

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunfullmäktige

Datum:
2025-10-16

Diarienummer:
KSN-2025-02508

Handläggare:
Jonas Svensson

Förvärv av fastigheten Danmarks-Säby 6:25 genom bolag

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1. **att** bilda ett holdingbolag (namnförslag Uppsala kommun exploatering holding AB) som helägt dotterbolag till Uppsala kommun exploatering AB,
2. **att** fastställa bolagsordningen för Uppsala kommun exploatering holding AB enligt ärendets bilaga 1,
3. **att** godkänna Uppsala kommun exploatering holding AB:s förvärv av Sh Logistik AB (under namnändring till Uppsala kommun Danmarks-Säby 6:25 AB), org.nr 559235-1018, från Sh logistik Holding AB, org.nr 559235-0994,
4. **att** fastställa bolagsordningen för Sh Logistik AB (under namnändring till Uppsala kommun Danmarks-Säby 6:25 AB) enligt ärendets bilaga 2, samt
5. **att** godkänna ett villkorat aktieägartillskott till Uppsala kommun exploatering AB om 63 miljoner kronor

Ärendet

Uppsala kommun exploatering AB har via styrelsebeslut den 3 september 2025 hemställt till kommunfullmäktige om att bilda och förvärva bolag enligt denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.

År 2017 beslutade kommunstyrelsen att upprätta ett bygglogistikcenter (BLC) inom dåvarande fastigheten Danmarks-Säby 6:6. Fastigheten ägdes av Uppsala kommun Industrihus AB som iordningställde fastigheten för BLC-verksamheten. Stadsbyggnadsförvaltningen upphandlade sedan driften av BLC som pågick fram till dess utfasning under 2024. År 2020 såldes fastigheten till Sh Fastighetsutveckling AB med ett 10-årigt hyresavtal med kommunen för BLC. Då BLC inom fastigheten inte längre bedrivs har kommunen inte längre behov av fastigheten i den utsträckning att det är motiverat att fortsatt hyra fastigheten. Stadsbyggnadsförvaltningen har därför

undersökt möjligheterna att hyra ut fastigheten i andrahand, köpa ut sig ur hyresavtalet eller att förvärva fastigheten och på så vis komma ur hyresavtalet.

Genom det strategiska arbete som kommunen gör för att möjliggöra större näringslivsetableringar i kommunen, och den stora efterfrågan tillsammans med det låga utbud som finns i den här delen av staden, bedöms den specifika fastigheten vara av strategisk vikt nu när den inte längre är avsedd för BLC. Mot bakgrund av behovet utifrån näringslivsetableringar och det faktum att kommunen sitter med ett hyresavtal till och med 2029 är ett förvärv av fastigheten att föredra, både strategiskt och ekonomiskt. En dialog har därför förts med ägaren om möjligheten att förvärva fastigheten.

Eftersom syftet med ett förvärv av fastigheten är att använda för att möjliggöra näringslivsutveckling genom byte eller avyttring, snarare än att utveckla den specifika fastigheten, är ett förvärv av bolaget att föredra framför att förvärva fastigheten som en ren fastighetsöverlåtelse.

Parterna är överens om ett framförhandlat underliggande marknadsvärde om 63 miljoner kronor förutsatt att avdrag för latent skatt inte görs utöver detta. Förvärvet av Sh Logistik AB föreslås genomföras av Uppsala kommun exploatering AB genom ett helägt holdingbolag.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Genom ett förvärv säkrar kommunen mark för fortsatt näringslivsutveckling i linje med kommunens strategiska arbete med mark för verksamheter och etableringar. Ärendet bedöms inte ha någon påverkan utifrån barn- och jämställdhetsperspektiv.

Kommunstyrelsen behandlade ärendet 15 oktober 2025 inför beslut i kommunfullmäktige.

Föredragning

Uppsala kommun exploatering AB har via styrelsebeslut den 3 september 2025 hemställt till kommunfullmäktige om att bilda och förvärva bolag enligt denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.

