andel byggnation	Lokalbehov som är strategiskt centrala för användaren och där man eftersträvar full kontroll över såväl process som lokal Bör generellt ha en kapitalkostnad som understiger det marknads- mässiga avkastningskravet på aktuell lokal, alltså ha goda finansierings- möjligheter	För hyresgäster som vill ha full kontroll över byggprocess och som har kompetens att driva omfattande utvecklingsprojekt Vill ha flexibilitet att avyttra eller behålla samt maximera sin egen del av det värde lokalbehov skapar.	Vill ha full kontroll över de inledande faserna i kravställande samt vem som ska utföra byggnationen, men samtidigt inte trassla in sig i fastighetsägarrollen i byggfasen.	Typiskt LOU- utsatta hyresgäster som relativt fritt kan handla upp ett hyresavtal med en strategiskt långsiktig hyresgäst, men som sedan kan använda sig av ett gemensamt LOU-förfarande i entreprenadfasen. Kan dra nytta av den nya hyresvärdens kompetens i upphandlingen	I det fall det finns ett fastställt behov, men man vill beakta marknadens förslag på olika lösningar innan man beslutar om ett specifikt utförande. Ger maximal möjlighet att få flera parter input, men samtidigt full konkurrens genom budgivning på det färdiga paketet.	Klarlagt behov, men man vill inte blanda sig i hur entreperanden utförs eller vem som gör det. Kan göras via såväl LOU som sedvanlig konkurrensutsatt kommersiell upphandling.

Tack!

Rikard Wilen

rikard.wilen@svefa.se

Läs mer på svefa.se



Handläggare
Ingelstam Karl

Datum
2018-10-23

Diarienummer
KSN-2017-4097

Bilaga 2, konsekvensanalys – äga eller hyra skolan

Stadsbyggnadsförvaltningen har i enlighet med projektdirektivet utrett alternativet att upplåta marken till en kommersiell aktör som bygger skolan och att kommunen hyr tillbaka lokalerna, och jämfört olika alternativ sett till konsekvenserna på koncernnivå avseende ekonomi och risk.

Stadsbyggnadsförvaltningen förordar att kommunen behåller skolfastigheten då alternativet med att hyra skolan har visat sig vara mindre ekonomiskt fördelaktigt. Upphandlingsstrategin är att kommunstyrelsen tecknar markanvisningsavtal med Skolfastigheter AB och Uppsala Parkering AB, som gör en gemensam upphandling av en totalentreprenad för uppförandet av de olika verksamheterna. Kontorsfastigheten kan sedan säljas till en kommersiell aktör. Mobilitetscentret beräknas kunna tas i drift 2023 och skolan 2024.

Fördelarna med att kommunen själv äger och bygger skolan är flera, där ekonomi och rådighet sett över en längre tidperiod, är de tyngsta.

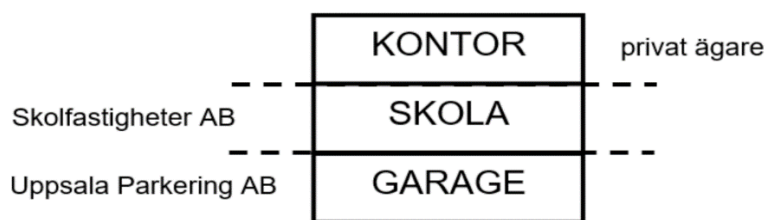
Trots den stora investeringskostnaden blir nuvärdet högre i alternativet då kommunen själv äger och bygger skolan (dvs vid diskontering av samtliga finansiella flöden under en 25-årsperiod). Detta beror på att kommunen har lägre inlåningsränta och inget vinstkrav, vilket i sig medför lägre hyresnivå för skolan.

Om skolfastigheten överläts till en kommersiell aktör riskerar kommunen att stå utan skola när hyresavtalet går ut, inte minst på grund av det attraktiva läget. Även om hyresavtalet förlängs ökar risken för hyreshöjningar när det första avtalet löper ut.

Att äga fastigheten ger kommunen full flexibilitet att göra nödvändiga förändringar i lokalerna, flytta eller till och med sälja fastigheten när kommunen så önskar. Det attraktiva läget medför låg risk för sviktande elevunderlag eller värdeminskning vid en eventuell avveckling av skolan. Kommunen kan då tillgodogöra sig värdeökningen.

Nackdelarna uppstår främst på kort sikt i form av sämre kassaflöde och projektrisk. Projektrisken kan dock minskas beroende på val av entreprenadform.

Genom tredimensionell fastighetsbildning kan kontorsfastigheten säljas samtidigt som skol- och garagefastigheterna kan behållas i kommunal ägo.



Tidsplanen bedöms inte påverkas av valt alternativ. Även om skolfastigheten skulle överlåtas till en kommersiell aktör måste upphandlingen av denna göras i enlighet med Lagen om offentlig upphandling (LOU). Kommunen måste bl a ta fram funktionsprogram för de olika verksamheterna och utvärdera gestaltning och kvalitet oavsett alternativ.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Handläggare
Margareta Catasús
Ingelstam Karl

Datum
2019-03-20

Diarienummer
KSN-2017-4097

Bilaga 3, projektbudget

Projektkalkyl	
Summa projektinkomster	160
försäljning kontorsbyggrätter	130
försäljning skola och garagefastigheter	30
Summa projektutgifter	160
anläggningskostnader allmän plats	20
rivning	20
övriga projektkostnader, personal, utredningar	5
markförvärvskostnader (2009)	115
Exploateringsnetto	0

Investeringskalkyl	
Utbyggnad VA (Uppsala Vatten AB)	-20
Ombyggnad Kungsgatan (GSN)	-40
Mobilitetscenter (Uppsala Parkering AB)	-400
Skola, förskola, idrottshall (Skolfastigheter AB)	-470
Summa investeringsvolym	-930