

**Nr 39. Godkännande av bolags-
transaktioner genomförda av Upp-
salahem AB och Uppsala Kommuns
Fastighets AB
USAB-2011/31**

Kommunfullmäktige

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

*att godkänna Uppsalahem AB:s och Uppsala Kommuns Fastighets AB:s bolags-
transaktioner genomförda under 2011,*

att uppdra till samtliga dotterbolag inom stadshuskoncernen att omedelbart anmäla fastighetsförvärv som sker i bolagsform till Uppsala Stadshus AB, samt

att uppdra till kommunstyrelsen att bedöma när dotterbolagens fastighetstransaktioner i bolagsform är av principiell beskaffenhet och därmed lyfta ärendet till kommunfullmäktige för slutligt ställningstagande.

Uppsala den 8 februari 2012

På kommunstyrelsens vägnar

Fredrik Ahlstedt/Astrid Anker

I avgörandet deltagande: Fredrik Ahlstedt, Liv Hahne, Mats Gyllander, Christopher Lagerqvist (alla M), Mohamad Hassan, Cecilia Hamenius (båda FP), Stefan Hanna (C), Ebba Busch (KD), Erik Pelling, Ulrik Wärnsberg, Hilde Klasson, Bengt Westman (alla S), Maria Gardfjell, Frida Johnson (båda MP) och Ilona Szatmari Waldau (V).

Dessutom närvarande: Andreas Bergman, Simone Falk (alla M), Peter Nordgren (FP), Karin Ericsson (C), Irene Zetterberg, Milischia Rezai (båda S), Rickard Malmström (MP) och Emma Wallrup (V).

Ärendet

Uppsalahem AB anmälde den 7 november 2011 till Uppsala Stadshus AB att bolaget förvärvat två bolag och en koncernbildning bestående av två bolag, *bilaga 1*, se separat bilaga. Bolagen innehåller ingen ny verksamhet utan består endast av fastigheter.

Uppsala Kommuns Fastighets AB (UK-FAB) inkom med motsvarande anmälan den 24 november 2011, där bolaget anmälde förvärv av ett bolag och en köption på ett bolag, *bilaga 2*. Bolagen innehåller ingen ny verksamhet utan består endast av fastigheter.

När kommunens helägda bolag förvärvar andra bolag eller bildar koncerner är det generellt sett en fråga som betraktas som vara av principiell beskaffenhet och som därmed ska godkännas av kommunfullmäktige enligt kommunallagen 3 kapitlet, 17 paragrafen.

Föredragning

En stor majoritet av fastighetstransaktionerna i Sverige, som sker mellan juridiska personer, genomförs i form av aktieöverlåtelser i bolag. Tekniken är förmånlig utifrån ett beskattningsperspektiv men ger framförallt kommersiella fördelar där en fastighetsöverlåtelse kan hanteras mer flexibelt än vad som gäller för förvärv av enskild fastighet. Ett sådant exempel är Uppsalahem AB:s förvärv av Studentstaden AB som sker i två steg och som kommunfullmäktige behandlade i maj 2011. Ett sådant förfaringsätt hade gett betydligt högre transaktionskostnader om förvärvet

gjorts i form av köp av enskilda fastigheter.

Uppsala Stadshus AB:s tre fastighetsbolag agerar på en väl fungerande marknad under marknadsmässiga villkor. Deras möjligheter att uppfylla de av kommunfullmäktige beslutade ägardirektiven vilar på att de fortsatt kan agera affärsmässigt likt övriga fastighetsaktörer. De nu anmälda förvärven hade om de var traditionella fastighetsförvärv inte varit av principiell beskaffenhet och därmed inte varit föremål för kommunfullmäktiges prövning.

Av ovanstående skäl föreslås kommunfullmäktige godkänna Uppsalahem AB:s och UKFAB:s bolagsförvärv under 2011.