År 2017 beslutade kommunstyrelsen (2017-02-08, § 12) att inom fastigheten Danmarks-Säby 6:6 inrätta ett bygglogistikcenter (BLC), att teckna ett hyresavtal mellan kommunen och Uppsala kommun Industrifastigheter AB (IHUS) som ägare till fastigheten samt om en verksamhetsbeskrivning och finansieringsmodell för bygglogistikcenter (KSN-2017-0053). IHUS iordningställde fastigheten och stadsbyggnadsförvaltningen upphandlade en leverantör för att driva BLC-verksamheten.

Hela fastigheten Danmarks-Säby 6:6 såldes år 2020 till Sh Fastighetsutveckling AB (IHUS-2020-00016) med det tillhörande hyresavtalet som begränsade användningen till BLC för kommande tio år, vilket påverkade värdet på fastigheten vid den tiden. År 2024 beslutade kommunstyrelsen (2024-09-11, § 157) sedermera att stadsbyggnadsförvaltningen framåt skulle arbeta med projekt- och områdesanpassade bygglogistiklösningar och att därmed fasa ut nuvarande BLC. BLC har nu upphört på fastigheten som efter avstyckning numer är Danmarks-Säby 6:25. Kommunen nyttjar dock en del av fastigheten för mellanlagring av byggmaterial från demonteringen av byggnader i Ulleråker. Hyresavtalet gäller däremot fortsatt för hela

fastigheten Danmarks-Säby 6:25 och innebär en hyreskostnad om cirka 2,5 miljoner kronor.

Fastigheten är totalt cirka 19 000 kvadratmeter varav cirka 12 000 kvadratmeter utgörs av hårdgjord och asfalterad yta. På fastigheten finns ett tält på 4 000 kvadratmeter och kontorsmoduler med en sammanlagd lokalyta om 300 kvadratmeter. Hela fastigheten är omgärdad av stängsel.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med kommunledningskontoret undersökt om det finns kommunala behov att fylla fastigheten med tills hyresavtalets utgång. Det saknas dock behov i den storlek att det motiverar att kommunen fortsatt hyr fastigheten. Alternativet som kommunen står inför är därför att antingen hyra ut i andrahand för att täcka hyreskostnaden, att förhandla om utköp ur hyresavtalet eller att förvärva fastigheten och på så vis ta sig ur hyresavtalet.

Kommunens arbete med att sälja verksamhetsmark i Östra Fyrislund har inneburit en ökad efterfrågan av mark i området, men samtidigt inneburit att utbudet på byggbar mark nästintill försvunnit i takt med att området byggts ut. Det finns därför ett stort behov av byggbar mark för fortsatt näringslivsutvecklingen i den här delen av staden. Den specifika fastigheten genom dess läge och storlek, och att den inte längre är avsedd för BLC, bedöms kunna spela en avgörande roll i att få till större näringslivsetableringar, om inte på fastigheten direkt så genom markbyten som frigör annan lämplig mark.

För att kunna erbjuda lämplig mark för näringslivsetableringar är kommunal rådighet över mark en nyckelfaktor. Sett till det strategiska arbete som nu görs för att skapa förutsättningar för näringslivsetableringar, och det stora intresse som visat sig finnas för Uppsala som etableringsort, har behovet av kommunal rådighet över lämplig mark ökat de senaste åren.

Mot bakgrund av behovet utifrån näringslivsetableringar och det faktum att kommunen sitter med ett hyresavtal till 2029 är ett förvärv av fastigheten att föredra, både strategiskt och ekonomiskt. En dialog har därför förts med ägaren om möjligheten att förvärva fastigheten. Fastigheten är den enda tillgången som finns i Sh Logistik AB. Ett förvärv av bolaget är således en möjlighet vid sidan av en direkt fastighetsöverlåtelse.

