

## § 238

# Ägardirektiv för exploaterings- och utvecklingsbolagen i stadsnoden södra Uppsala

## KSN-2021-01271

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** godkänna ägardirektiv för Uppsala kommun exploatering AB i enlighet med ärendets bilaga 1,
2. **att** godkänna ägardirektiv för Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB i enlighet med ärendets bilaga 2,
3. **att** revidera § 8 i bolagsordningarna för Uppsala kommun exploatering AB och Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB så att respektive bolags styrelse ska bestå av lägst fyra och högst sju ledamöter samt högst sju suppleanter, samt
4. **att** Uppsala kommun exploatering AB och Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB samt kommande dotterbolag till Uppsala kommun exploatering AB ska omfattas av ägardirektiv för samtliga bolag, ägarpolicy för Uppsala kommun och riktlinje för bolagsstyrning inom Uppsala kommun.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige fattade den 22 maj 2023 § 88 beslut om att godkänna bolagsordningar för två nya kommunala bolag, Uppsala kommun exploatering AB och Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB. Genom Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB ska kommunen tillsammans med andra delägare utveckla kommersiella fastigheter och bostäder kring stationsläget i den nya stadsnoden i södra Uppsala. Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB ska ägas av ett nytt kommunalt koncernmoderbolag, Uppsala kommun exploatering AB.

Kommunfullmäktige föreslås godkänna ägardirektiv för bolagen för att möjliggöra en aktiv styrning från ägaren. Antalet ledamöter och suppleanter i bolagens styrelser föreslås harmoniseras med bolagsordningarna i övriga koncernen.

Kommunstyrelsen  
ProtokollsutdragDatum:  
2023-11-22**Beslutsunderlag**

- Arbetsutskottets förslag 24 oktober 2023 § 235
- Tjänsteskrivelse daterad 24 september 2023
- Bilaga 1, ägardirektiv för Uppsala kommun exploatering AB
- Bilaga 2, ägardirektiv för Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB
- Bilaga 3, beslutsunderlag kommunfullmäktige 22 maj 2023 § 88
- Bilaga 4, bolagsordning för Uppsala kommun exploatering AB med föreslagen revidering
- Bilaga 5, bolagsordning för Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB med föreslagen revidering

**Yrkanden**

Erik Pelling (S) och Jennie Claesson (L) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

**Beslutsgång**

Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifaller arbetsutskottets förslag.

**Särskilda yttranden**

Ehsan Nasari (C) lämnar följande särskilda yttrande:

*Centerpartiet motsatte sig bildandet av exploaterings- och utvecklingsbolagen i stadsnoden södra Uppsala. Vi anser att det är ett oprövat och närmast experimentellt förfarande som medför stora risker, inte minst ur ett demokrati- och insynsperspektiv. Partnerskapsmodellen innebär en synnerligen komplicerad bolagsstruktur. Ett stadsbyggnadsprojekt med denna utvecklingsmodell skulle vara unikt i ett svenskt sammanhang och det föreligger flera utmaningar med projektet i förhållande till en rad regelverk. I Partnerskapsmodellen har Uppsala kommun endast ett indirekt inflytande i bolaget i egenskap av minoritetsägare. Om bolaget skulle fatta beslut som strider mot kommunallagen eller fattar beslut utan att underställa kommunfullmäktige i principiellt viktiga beslut kan bolagets beslut inte angripas på kommunalrättslig väg. Då beslut i bolag inte kan överklagas kommer våra kommunmedlemmars möjligheter att överklaga vissa beslut att inskränkas. Även insynen i bolagets verksamhet kommer att vara mycket begränsad. Kommunfullmäktige valde ändå att bifall bildandet av exploaterings- och utvecklingsbolag för utveckling av det nya stationsläget i den nya stadsnoden i södra Uppsala. När bolagen nu alltså är på plats måste de naturligtvis fungera som bolag på bästa sätt, därför biföll vi också ägardirektiven.*

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen  
Protokollsutdrag

Datum:  
2023-11-22

Jennie Claesson (L) lämnar följande särskilda yttrande:

*Liberalerna är positiva till en innovativ samverkansmodell som stärker hela Uppsalas utveckling. Tillsammans med näringslivet vill vi utveckla ett tryggt och tillgängligt stationsområde med tillgång till attraktiva arbetsplatser, bostäder och en blandning av kommersiell och offentlig service. Modellen med långsiktiga partners stärker samarbetet mellan kommun och näringsliv samtidigt som det skapar förutsägbarhet och trygghet för de samarbetande aktörerna. Med fler engagerade i utvecklingen av södra Uppsala skapar vi goda förutsättningar för en hållbar, levande, trygg och attraktiv stadsdel.*