För att möta den utveckling som fastighetsbranschen nu befinner sig i föreslås att stadshuskoncernens fastighetsbolag framgent löpande anmäler bolagsförvärv till moderbolaget som därefter prövar huruvida förvärvet påverkar koncernen på ett sådant sätt att det utgör skäl för att kommunfullmäktige ska avgöra frågan. Vidare föreslås att moderbolaget säkerställer att kommunstyrelsen har möjlighet att göra en självständig bedömning av moderbolagets beslut. Därigenom säkerställs att kommunstyrelsen kan fullgöra sin uppsiktsplikt.

Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser föreligger.



UPPSALAHEM

Uppsalahem AB
S:t Persgatan 28
Box 136, 751 04 Uppsala
www.uppsalahem.se
email@upsalahem.se
Tel vxl. 018-727 34 00
Fax 018-727 34 74
Org.nr 556137-3589
Styrelsen har sitt säte i Uppsala

KF 2012-02-27 Nr 39 Bilaga 1

USAB	
Ink.	2011-11-07
Diarienum	USAB 2012/31
	Aktbil.

Uppsala 2011-11-02

Uppsala Stadshus AB
UPPSALA KOMMUN
753 75 Uppsala

Anmälan om bolagsförvärv

Uppsalahem har under året förvärvat ett antal bolag inom ramen för beslutade fastighetsaffärer. Förvärv av fastigheter i bolagsform är ett vanligt förekommande och lagsanktionerat sätt att undvika kapitalvinstbeskattning. Bolaget bedömer att frågan om bolagsförvärv kan vara intressant ur ägarens perspektiv och vidarebefordrar därför nedanstående information till Uppsala Stadshus AB.

Följande bolag har förvärvats under 2011:

Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB

Bolaget innehåller en kommersiell fastighet som ska rivas så att marken ska användas till att bygga nya bostäder m.m.

Östra Orgel bostäder AB

Marken i bolaget ska användas till bostadsproduktion.

Uppsalahem Eksätragården AB

Bolaget förvärvades för att återköpa en fastighet som blev undantagen från försäljningen till Dombrom. Återköpet i bolagsform gjordes för att hålla ner stämpelskattkostnaden.

Uppsalahem Elmer AB

Moderbolag till Uppsalahem Eksätragården AB. Bolaget förvärvade i samma syfte som dess dotterbolag.

Samtliga förvärvade bolag kommer på sikt att avvecklas.

Med vänliga hälsningar
Uppsalahem AB

Mikael Rådegård
Vd Uppsalahem



Uppsala Kommuns Fastighets AB:s behov av "paketering" under 2011

UKFAB har förvärvat två stycken bolag under 2011, bägge affärerna direkt beroende på fastighetsaffärer. Dels har en fastighet i Storvreta förvärvats och dels har en säljoption avseende mark i Gottsunda utfärdats. I bägge fallen var bolagsförvärv en förutsättning för genomförandet.

I Storvreta-fallet var fastigheten redan "paketerad" och då UKFAB kom in affären i ett förhållandevis sent skede var en ren fastighetsöverlåtelse inte aktuell för säljaren. Det förvärvade bolaget heter för närvarande Storvreta 3:87 AB (namnet ska ändras till Storvreta Centrum AB) och innehåller fastigheten Storvreta 3:87. UKFAB kommer även att tillföra bolaget ytterligare fastigheter då avtal om förvärv av grannfastigheten Storvreta 3:24 tecknats med Fastighetsnämnden. Denna fastighet kommer att fastighetsregleras in till Storvreta 3:87 AB.

I Gottsunda-fallet handlar det om ett avtal där köparen är skyldig att förvärva en tomt från UKFAB när/om vissa villkor uppfylls inom tre år. För att en sån överenskommelse/avsiktsförklaring ska vara juridiskt bindande krävs att man avtalar om en överlåtelse av aktier. Även det är alltså en form av "paketering". Tomten som säljs är en avstyckningslott från Gottsunda 34:2 som tillskapats i och med den nya detaljplanen över Gottsunda Centrum. Lotten kommer att överlåtas till det nybildade bolaget Gsunda Exploaterings AB som kommer att, bortsett från markförvärvet, vara vilande fram till dess att bolaget överlåts när/om optionen utnyttjas.

Sammanfattningsvis kan konstateras att ingen av dessa affärer kunnat göras utan att bolagsförvärv ingått i upplägget.