Eftersom syftet med ett förvärv av fastigheten är att använda för att möjliggöra näringslivsutveckling genom byte eller avyttring, snarare än att utveckla den specifika fastigheten, är ett förvärv av bolaget att föredra framför att förvärva fastigheten som en ren fastighetsöverlåtelse. Stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret har tidigare utrett möjligheter och förutsättningar för förvärv av fastigheter paketerade i bolag. Och i de fall fastigheten ska säljas vidare inom relativ närtid är ett förvärv av bolaget att föredra framför ett fastighetsförvärv.

Förvärvet av Sh Logistik AB föreslås genomföras av Uppsala kommun exploatering AB via ett helägt holdingbolag. Ett holdingbolag behöver därför bildas med det föreslagna namnet Uppsala kommun exploatering holding AB.

Inför beslut i kommunfullmäktige upprättas en proforma för Sh Logistik AB där den preliminära köpeskillingen beräknas med utgångspunkt från det underliggande fastighetsvärdet och bolagets resultat och ställning vid överlåtelse tidpunkten. Parterna är överens om ett framförhandlat underliggande fastighetsvärde om 63 miljoner kronor förutsatt att avdrag för latent skatt inte görs utöver detta. Det framförhandlade fastighetsvärdet grundar sig på oberoende värdering samt på

kommunens tidigare försäljningar i närområdet. I samband med förvärvet kommer köpeskillingen för Sh Logistik AB att slutligen fastställas i ett överlåtelsebokslut.

Förvärvet finansieras via ett villkorat aktieägartillskott om 63 miljoner kronor till Uppsala kommun exploatering AB. Aktieägartillskottet ska återbetalas när bolaget eller fastigheten avyttras. Uppsala kommun exploatering AB lämnar sedan ett villkorat aktieägartillskott om 63 miljoner kronor till Uppsala exploatering holding AB för förvärv av Sh Logistik AB.

Styrelserna i holdingbolaget och det förvärvade bolaget utses av kommunfullmäktige och föreslås bemannas med tjänstepersoner. Efter beslut enligt denna tjänsteskrivelse fattats behöver extra bolagsstämmor hållas.

Ekonomiska konsekvenser

Hysesavtalet som kommunen idag har med Sh Logistik AB har en årshyra på drygt 2,5 miljoner kronor per år 2025 som räknas upp årligen. Utöver hyran tillkommer kostnad för fastighetsskatt, el och övrig drift och underhåll enligt hyresavtalet. Totalt innebär det en årlig kostnad för kommunstyrelsens mark- och exploateringsverksamhet om cirka 4 miljoner kronor. Räknat på att hyresavtalet gäller till och med 2029 skulle den totala kostnaden för återstående hyresperiod uppgå till cirka 16 miljoner kronor.

Kommunen har enligt hyresavtalet burit kostnaderna för driften av fastigheten. Genom förvärv av Sh Logistik AB tillkommer endast kostnader för administration av bolaget. Efter förvärvet bedöms den totala årliga kostnaden för kommunkoncernen uppgå till cirka 2 miljoner kronor bestående av fastighetsskatt, administration samt drift och underhåll.

Ett hyresavtal kommer fortsatt finnas mellan Sh Logistik AB och kommunstyrelsen med en hyra som täcker bolagets kostnader. Inför avyttring av bolaget avses hyresavtalet sägas upp, eller omförhandlas, för att det inte ska begränsa möjligheterna och därmed begränsa betalningsviljan för kommande köpare.

