

Handläggare  
Jan Malmberg

Datum  
2013-11-22

Diarienummer  
KSN-2012-1143

Finansutskottet

## **Förlängning av reverser för långsiktig finansiering av nybildade fastighetsbolag**

### **Förslag till beslut**

Finansutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

**att** förlänga och dela upp de reverser som ställts ut i samband med överförandet av kommunala fastigheter till Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB och Uppsala Kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB med löptider och räntevillkor enligt **bilaga 1**, samt

**att** uppdra till kommunledningskontoret att slutföra förlängning och uppdelning av reverser avseende Uppsala Kommun Skolfastigheter AB med den inriktning som återges i **bilaga 2**.

### **Ärendet**

I samband med den i december 2012 av kommunfullmäktige beslutade bolagiseringen av fastighetsförvaltningen erhöll Uppsala kommun betalning i form av reverser. Enligt beslut i kommunstyrelsen 9 oktober 2013 (§ 156), har dessa reverser förlängts till att löpa som längst till 31 december 2014. I ärendet framgick att fram till detta datum ska reverserna ses över för att hitta längre löptider och räntevillkor knutna till det. Kommunledningskontoret har haft dialog med bolagen om hur dessa förlängningar kan utformas och under vilka villkor detta ska göras och återkommer nu med förslag.

### *Föredragning*

Utgångspunkten för genomgången med respektive bolag har varit att reverserna med de uppdelningar som föreslås ska bilda en ränteportfölj för respektive bolag där både kapital- och räntebindning sprids över en tidsperiod som löper mellan ett och åtta år. Den ränta som bildar

grund för respektive del i låneportföljen bestäms av de villkor som gällde vid tidpunkten som reverserna löper från. Då dessa villkor motsvarar de som Uppsala kommun skulle fått görs ett tillägg till dessa räntor i enlighet med vad som beslutats att gälla för respektive bolag med beaktande av de löptider som lånen har. I **bilaga 1** återges de sammantagna villkor som föreslås för Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB och Uppsala Kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB. Ledningen för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB har inte slutgiltigt tagit ställning till det förslag som arbetats fram varför det i ärendet föreslås att kommunledningskontoret får mandat att slutgiltigt fastställa ränte- och kapitalbindning på reverserna med den inriktning som anges i **bilaga 2**.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Reverserna speglar de villkor som bolagen skulle haft om de själva svarat för upplåningen. Dessa villkor har bedömts vara marknadsmässiga. Likviditetsmässig innebär användningen av reverser att Uppsala kommun inte får en betalning från bolagen utan att reverserna utgör motvärde för de fastigheter som överlåtits.

Beroende på vilka ränte- och kapitalbindningar som väljs för respektive bolag och lån kommer de ränteintäkter som bolagen betalar till Uppsala kommun att variera. Med de förslag som finns i ärendet kommer bolagens räntekostnader att öka, och därmed kommunens ränteintäkter, i jämförelse med vad som gällt för de reverser bolagen haft hitintills under 2013. Förändringen motiveras av att bolagen ska ha en skuldportfölj med villkor som ligger inom de som anges i kommunens finanspolicy med tillhörande riktlinjer.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
stadsdirektör

Jan Malmberg  
ekonomidirektör

UPPSALA KOMMUN SPORT- OCH REKREATIONSFASTIGHETER AB

Reverser	Ny uppdelning	Löptid kapital	Ränta fast/rörlig	Antal år	Ränteförfall	Indikativ ränta
Revers -likvidavräkning	30 782 952	2013-09-30--2015-09-30	fast hela löptiden	2	1 g/år	2,49
Revers - tilläggsköpeskilling	32 671 687	2013-09-30--2018-09-30	fast hela löptiden	5	1 g/år	3,36
Tilläggsavtal till Revers	170 331 000	2013-09-30--2021-09-30	fast hela löptiden	8	1 g/år	3,87
	100 000 000	2013-09-30--2021-09-30	rörlig 3-månaders	8	4g/år	2,33
<b>Summa</b>	<b>233 785 639</b>					
	<b>233 785 639</b>			23		

Indikativ genomsnittsränta: 2,99 %

UPPSALA KOMMUN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER AB

Reverser	Ny uppdelning	Löptid kapital	Ränta fast/rörlig	Antal år	Ränteförfall	Indikativ ränta
Revers -likvidavräkning	7 883 753	2013-09-30--2014-09-30	rörlig 3-månaders	1	4 g/år	1,93
Revers - tilläggsköpeskilling	2 877 488	2013-09-30--2016-09-30	fast hela löptiden	3	1 g/år	2,94
Revers 1 - Betalningsrevers	110 350 000	2013-09-30--2018-09-30	fast hela löptiden	5	1 g/år	2,94
<b>Summa</b>	<b>121 111 241</b>					
	<b>121 111 241</b>			9		

Indikativ genomsnittsränta: 2,83 %

## UPPSALA KOMMUN SKOLFASTIGHETER AB

Reverser	Ny uppdelning	Löptid kapital	Ränta fast/rörlig	Antal år	Ränteförfall	Indikativ ränta
Revers -likvidavräkning	19 608 835	2013-09-30--2015-09-30	fast hela löptiden	2	1 g/år	2,49
Revers - tilläggsköpeskilling	39 380 501	2013-09-30--2018-09-30	fast hela löptiden	5	1 g/år	3,36
Revers - tilläggsköpeskilling	174 475 633	2013-09-30--2018-09-30	fast hela löptiden	5	1 g/år	3,36
Tilläggsavtal till Revers	2 885 606 000	2013-09-30--2014-09-30	rörl 3-månaders	1	4 g/år	1,83
	400 000 000	2013-09-30--2015-09-30	rörl 3-månaders	2	4 g/år	2,08
	400 000 000	2013-09-30--2015-09-30	fast hela löptiden	2	1 g/år	2,49
	400 000 000	2013-09-30--2016-09-30	fast hela löptiden	3	1 g/år	2,84
	400 000 000	2013-09-30--2018-09-30	rörl 3-månaders	5	4 g/år	2,23
	485 606 000	2013-09-30--2018-09-30	fast hela löptiden	5	1 g/år	3,36
	400 000 000	2013-09-30--2021-09-30	fast hela löptiden	8	1 g/år	3,87
Summa	<b>3 119 070 969</b>			<b>38</b>		

Indikativ genomsnittsränta 3,06%