Stefan Hanna (UP) lämnar följande särskilda yttrande:

*Eftersom Utvecklingspartiet demokraterna anser att det var fel metod för att utveckla området runt södra station avstår UP ifrån att delta i beslutet.*

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## § 235

# Ägardirektiv för exploaterings- och utvecklingsbolagen i stadsnoden södra Uppsala

## KSN-2021-01271

### Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. **att** godkänna ägardirektiv för Uppsala kommun exploatering AB i enlighet med ärendets bilaga 1,
2. **att** godkänna ägardirektiv för Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB i enlighet med ärendets bilaga 2,
3. **att** revidera § 8 i bolagsordningarna för Uppsala kommun exploatering AB och Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB så att respektive bolags styrelse ska bestå av lägst fyra och högst sju ledamöter samt högst sju suppleanter, samt
4. **att** Uppsala kommun exploatering AB och Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB samt kommande dotterbolag till Uppsala kommun exploatering AB ska omfattas av ägardirektiv för samtliga bolag, ägarpolicy för Uppsala kommun och riktlinje för bolagsstyrning inom Uppsala kommun.

### Deltar ej i beslut

Ehsan Nasari (C) deltar ej i beslutet.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige fattade den 22 maj 2023 § 88 beslut om att godkänna bolagsordningar för två nya kommunala bolag, Uppsala kommun exploatering AB och Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB. Genom Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB ska kommunen tillsammans med andra delägare utveckla kommersiella fastigheter och bostäder kring stationsläget i den nya stadsnoden i södra Uppsala. Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB ska ägas av ett nytt kommunalt koncernmoderbolag, Uppsala kommun exploatering AB.

Kommunstyrelsens arbetsutskott  
**Protokollsutdrag**

Datum:  
2023-10-24

Kommunfullmäktige föreslås godkänna ägardirektiv för bolagen för att möjliggöra en aktiv styrning från ägaren. Antalet ledamöter och suppleanter i bolagens styrelser föreslås harmoniseras med bolagsordningarna i övriga koncernen.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 24 september 2023
- Bilaga 1, ägardirektiv för Uppsala kommun exploatering AB
- Bilaga 2, ägardirektiv för Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB
- Bilaga 3, beslutsunderlag kommunfullmäktige 22 maj 2023 § 88
- Bilaga 4, bolagsordning för Uppsala kommun exploatering AB med föreslagen revidering
- Bilaga 5, bolagsordning för Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB med föreslagen revidering

### **Beslutsgång**

Ordföranden finner att arbetsutskottet bifaller föreliggande förslag.

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunledningskontoret  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen**

Datum:  
2023-09-24

Diarienummer:  
KSN-2021-01271

Handläggare:  
Tobias Fröberg, Eva Söderberg

## Ägardirektiv för exploaterings- och utvecklingsbolagen i stadsnoden södra Uppsala

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** godkänna ägardirektiv för Uppsala kommun exploatering AB i enlighet med ärendets bilaga 1,
2. **att** godkänna ägardirektiv för Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB i enlighet med ärendets bilaga 2,
3. **att** revidera § 8 i bolagsordningarna för Uppsala kommun exploatering AB och Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB så att respektive bolags styrelse ska bestå av lägst fyra och högst sju ledamöter samt högst sju suppleanter, samt
4. **att** Uppsala kommun exploatering AB och Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB samt kommande dotterbolag till Uppsala kommun exploatering AB ska omfattas av ägardirektiv för samtliga bolag, ägarpolicy för Uppsala kommun och riktlinje för bolagsstyrning inom Uppsala kommun.

### Ärendet

Kommunfullmäktige fattade den 22 maj 2023 § 88 beslut om att godkänna bolagsordningar för två nya kommunala bolag, Uppsala kommun exploatering AB och Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB. Genom Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB ska kommunen tillsammans med andra delägare utveckla kommersiella fastigheter och bostäder kring stationsläget i den nya stadsnoden i södra Uppsala. Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB ska ägas av ett nytt kommunalt koncernmoderbolag, Uppsala kommun exploatering AB.

Kommunfullmäktige föreslås godkänna ägardirektiv för bolagen för att möjliggöra en aktiv styrning från ägaren. Antalet ledamöter och suppleanter i bolagens styrelser föreslås harmoniseras med bolagsordningarna i övriga koncernen.

## Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen.

## Föredragning

I ett ägardirektiv redovisar kommunen en fördjupad redogörelse av sina motiv för att äga ett bolag och vilken nytta det förväntas ge med utgångspunkt från det ändamål med bolagets verksamhet som anges i bolagsordningen. Syftet med ägardirektivet är att ge övergripande strategiska riktlinjer för bolagets ledning och möjliggöra styrning från ägaren. Ägardirektiven ska fastställas på bolagsstämman.