Det framförhandlade marknadsvärdet ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade investeringsbudgeten som kommunstyrelsen har för strategiska markförvärv för 2025. Även då finansieringen av förvärvet görs genom aktieägartillskott till Uppsala kommun exploatering AB så kommer hela beloppet räknas av från den beslutade investeringsramen som mark- och exploateringsverksamheten använder. Det innebär att mark- och exploateringsverksamheten i prognoser och uppföljning av investeringsbudgeten kommer räkna med även detta förvärv av fastighet som skett genom förvärv av ett bolag inom exploateringskoncernen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 16 oktober 2025
- Bilaga 1, Bolagsordning Uppsala kommun exploatering holding AB
- Bilaga 2, Bolagsordning Sh Logistik AB (under namnändring till Uppsala kommun Danmarks-Säby 6:25 AB)
- Bilaga 3, Protokollsutdrag från Uppsala kommun exploatering AB 3 september 2025 § 3
- Bilaga 4, Protokollsutdrag från kommunstyrelsen sammanträde 15 oktober 2025

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Bolagsordning för Uppsala kommun exploatering holding AB**Org.nr XXXXXX-XXXX**

Beslutad på bolagsstämman XXXX-XX-XX

§ 1. Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Uppsala kommun exploatering holding 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 verka inom Uppsala kommuns kompetensområde.

§ 4. Ändamålet med bolagets verksamhet

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

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 verksamhet som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

§ 6. Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst tjugofem tusen kronor (25 000) kronor och högst ett hundra tusen kronor (100 000) kronor.

§ 7. Antal aktier

I bolaget ska det finnas lägst tjugofem tusen (25 000) och högst ett hundra tusen (100 000) aktier.

§ 8. Styrelse

Styrelsen ska bestå av fyra (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 kommun Danmarks-Säby 6:25 AB**Org.nr 559235-1018**

Beslutad på bolagsstämman XXXX-XX-XX

§ 1. Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Uppsala kommun Danmarks-Säby 6:25 AB.

§ 2. Styrelsens säte

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

§ 3. Verksamhetsföremål

Föremålet för bolagets verksamhet är att förvärva, förvalta, förhyra, förädla och bedriva handel med fast egendom samt därmed förenlig verksamhet inom Uppsala kommuns kompetensområde.

§ 4. Ändamålet med bolagets verksamhet

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

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 verksamhet som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

§ 6. Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst tjugofem tusen kronor (25 000) kronor och högst ett hundra tusen kronor (100 000) kronor.

§ 7. Antal aktier

I bolaget ska det finnas lägst tjugofem tusen (25 000) och högst ett hundra tusen (100 000) aktier.

§ 8. Styrelse

Styrelsen ska bestå av fyra (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.

§ 3

Förvärv av fastigheten Danmarks-Säby 6:25 genom bolag

EXAB-2025-00026

Beslut

Styrelsen för Uppsala kommun exploatering AB beslutar

1. **att** hemställa till kommunfullmäktige att bilda ett holdingbolag (namnförslag Uppsala kommun exploatering holding AB) som helägt dotterbolag till Uppsala kommun exploatering AB,
2. **att** hemställa till kommunfullmäktige att godkänna Uppsala kommun exploatering holding AB:s förvärv av Sh Logistik AB (under namnändring till Uppsala kommun Danmarks-Säby 6:25 AB), org.nr 559235–1018, från Sh logistik Holding AB, org.nr 559235–0994, i enlighet med bilaga 1,
3. **att** hemställa till kommunfullmäktige om ett aktieägartillskott till Uppsala kommun exploatering AB om 63 miljoner kronor i syfte att förvärva Sh Logistik AB, samt
4. **att** hemställa till kommunfullmäktige att uppdra åt Uppsala kommun exploatering holding AB att avyttra Sh Logistik AB (under namnändring till Uppsala kommun Danmarks-Säby 6:25 AB) efter att förvärvet fullbordats.

Sammanfattning

År 2017 beslutade kommunstyrelsen att upprätta ett bygglogistikcenter (BLC) inom dåvarande fastigheten Danmarks-Säby 6:6. Fastigheten ägdes av Uppsala kommun Industrihus AB som iordningställde fastigheten för BLC-verksamheten. Stadsbyggnadsförvaltningen upphandlade sedan driften av BLC som pågick fram till dess utfasning under 2024. År 2020 såldes fastigheten till Sh Fastighetsutveckling AB med ett 10-årigt hyresavtal med kommunen för BLC. Då BLC inom fastigheten inte längre bedrivs har kommunen inte längre behov av fastigheten i den utsträckning att det är motiverat att fortsatt hyra fastigheten. Stadsbyggnadsförvaltningen har därför undersökt möjligheterna att hyra ut fastigheten i andrahand, köpa ut sig ur hyresavtalet eller att förvärva fastigheten och på så vis komma ur hyresavtalet.