Genom fullmäktiges beslut i maj inleddes en utveckling runt det nya stationsläget i södra Uppsala enligt en genomförandemodell där kommunen i förlängningen ska utveckla området tillsammans med kommersiella fastighetsbolag i ett gemensamt ägt utvecklingsbolag, Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB.

I linje med detta föreslås att Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB aktivt ska bidra till att stärka hela Uppsalas utveckling genom att på affärsmässig grund i partnerskap äga, utveckla och avyttra fastigheter vid det nya stationsläget i södra Uppsala. Bolaget föreslås i övrigt verka i enlighet med kommunfullmäktiges beslut i maj, där intentionerna med ett genomförande genom den så kallade partnerskapsmodellen redovisas. Beslutsunderlaget återges i ärendets bilaga 3.

Det av kommunen initialt helägda utvecklingsbolaget ska i linje med fullmäktiges tidigare beslut ägas av koncernmoderbolaget Uppsala kommun exploatering AB, som därmed blir ett systerbolag till det befintliga koncernmoderbolaget Uppsala stadshus AB. Förslaget till ägardirektiv för Uppsala kommun exploatering AB har därför tagit utgångspunkt i det befintliga koncernmoderbolagets ägardirektiv, men anpassats till det specifika uppdraget, att äga det bolag som ska exploatera stationsområdet i stadsnoden men även att kunna äga andra framtida fastighetsutvecklingsprojekt som kommunstyrelsens mark- och exploateringsverksamhet avser att genomföra i bolagsform.

Det ägardirektiv för samtliga bolag, liksom befintlig ägarpolicy och riktlinje för bolagsstyrning som idag omfattar stadshuskoncernens bolag ska också omfatta Uppsala kommun exploatering AB och dess dotterbolag.

I syfte att över tid harmonisera antalet ledamöter och suppleanter i bolagens styrelser med kommunkoncernens övriga bolag föreslås § 8 i de bägge bolagens bolagsordningar revideras från lydelsen att styrelsen ska bestå av fyra ledamöter till den vedertagna lydelsen ”Styrelsen ska bestå av lägst fyra (4) och högst sju (7) ledamöter samt högst sju (7) suppleanter”. Bolagsordningar med den föreslagna revideringen återges i ärendets bilaga 4 och 5.

I kommunfullmäktiges beslut i maj ingick att beakta bolagens bedömda kapitaliseringsbehov om 10,6 miljoner kronor i mål- och budgetprocessen för 2024–2026. Med beslutade ägardirektiv kan bolagen bildas men det reella kapitaliseringsbehovet inträder först i ett senare skede av det genomförande som ska ske enligt partnerskapsmodellen. Fram till dess bärs löpande kostnader av kommunstyrelsens mark- och exploateringsverksamhet.

Bolagen kapitaliseras med sammanlagt 1,2 miljoner kronor fördelat på 1 miljon kronor för Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB och 200 000 kronor för Uppsala kommun exploatering AB för att vara förberedda inför genomförandet av partnerskapsmodellen. Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB kapitaliseras med ett

aktiekapital om 100 000 kronor och ett ovillkorat aktieägartillskott om 900 000 kronor. Uppsala kommun exploatering AB kapitaliseras med ett aktiekapital om 100 000 kronor och ett ovillkorat aktieägartillskott om 100 000 kronor.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Att godkänna ägardirektiven har inga ekonomiska konsekvenser.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 24 september 2023
- Bilaga 1, ägardirektiv för Uppsala kommun exploatering AB
- Bilaga 2, ägardirektiv för Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB
- Bilaga 3, beslutsunderlag kommunfullmäktige 22 maj 2023 § 88
- Bilaga 4, bolagsordning för Uppsala kommun exploatering AB med föreslagen revidering
- Bilaga 5, bolagsordning för Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB med föreslagen revidering

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Ola Hägglund  
Ekonomidirektör och  
biträdande stadsdirektör



## Ägardirektiv för Uppsala kommun exploatering AB

### Bolagsspecifika ägardirektiv

Moderbolaget ska verkställa kommunfullmäktiges beslut som är av ägarkaraktär och följa upp att dotterbolagen arbetar utifrån de av kommunfullmäktige uppsatta ägardirektiven. Moderbolaget i exploateringskoncernen ska säkerställa att dotterbolagen, ska förvärva, utveckla och avyttra fastigheter i bolagsform i syfte att främja Uppsala kommuns stadsutveckling på kort och lång sikt.

Moderbolaget ska svara för samordningen av bolagskoncernen samt avgöra frågor som är gemensamma för bolagen. Moderbolaget ska säkerställa att största möjliga samordning sker mellan bolagen och inom kommunkoncernen.

Moderbolaget ska svara för löpande ekonomisk kontroll och uppföljning av bolagskoncernen samt för utveckling av effektiv styrning.

Moderbolaget ska vara en central funktion som möjliggör och skapar förutsättningar för dotterbolagen att fokusera på sina kärnverksamheter. I syfte att uppnå detta ska moderbolaget bland annat ansvara för:

- Ägardirektiven och uppföljningen av dessa
- Löpande dialog med dotterbolagen
- I samverkan med dotterbolagen sätta upp förslag på resultatkrav samt följa upp och avrapporterar dessa.
- Löpande bevaka och följa upp investeringar, förvärv och avyttringar.

Uppsala kommun exploatering AB ska hantera ansökningar om och uppföljning av igångsättningstillstånd för investeringar med en projektkalkyl över 50 miljoner kronor. Uppsala kommun exploatering AB har rätt att inom bolagskoncernen omdisponera den av kommunfullmäktige beslutade investeringsramen för respektive år.

# Ägardirektiv för Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB

## Bolagsspecifika ägardirektiv

Bolaget ska aktivt bidra till att stärka hela Uppsalas utveckling genom att på affärsmässig grund i partnerskap äga, utveckla och avyttra fastigheter vid det nya stationsläget i södra Uppsala.

Bolaget ska verka i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 22 maj 2023 § 88 gällande bildande av exploaterings- och utvecklingsbolag för utveckling av det nya stationsläget i den nya stadsnoden i södra Uppsala (KSN-2021-01271).

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen**

Datum:  
2023-03-31

Diarienummer:  
KSN-2021-01271

Handläggare:  
Tobias Fröberg

## **Bildande av exploaterings- och utvecklingsbolag för utveckling av det nya stationsläget i den nya stadsnoden i södra Uppsala**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** bilda Uppsala kommun exploatering AB,
2. **att** godkänna bolagsordning för Uppsala kommun exploatering AB i enlighet med ärendets bilaga 3,
3. **att** godkänna bolagsordning för Bergsbrunna utveckling AB i enlighet med ärendets bilaga 4,
4. **att** ge direktiv till Uppsala kommun exploatering AB att bilda Bergsbrunna utveckling AB,
5. **att** beakta behovet av kapitalisering av och aktieägartillskott till Uppsala kommun exploatering AB och Bergsbrunna utveckling AB för genomförandet av fas två i utvecklingen av området kring stationsläget i den nya stadsnoden i Mål och budget för år 2024 med plan för 2025–2026, samt
6. **att** utarbeta upphandlingsdokument och andra nödvändiga dokument för upphandling av delägare till Bergsbrunna utveckling AB, samt
7. **att** uppdraga till stadsbyggnadsförvaltningen att inleda en medborgarsamverkan inför planbesked.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen beslutade den 22 september 2021 § 249 att godkänna projektdirektiv för en utredning gällande utvecklingsmodell för ett stadsbyggnadsprojekt vid stationsläget i den nya stadsnoden i södra Uppsala. Den nya stadsnoden är en av fem stadsnoder i Uppsala kommun. Utredningsområdet närmast

stationsläget är den lämpligaste platsen för en tät stadsmiljö med hög densitet av arbetsplatser i de sydöstra stadsdelarna.

Efter genomförd utredning föreslås kommunfullmäktige besluta om att inleda utvecklingen runt stationsläget enligt en genomförandemodell där kommunen i förlängningen ska utveckla området tillsammans med kommersiella fastighetsbolag i ett gemensamt ägt utvecklingsbolag. Genomförandemodellen kallas framgent partnerskapsmodellen.

Det steg i genomförandemodellen (fas två) som nu är föremål för beslut omfattar genomförandet av en upphandling som ger förslag till tänkta partners och delägare i utvecklingsbolaget.

Genom förslaget till beslut kan åtgärder vidtas för att hitta intressenter som är beredda att ingå som aktieägare i de bildade bolagen. Det nu aktuella beslutet ger ett starkt signalvärde till marknaden i meningen att kommunen har för avsikt att genomföra den föreslagna partnerskapsmodellen.

Motivet till att utvecklingsbolag föreslås som genomförandemodell utgår primärt från att modellen möter de krav som en etablering av en ny stadsnod med hög densitet av arbetsplatser och ett nytt stationsläge ställer. Med det gemensamt ägda utvecklingsbolaget säkerställs tidigt intresse och engagemang för utvecklingen av området från fastighetsbolagen. Genom den bolagsinterna formen möjliggörs även ett högt tempo i utvecklingsarbetet samtidigt som de ekonomiska riskerna för kommunen minimeras.