Uppsala kommun exploatering AB
Protokollsutdrag

Datum:
2025-09-03

Genom det strategiska arbete som kommunen gör för att möjliggöra större näringslivsetableringar i kommunen, och den stora efterfrågan tillsammans med det låga utbud som finns i den här delen av staden, bedöms den specifika fastigheten vara av strategisk vikt nu när den inte längre är avsedd för BLC. Mot bakgrund av behovet utifrån näringslivsetableringar och det faktum att kommunen sitter med ett hyresavtal till och med 2029 är ett förvärv av fastigheten att föredra, både strategiskt och ekonomiskt. En dialog har därför förts med ägaren om möjligheten att förvärva fastigheten.

Eftersom syftet med ett förvärv av fastigheten är att använda fastigheten för att möjliggöra näringslivsutveckling genom byte eller avyttring, snarare än att utveckla fastigheten, är ett förvärv av bolaget att föredra framför att förvärva fastigheten som en ren fastighetsöverlåtelse.

Parterna är överens om ett framförhandlat underliggande marknadsvärde om 63 miljoner kronor förutsatt att avdrag för latent skatt inte görs utöver detta. Förvärvet av Sh Logistik AB föreslås genomföras av Uppsala kommun exploatering AB genom ett helägt holdingbolag.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 augusti 2025
- Bilaga 1, Aktieöverlåtelseavtal

Beslutsgång

Ordföranden finner att styrelsen beslutar enligt liggande förslag.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 306

Förvärv av fastigheten Danmarks-Säby 6:25 genom bolag

KSN-2025-02508

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** bilda ett holdingbolag (namnförslag Uppsala kommun exploatering holding AB) som helägt dotterbolag till Uppsala kommun exploatering AB,
2. **att** fastställa bolagsordningen för Uppsala kommun exploatering holding AB enligt ärendets bilaga 1,
3. **att** godkänna Uppsala kommun exploatering holding AB:s förvärv av Sh Logistik AB (under namnändring till Uppsala kommun Danmarks-Säby 6:25 AB), org.nr 559235-1018, från Sh logistik Holding AB, org.nr 559235-0994,
4. **att** fastställa bolagsordningen för Sh Logistik AB (under namnändring till Uppsala kommun Danmarks-Säby 6:25 AB) enligt ärendets bilaga 2, samt
5. **att** godkänna ett villkorat aktieägartillskott till Uppsala kommun exploatering AB om 63 miljoner kronor

Jäv

Jennie Claesson (L) och Marta Obminska (M) anmäler jäv och deltar inte i ärendets behandling och beslut.

Sammanfattning

Uppsala kommun exploatering AB har via styrelsebeslut den 3 september 2025 hemställt till kommunfullmäktige om att bilda och förvärva bolag enligt denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.

År 2017 beslutade kommunstyrelsen att upprätta ett bygglogistikcenter (BLC) inom dåvarande fastigheten Danmarks-Säby 6:6. Fastigheten ägdes av Uppsala kommun Industrihus AB som iordningställde fastigheten för BLC-verksamheten. Stadsbyggnadsförvaltningen upphandlade sedan driften av BLC som pågick fram till dess utfasning under 2024. År 2020 såldes fastigheten till Sh Fastighetsutveckling AB med ett 10-årigt hyresavtal med kommunen för BLC. Då BLC inom fastigheten inte längre bedrivs har kommunen inte längre behov av fastigheten i den utsträckning att

Kommunstyrelsen
Protokollsutdrag

Datum:
2025-10-15

det är motiverat att fortsatt hyra fastigheten. Stadsbyggnadsförvaltningen har därför undersökt möjligheterna att hyra ut fastigheten i andrahand, köpa ut sig ur hyresavtalet eller att förvärva fastigheten och på så vis komma ur hyresavtalet.