Under förutsättning att arbetet med att hitta intressenter blir framgångsrikt och arbetet med att genomföra partnerskapsmodellen framstår som genomförbart kommer ärendet att återkomma till kommunfullmäktige.

### **Beredning**

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Samverkan har skett med flera kommunala förvaltningar och bolag. Samverkan har även skett med Region Uppsala.

### **Föredragning**

Den utredning som genomförts och återges i ärendets bilaga 2 jämför två olika genomförandemodeller för en del av de kommersiella fastigheter och de bostäder som ska etableras kring den nya stationen vid den nya stadsnoden i södra Uppsala.

Utredningen är geografiskt avgränsad till en del av stadsnoden och rör främst det kommersiella området kring den nya stationen. Den fördjupade översiktsplanen för sydöstra stadsdelarna som antogs av kommunfullmäktige den 28 februari 2022 § 62 anger att merparten av arbetsplatserna för kontor och centrumverksamheten ska ligga vid stationen utifrån att området har bäst förutsättningar för arbetspendling. Etableringen av en ny stadsnod har sedan tidigare stöd i den kommunövergripande översiktsplanen från 2016. Utredningen ger förslag på en rimlig kommersiell etableringsvolym i området och hur den volymen ska nås.

Stadnoderna som finns utpekade i kommunens översiktsplan etableras successivt och har till huvudsakligt syfte att minska behovet av transporter i staden, skapa tillgänglig kommersiell och offentlig service samt att bidra till den blandstad som är eftersträvningsvärd utifrån ett brett socialt hållbarhetsperspektiv. Målsättningen med

det nu aktuella stationsnära området är att skapa en attraktiv arbetsmiljö blandat med attraktiva bostäder samt ett tryggt och tillgängligt stationsområde.

Utifrån kommunens perspektiv syftar partnerskapsmodellen till att skapa ett förutsägbart arbetssätt där kommunen kan dra nytta av kraften och kunskapen hos större fastighetsbolag för att säkra att det finns företag, service, arbetsplatser och bostäder etablerade i kärnan runt den nya stationen när den öppnar.

Partnerskapsmodellen bedöms i utredningen vara den genomförandemodell som möter kraven på att etablera en stadsnod med de kvalitéer som kommunen önskar och inom den tidsram som krävs för att etableringen ska stödja det nya stationsläget i Bergsbrunna. Lösningen skapar även en tidsmässigt säkrad finansiell trygghet för kommunen för de åtaganden som kommer att behöva göras i området kring stationen.

En tidigt etablerad stadsnod med höga kvalitéer i innehåll och utformning kommer även att utgöra en katalysator för en eftersträvd utveckling i hela de sydöstra stadsdelarna. Detta dels genom att marken för bostadsändamål blir mer attraktiv för bostadsutvecklare och dels genom att stationsområdet tidigt kan ge den nödvändiga kommersiella och offentliga service som bostadsutvecklingen har behov av.

En framgångsrik kontorsetablering i stadsnoden bygger på att det blir ett större antal arbetsplatser i området. Fastighetsbranschen brukar tala om en kritisk massa av arbetsplatsetableringar, som ger nödvändiga förutsättningar för restauranger, gym, butiker och annan service som gör en modern arbetsplats attraktiv. Dessa funktioner gör även platsen attraktiv för bostäder och besökare. Om detta uppnås ges goda förutsättningar för en hållbar, levande, trygg och attraktiv stadsnod.

Att etablera arbetsplatser med en kritisk massa arbetande personer på en helt ny plats är utmanande, särskilt då tidplanen för stationsläget till stor del är styrande för kommunens utveckling. Det är svårt att motivera ett enskilt fastighetsbolag att ta det första steget själv, vilket riskerar att skapa en situation där ingen vågar vara först. Om en satsning på en helt ny plats å andra sidan lyckas och platsen blir attraktiv för kontorsetableringar har de bolag som vågade satsa tidigt troligtvis gjort en framgångsrik investering. Denna balans mellan risk och avkastning är en av de svåra bedömningar som fastighetsbolagen måste göra när de överväger en eventuell etablering vid den nya stationen i stadsnoden.

För fastighetsbolagen som partnerbolag innebär partnerskapsmodellen ökad förutsägbarhet och kontroll i och med att fler fastighetsägare förbinder sig till att utveckla fastigheter samtidigt. På så vis minskar risken för ett enskilt fastighetsbolag att äga fastigheter i ett i övrigt underutvecklat område.

Att som utredningen föreslår, att genom den så kallade partnerskapsmodellen ta ett första steg tillsammans med andra långsiktiga partners i ett utvecklingsbolag, minskar osäkerheten, skapar förutsägbarhet och ger trygghet för de samarbetande fastighetsbolagen och Uppsala kommun.

Partnerskapsmodellen är inspirerad av framgångsrika sätt att arbeta med större stadsutvecklingsprojekt i bland annat England. Där har modellen, som på engelska kallas Main Development Partnership, använts länge. Motsvarande modell används även i Finland, Tyskland och Frankrike.

Praktiskt sett innebär partnerskapsmodellen att kommunen tidigt i en utvecklingsprocess går samman med ett antal stora och väletablerade fastighetsbolag och bildar ett gemensamt utvecklingsbolag. Det gemensamt ägda utvecklingsbolaget köper sedan marken från kommunen och kan därmed avlasta kommunen i arbetet

med att ta fram förslag och underlag till detaljplaner och genomföra vissa nödvändiga investeringar, för Bergsbrunnas del exempelvis stödmur mot järnvägen.

Genom delägarskapet i utvecklingsbolaget behåller kommunen demokratisk insyn i och viss rådighet över projektet. Myndighetsbesluten ligger kvar hos kommunen. Genom det kommunala planmonopolet behåller kommunen full kontroll över till exempel detaljplanebeslut. Genom delägandet i utvecklingsbolaget säkerställs löpande insyn i bolagets verksamhet, inriktning och beslut. Därutöver kan kommunen säkra kontroll över kritiska faktorer genom det avtal mellan aktieägarna som ska reglera utvecklingsbolagets förehavanden.

Risken att partnerbolagen hoppar av är liten eftersom de redan när de kliver in i bolaget erlägger en betalning för marken. Den löpande driften i bolaget finansieras genom partnerbolagens kapitaltillskott. Detta frigör resurser för Uppsala kommun att investera i andra projekt.

Utvecklingsbolaget kommer, när det är bildat, att ta fram underlag till planförslag för stationsområdet i kontinuerlig dialog med kommunen. Partnerbolagen arbetar inom bolaget fram förslag för sina fastigheter och säkerställer att de är vad kommunen eftersträvar med stadsnoden. Målet är att modellen ska förena intressen där partnerbolagen genom utvecklingsbolaget utvecklar sina fastigheter och kommunen genom utvecklingsbolaget säkerställer helheten och att kommunens mål med stationsområdet uppnås.

Att tillämpa partnerskapsmodellen för att utveckla stationsområdet i stadsnoden leder sammanfattningsvis till att:

- Ett högt tempo i arbetet med att planera området så att det finns etablerad verksamhet när den nya stationen öppnar säkerställs
- Kvaliteten på de planerade fastigheterna motsvarar de av kommunen i aktieägaravtalet högt ställda kraven
- Intresse och engagemang för området från fastighetsbolag säkerställs
- De ekonomiska riskerna för kommunen minimeras.

Som med alla exploateringar finns risker att beakta. Översiktligt kan riskerna delas upp i planrisk och marknadsrisk.

De höjder och volymer som den fördjupade översiktsplanen och beräkningarna i underlagen till utredningen utgår från, kan hamna i konflikt med riksintresset för totalförsvaret gällande stoppzon för höga objekt. I och med att området idag utgörs av skog finns också risken att skyddsvärda arter eller annat kan komma att påverka exploateringens omfattning. En annan risk på platsen är den kuperade terrängen som kan kräva omfattande markberedning. Riskerna kommer att behöva beaktas framgent i vilka förväntningar om byggrättsvolymer som ges mot marknaden och i den fortsatta planeringen. Det kommer även påverka kalkyler och förväntade möjliga intäkter.

Marknadsläget är svårt att bedöma då området idag är jungfrulig mark utan kopplingar till omkringliggande tätbebyggda områden och i det rådande konjunktur- och världsläget. Under fas två testas marknaden genom en så kallad RFI, en extern remiss där marknads syn och förmåga i förhållande till projektet inhämtas. Betalningsviljan från marknaden för exploateringen kommer att indikeras i den externa remissen och sedan konkretiseras i en upphandling av partnerbolag.

Med de beslut som kommunfullmäktige föreslås fatta i det föreliggande ärendet ges nödvändiga förutsättningar för att inleda ett arbete för att utveckla stationsområdet i enlighet med partnerskapsmodellen.

Bergsbrunna utveckling AB bildas år 2024 tillsammans med ett kommunalt koncernmoderbolag, Uppsala kommun exploatering AB, som under fasan kommer att äga utvecklingsbolaget i sin helhet. Projektet marknadsförs och förhandlas med potentiella partnerbolag. När arbetet framgång avslutas fasan med att en upphandling av partnerbolagen förbereds som genom Bergsbrunna Utveckling AB avtalar med Uppsala kommun om att köpa fastigheten inom cirka 2 år (i fas tre).

Underlag till beslut om fortsatt genomförande av partnerskapsmodellen kommer att läggas fram för kommunfullmäktige inför upphandlingen av partnerbolagen.

Uppsala kommun exploatering AB kommer initialt att ägas av Uppsala kommun och blir ett systerbolag till Uppsala stadshus AB. Syftet med att ha två separata moderbolag är att respektive koncernmoder ska hålla fokus på skilda uppdrag, i Uppsala stadshus AB:s fall att äga och förvalta kommunens befintliga bolag, medan Uppsala kommun exploatering AB ska exploatera stationsområdet i stadsnoden. Under Uppsala kommun exploatering AB kan även andra framtida utvecklingsprojekt organiseras om de genomförs i bolagsform.

Kommunfullmäktige föreslås fatta beslut om bolagsordningar för exploateringsbolaget och utvecklingsbolaget i enlighet med ärendets bilaga 3 och 4 inför att bolagen ska bildas år 2024.

### **Ekonomiska konsekvenser**

En partnerskapsmodell är en möjlighet att skapa en tidig utbyggnad av området i fas med Trafikverket kring stationen samtidigt som exploateringsrisken delas med andra marknadsaktörer. En samlad bedömning av genomföranderisker och marknadsrisker visar att partnerskapsmodellens fördelar överväger andra modeller.

De kostnader som beslutet innebär för år 2023 beräknas till 7 miljoner kronor och belastar kommunstyrelsens exploateringsverksamhet. Kostnaderna avser framför allt konsultkostnader, marknadsföringskostnader och direkta projektkostnader.

När Uppsala kommun exploatering AB och Bergsbrunna utveckling AB bildas 2024 behöver bolagen kapitaliseras för att kunna bära löpande kostnader fram till dess att partnerbolagen tillskjuter pengar för den fortsatta driften av verksamheten i bolagen. Kapitaliseringsbehovet bedöms uppgå till 10,6 miljoner kronor, inklusive bolagsbildningen, och inarbetas i kommande Mål och budgetprocess för 2024–2026.

Genom en framgångsrik exploatering av området runt stationen kan kommunen via ägandet av Uppsala kommun exploatering AB och Bergsbrunna utveckling AB få en framtida avkastning på satsat kapital. Avkastningen kan ske genom utdelning från bolagen till Uppsala kommun och genom ökade markvärden på omkringliggande mark.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 29 mars 2023
- Bilaga 1, Fas Två. Utveckling av område vid nytt stationsläge.
- Bilaga 2, Utredning genomförandemodell
- Bilaga 3, förslag till bolagsordning för Uppsala exploatering AB
- Bilaga 4, förslag till bolagsordning för Bergsbrunna utveckling AB

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Christian Blomberg  
Stadsbyggnadsdirektör



# **Bolagsordning för Uppsala kommun exploatering AB**

**Org.nr 559xxx-xxxx**

## **§ 1 Företagsnamn**

Bolagets företagsnamn är Uppsala kommun exploatering AB.

## **§ 2 Styrelsens säte**

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

## **§ 3 Verksamhetsföremål**

Föremålet för bolagets verksamhet är att inom Uppsala kommun äga och förvalta aktier i bolag verksamma inom Uppsala kommuns kompetensområde.

## **§ 4 Ändamålet med bolagets verksamhet**

Bolaget ska bedriva verksamheten, med iakttagande kommunallagens lokaliseringsprincip och likställighetsprincip, bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer i syfte att utöva en aktiv ägarstyrning.

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

## **§ 5 Fullmäktiges rätt att ta ställning**

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

## **§ 6 Aktiekapital**

Aktiekapitalet utgör lägst ett hundra tusen (100 000) kronor och högst två hundra tusen (200 000) kronor.

## **§ 7 Antal aktier**

I bolaget ska det finnas lägst ett tusen (1 000) aktier och högst två tusen (2 000) aktier.

## **§ 8 Styrelse**

*Föreslagen lydelse:*

Styrelsen ska bestå av lägst fyra (4) och högst sju (7) ledamöter samt högst sju (7) suppleanter.

*Nuvarande lydelse:*

**Styrelsen ska bestå av 4 ledamöter.**

Uppsala kommunfullmäktige utser styrelsen för tiden från den bolagsstämma som följer närmast efter det val till fullmäktige förrättats intill slutet av den bolagsstämma som följer efter nästa val till fullmäktige. Fullmäktige utser också ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse.

## **§ 9 Revisorer**

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

Revisorns och, i förekommande fall, suppleantens uppdrag gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

## **§ 10 Lekmannarevisor**

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisor ska Uppsala kommunfullmäktige utse två lekmannarevisorer.

## **§ 11 Kallelse till bolagsstämma**

Kallelse till bolagsstämma utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman. Skriftlig kallelse skickas med e-post till varje aktieägare.

## **§ 12 Utomståendes närvarorätt vid bolagsstämman**

Allmänheten har rätt att närvara vid bolagsstämman.

## **§ 13 Ordinarie bolagsstämma (årsstämma)**

Årsstämma hålls senast under maj månad. På årsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. val av ordförande vid stämman,

2. upprättande och godkännande av röstlängden,
3. val av en eller två justeringspersoner
4. godkännande av dagordningen,
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport samt,
7. beslut om
  - a) fastställelse av resultat- och balansräkningen,
  - b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
  - c) ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och verkställande direktören,
8. fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorn, lekmannarevisorerna samt suppleanter,
9. val av revisor och, i förekommande fall, revisorssuppleant,
10. annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen. Anteckning om Uppsala kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och suppleanter samt anteckning om Uppsala kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer.

#### **§ 14 Bolagsstämmans kompetens**

Beslut ska alltid fattas av bolagsstämman i de frågor där Uppsala kommunfullmäktige ska ta ställning enligt 5 §.

#### **§ 15 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden den 1 januari – den 31 december.

#### **§ 16 Firmateckning**

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.

### **§ 17 Inspektionsrätt**

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.

### **§ 18 Ändring av bolagsordningen**

Denna bolagsordning får inte ändras utan godkännande av Uppsala kommunfullmäktige.

---

# **Bolagsordning för Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB**

**Org.nr 559xxx-xxxx**

## **§ 1 Företagsnamn**

Bolagets företagsnamn är Uppsala stadsnodsutveckling Södra AB.

## **§ 2 Styrelsens säte**

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

## **§ 3 Verksamhetsföremål**

Föremålet för bolagets verksamhet är att inom Uppsala kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta samt bedriva handel med fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet

## **§ 4 Ändamålet med bolagets verksamhet**

Bolaget ska med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip och likställighetsprincip bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer i syfte att utveckla kommunens fastighetsägande.

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

## **§ 5 Fullmäktiges rätt att ta ställning**

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

## **§ 6 Aktiekapital**

Aktiekapitalet utgör lägst ett hundra tusen (100 000) kronor och högst två hundra tusen (200 000) kronor.

## **§ 7 Antal aktier**

I bolaget ska det finnas lägst ett tusen (1 000) aktier och högst två tusen (2 000) aktier.

## **§ 8 Styrelse**

*Föreslagen lydelse:*

Styrelsen ska bestå av lägst fyra (4) och högst sju (7) ledamöter samt högst sju (7) suppleanter.

*Nuvarande lydelse:*

Styrelsen ska bestå av 4 ledamöter.

Uppsala kommunfullmäktige utser styrelsen för tiden från den bolagsstämma som följer närmast efter det val till fullmäktige förrättats intill slutet av den bolagsstämma som följer efter nästa val till fullmäktige. Fullmäktige utser också ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse.

## **§ 9 Revisorer**

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

Revisorns och, i förekommande fall, suppleantens uppdrag gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

## **§ 10 Lekmannarevisor**

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisor ska Uppsala kommunfullmäktige utse två lekmannarevisorer.

## **§ 11 Kallelse till bolagsstämma**

Kallelse till bolagsstämma utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman. Skriftlig kallelse skickas med e-post till varje aktieägare.

## **§ 12 Utomståendes närvarorätt vid bolagsstämman**

Allmänheten har rätt att närvara vid bolagsstämman.

## **§ 13 Ordinarie bolagsstämma (årsstämma)**

Årsstämma hålls senast under maj månad. På årsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. val av ordförande vid stämman,
2. upprättande och godkännande av röstlängden,
3. val av en eller två justeringspersoner
4. godkännande av dagordningen,
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport samt,
7. beslut om
  - a) fastställelse av resultat- och balansräkningen,
  - b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
  - c) ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och verkställande direktören,
8. fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorn, lekmannarevisorerna samt suppleanter,
9. val av revisor och, i förekommande fall, revisorssuppleant,
10. annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen. Anteckning om Uppsala kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och suppleanter samt anteckning om Uppsala kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer.

#### **§ 14 Bolagsstämmans kompetens**

Beslut ska alltid fattas av bolagsstämman i de frågor där Uppsala kommunfullmäktige ska ta ställning enligt 5 §.

#### **§ 15 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden den 1 januari – den 31 december.

#### **§ 16 Firmateckning**

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.

### **§ 17 Inspektionsrätt**

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.

### **§ 18 Ändring av bolagsordningen**

Denna bolagsordning får inte ändras utan godkännande av Uppsala kommunfullmäktige.

---