Genom det strategiska arbete som kommunen gör för att möjliggöra större näringslivsetableringar i kommunen, och den stora efterfrågan tillsammans med det låga utbud som finns i den här delen av staden, bedöms den specifika fastigheten vara av strategisk vikt nu när den inte längre är avsedd för BLC. Mot bakgrund av behovet utifrån näringslivsetableringar och det faktum att kommunen sitter med ett hyresavtal till och med 2029 är ett förvärv av fastigheten att föredra, både strategiskt och ekonomiskt. En dialog har därför förts med ägaren om möjligheten att förvärva fastigheten.

Eftersom syftet med ett förvärv av fastigheten är att använda för att möjliggöra näringslivsutveckling genom byte eller avyttring, snarare än att utveckla den specifika fastigheten, är ett förvärv av bolaget att föredra framför att förvärva fastigheten som en ren fastighetsöverlåtelse.

Parterna är överens om ett framförhandlat underliggande marknadsvärde om 63 miljoner kronor förutsatt att avdrag för latent skatt inte görs utöver detta. Förvärvet av Sh Logistik AB föreslås genomföras av Uppsala kommun exploatering AB genom ett helägt holdingbolag.

Beslutsunderlag

- Arbetsutskottets förslag 7 oktober 2025 § 233
- Tjänsteskrivelse daterad 4 september 2025
- Bilaga 1, Bolagsordning Uppsala kommun exploatering holding AB
- Bilaga 2, Bolagsordning Sh Logistik AB (under namnändring till Uppsala kommun Danmarks-Säby 6:25 AB)
- Bilaga 3, Protokollsutdrag från Uppsala kommun exploatering AB 3 september 2025 § 3

Yrkanden

Jonas Segersam (KD) yrkar avslag till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen
Protokollsutdrag

Datum:
2025-10-15

Reservation

Jonas Segersam (KD) reserverar sig mot beslutet med följande motivering:
Kristdemokraterna anser att man i vissa fall kan köpa tomter som har en strategisk betydelse. Men att som i det här fallet köpa tillbaka en tomt för 63 mnkr som kommunen för bara några år sedan valt att sälja är dålig hushållning med pengarna. Det är naturligtvis beklagligt att kommunen i vilket fall som helst kommer ha hyreskostnader för fastigheten på 2,5 mnkr, men det är bättre att nuvarande ägare själva får sälja fastigheten vidare än att kommunen ska göra det. Allt detta (egentligen hela satsningen på bygglogistikcentret) är exempel på kommunens misshushållande med skattemedel.

Särskilda yttranden

Stefan Hanna (UP) lämnar följande särskilda yttrande:

Utvecklingspartiet demokraterna, UP, stöttar helt att staten bygger två tågspår till mellan Uppsala och Stockholm. Samtidigt är UP helt emot att välja spårväg istället för långa fossilfria bussar för att möta behov av kapacitetsstark kollektivtrafik i en liten del av kommunen. UP är helt övertygade om att det är automatbana som ska vara teknik- och fordonsvalet om 30 år när ett liknande behov närmar sig i delar av Uppsala stad. Att nu låsa in sig i gammal teknik och bygga upp en särskild driftskompetens för spårväg är idag fel.

Eftersom det inte är givet att Uppsala kommun får bygga den 850 meter långa bron från Ultuna mot Sävja anser Utvecklingspartiet demokraterna att kommunen ska avvakta med liknande förvärv tills nödvändiga detaljplaner vunnit laga kraft. Om Mark- och miljödomstolen inte beviljar nödvändig vattendom kopplat till brobygget kommer Uppsala kommun få tänka om kopplat till hur stadens södra delar bäst ska byggas ut.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen
Protokollsutdrag

Datum:
2025-10-15

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande