

Kommunfullmäktige

## **Justering av investeringsbudget samt lånelimit och räntevillkor 2017 för de helägda bolagen**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

**att** justera investeringsbudgeten för Uppsalahem AB och Uppsala Bostadsförmedling AB enligt **bilaga 1**, samt

**att** bemyndiga kommunstyrelsen att uppta de lån som erfordras för att genomföra de investeringar och verksamhet som beslutats i Mål och budget 2017 med tillägg för de investeringar som förskjutits från 2016 till 2017 enligt **bilaga 1**.

Anmäls att kommunstyrelsen därutöver, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, för egen del beslutat

**att** fastställa lånelimit för respektive bolag avseende utrymme på koncernkontot och upplåning via Uppsala kommun samt Kommuninvest enligt **bilaga 2**,

**att** fastställa ränte- och borgensvillkor för lån som tas upp 2017 samt avgifter och räntevillkor för utnyttjande koncernkontokredit för de kommunala bolagen enligt **bilaga 3**,

**att** bemyndiga finanschefen att justera avgifter och räntevillkor för de kommunala bolagen under 2017 om de marknadsmässiga förhållandena förändras, samt

**att** bemyndiga ekonomidirektören att justera bolagens limit på koncernkontot för en tillfällig period om ett kvartal under 2017 så länge limiterna sammanlagt inte överskrider det tillgängliga kreditutrymmet på koncernkontot.

### **Reservationer**

Fredrik Ahlstedt, Rickard Sparby, Mats Gyllander (alla M), Anna Manell (L), Stefan Hanna (C) och Jonas Segersam (KD) reserverar sig till förmån för eget tilläggsyrkande; ” *att investeringsbudgeten för Uppsalahem AB utökas med 200 miljoner kronor för år 2017.* ” och avger reservation enligt **bilaga A**.

## **I avgörandet deltagande**

Marlene Burwick (S), Maria Gardfjell (MP), Fredrik Ahlstedt (M), Erik Pelling (S) Caroline Hoffstedt (S), Ulrik Wärnsberg (S), Rikard Sparby (M), Stefan Hanna (C), Jonas Segersam (KD), Simon Alm (SD), Gustaf Lantz (S), Hanna Mörck (V), Linda Eskilsson (MP), Mats Gyllander (M), Anna Manell (L)

Uppsala 8 februari 2017

*Marlene Burwick/Ingela Persson*

## **Ärendet**

Kommunstyrelsen har, enligt Uppsala kommuns finanspolicy med riktlinjer och ramar för finansverksamheten, att fastställa beloppsramar och villkor för utlåning till kommuns bolag. I nu aktuellt ärende lämnas förslag till beloppsramarna för respektive bolags upplåning under 2017 samt fastställande av ränte- och borgensvillkor avseende lån samt avgifter och räntevillkor för utnyttjande av koncernkonto.

För att ge kommunstyrelsen mandat att uppta de lån som krävs för att genomföra den av kommunfullmäktige fastställda Mål och Budget 2017 finns i ärendet även ett beslut där kommunstyrelsen ges ett bemyndigande avseende upplåning. I denna del föreslås även ett tillägg utifrån att del av bolagen har investeringar som förskjuts från 2016 till 2017 varför deras totala investering och finansieringsutrymme måste inkludera de överskjutande investeringarna. I **bilaga 1** har förtecknats vilka bolag det berör samt de kompletterande investeringsutrymme som behöver lämnas för 2017.

## *Föredragning*

I kommunfullmäktiges beslut om Mål och budget 2017 ingick en verksamhetsbudget samt en investeringsbudget för kommun och bolag.

För att kunna genomföra verksamhet och investeringar behöver del av investeringarna finansieras genom lån. Internbanksfunktionen ligger inom kommunstyrelsens ansvarsområde varför kommunfullmäktige föreslås bemyndiga kommunstyrelsen att uppta de lån som krävs för att beslutad verksamhet med investeringar ska kunna genomföras. Av kommunstyrelsens delegationsordning framgår vilken funktion som ges rätten att utföra den upplåning som följer av fastställd budget och de limiter kommunstyrelsen anger.

Limiten avseende lån för bolagen utgår från befintliga lån och respektive bolags budgeterade nyupplåningsbehov basera på Mål och budget 2017 som fastställdes av kommunfullmäktige den 8 november 2016. För några bolag finns ett behov att föra med investeringsutrymme från 2016 till 2017 för att genomföra de investeringsplaner som bolagen har. Det handlar uteslutande om befintliga projekt som fått en eftersläpning under 2016 vilken kan återhämtas under 2017. Det innebär att det inte är någon reell ökning av lånelimiterna utan endast en förskjutning mellan åren. Av **bilaga 1** framgår vilka bolag och belopp som det avser.

Uppsalahem AB har hitintills bedrivit sin finansverksamhet i egen regi. Genom beslut om en gemensam internbank kommer bolagets lån successivt att tas upp av Uppsala kommun och förmedlas till Uppsalahem AB. Det medför att Uppsalahems nyupplåningsbehov för 2017 nu ingår i tabellen i **bilaga 2**. Utöver nyupplåning kommer befintliga lån att successivt refinansieras genom Uppsala kommun

I beslutet om lånelimiter, **bilaga 2**, ingår också en limit för respektive bolag att använda inom den totala kredit som finns på koncernkontot. Krediten på koncernkontot är primärt avsedd för att möta de variationer som respektive bolag har i sina månatliga betalningar. Krediten kan i vissa fall användas för att hantera likviditeten i större investeringsprojekt genom att betalningarna för projektet utnyttjar krediten för att i ett senare skede ersätta krediten med ett lån. För att hantera tillfälliga likviditetsvariationer vid framförallt upplåning, föreslås att ekonomidirektören ska få rätten att tillfälligt justera bolagens limiter på koncernkontot under 2017. Detta så länge det tillgängliga utrymmet inte överskrider tillgängligt kreditutrymme på koncernkontot.

I den reviderade finanspolicyn som kommunfullmäktige fastställde i oktober 2016 fastställdes att kommunstyrelsen årligen ska besluta om räntepåslag eller borgensavgift vid utlåning till bolagen samt de villkor som ska gälla för bolagens användande av koncernkontot. Villkoren vid utlåning till bolagen ska sättas så att förhållandena för lånen är affärsmässigt motiverade och motsvara bolagens upplåningskostnad om bolaget skulle tagit lånen i eget namn på marknaden. Därför är räntepåslaget differentierat utifrån respektive bolags finansiella ställning, **bilaga 3**, samt även utifrån längden på lånen då kapitalbindning kostar olika beroende på hur lång tid lånen löper.

De marknadsmässiga förhållandena på räntemarknaden varierar under året. Det kan bidra till att skillnaden mellan kommunens upplåningskostnader och upplåningskostnader för ett bolag med annat kredit-betyg kan variera. För att säkerställa att utlåningen till bolagen sker till marknadsmässiga nivåer kan det finnas behov att justera räntepåslagen under året. För att marknadsanpassa påslagen föreslås att finanschefen i Uppsala kommun ska få rätten att besluta om justering under löpande kalenderår. Justering ska ske efter samråd med berörda bolag.

I de fall ett bolag lånar direkt på marknaden med en kommunal borgen som stöd tas det ut en borgensavgift istället för ett räntepåslag. Denna typ av upplåning kan endast ske genom att ett bolag lånar från Kommuninvest.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

För kredit på koncernkontot betalar bolagen en fast avgift för beviljad limit och sedan en ränta på utnyttjat belopp till Uppsala kommun.

För lån respektive utnyttjad kredit på koncernkontot debiteras bolagen ränta utifrån hur lång tid som bolagen disponerar kapitalet samt vilken typ av lån/kredit som används. Den skillnad som finns mellan Uppsala kommuns upplåning och de villkor som respektive bolag får, räntepåslaget, kommer bli en intäkt för kommunen.



## *Justering av investeringsbudget samt lånelimit och räntevillkor 2017 för de helägda bolagen*

### **Reservation**

M, L, C och KD

I november 2016 beslutades om en komplettering av Uppsalahems ägardirektiv för boende till nyanlända med uppehållstillstånd. För att bolaget ska kunna möta dessa nya direktiv med ökat bostadsbyggande måste bolagets investeringsutrymme ökas. Alliansen yrkade därför på att investeringsbudgeten för Uppsalahem, enligt bolagets beräkningar, bör utökas med 200 miljoner kronor för år 2017. Detta är ett sätt att ytterligare stimulera bostadsbyggandet i Uppsala, något som är särskilt prioriterat när vi blir fler i vår stad. Vi reserverar oss mot att detta yrkande avslogs.

Fredrik Ahlstedt (M)

Anna Manell (L)

Stefan Hanna (C)

Jonas Segersam (KD)



## Bilaga 1

Överskjutande investeringsmedel från 2016 till 2017 för kommunala bolag (mnkr)

Bolag	Investeringsmedel att överskjuta till 2017
Uppsalahem AB	53
Uppsala Bostadsförmedling AB	6

Bolag	Limiters och lån 2016			Förslag till limit 2017 för koncernkonto samt lån via Uppsala kom			maximalt utrymme 2017 för lån via UK och Kommuninvest
	Limit konc kto	Prognos lån 2016	Totalt	Limit konc kto	Budget lån 2017	Totalt limit	
Uppsala Stadshus AB	150	1395	1545	150	1545	1695	150
Uppsala Stadsteater AB	5	0	5	5	0	5	0
Uppsala Kommuns Fastighets AB	210	520	730	210	570	780	50
Uppsala Konsert & Kongress AB	8	18	26	8	18	26	0
Uppsalahem AB *)	250	0	250	250	550	800	550
AB Uppsala Kommuns Industrihus	130	290	420	130	390	520	100
Fyrishov AB	0	305	305	30	305	335	30
Uppsala Vatten och Avfall AB	150	1379	1529	150	1600	1750	221
Uppsala kommun Skolfastigheter AB	200	3816	4016	200	4700	4900	884
UK Sport- och Rekreativfastigheter AB	80	438	518	0	650	650	132
UK Förvaltningsfastigheter AB	50	152	202	50	170	220	18
Uppsala Bostadsförmedling AB	20	0	20	20	0	20	0
Uppsala Parkerings AB	1	130	131	1	130	131	0
	<b>1254</b>	<b>8443</b>	<b>9697</b>	<b>1204</b>	<b>10628</b>	<b>11832</b>	<b>2135</b>

\*) Uppsalahem har fn lån utanför internbanken uppgående till 6,1 mkr vilka succesivt kommer att refinansieras genom Uppsala kommun, i tabellen återfinns för Uppsalahem endast nyupplåning för 2017

## **Bestämning av räntepåslag och borgensavgift för 2017 avseende lån samt utnyttjande av koncernkontokrediten**

I denna bilaga redovisas de överväganden som gjorts för respektive bolag samt föreslås hur dessa överväganden ska omsättas till räntepåslag respektive borgensavgifter för 2017 avseende respektive bolag.

Uppsala kommun har en kreditvärdighet (rating) AA+ för lång upplåning och A-1+ för kort upplåning utifrån Standard & Poor's ratingbeslut från våren 2016 vilket även bekräftats vid deras genomgång hösten 2016.

Uppsalahem AB har en rating om AA- för lång upplåning och A-1+ för kort upplåning enligt Standard & Poor's. Uppsalahem AB har en egen finansiering funktion och svarar för sin egen upplåning. Under 2017 kommer bolagets finansieringsfunktion gå samman med Uppsala kommuns finansieringsfunktion. Den externa låneportföljen kommer succesivt flyttas över genom att refinansiering och nyupplåning kommer ske genom Uppsala kommun. Uppsalahem har ingen borgen för sin upplåning i dagslägen men om bolaget ska låna av Kommuninvest AB krävs en borgen från Uppsala kommun.

Uppsala Industrihus AB med ägda dotterbolag verkar på en konkurrensutsatt marknad och bolaget kan bedömas ha en rating motsvarande liknande fastighetsbolag. Det finns relativt få fastighetsbolag som har en officiell rating varför det är svårt att hitta direkt jämförbara ratingvärden. Bolaget kan bedömas ha en kreditvärdighet som är i paritet med Uppsalahem AB.

Uppsala Kommuns Fastighets AB (UKFAB) med dotterbolag verkar på en konkurrensutsatt marknad men har en något svagare ställning än Uppsala Industrihus AB då bolaget har ett mindre fastighetsbestånd samt en relativt stor vikt på en enskild centrumfastighet.

Uppsala Vatten och Avfall AB (UVA AB) verkar huvudsakligen på en icke konkurrensutsatt marknad och bolaget har merparten av sina intäkter genom fastställda taxor riktade till fastighetsägare. Intäktsbasen i bolaget är därigenom stark och ligger nära en skattebaserad intäkt. Bolaget kan bedömas ha en kreditvärdighet motsvarande Uppsalahem AB och Uppsala Industrihus AB.

Uppsala Stadsteater AB (Stadsteatern) och Uppsala Konsert och Kongress AB (UKK AB) verkar båda inom kulturområdet. Detta område har i Sverige en relativt svag ekonomisk ställning då avgifterna vanligen är satta utifrån en kraftig offentlig subvention. Stat, landsting och kommuner lämnar ofta stöd till den verksamhet som dessa institutioner driver. Kreditvärdigheten för dessa bolag bedöms därför vara lägre än UKFAB.

Fyrishov AB verkar på en konkurrensutsatt marknad där flera aktörer idag etableras. Bolaget driver del av sin verksamhet riktad till kunder som genom ett stöd från kommunen kan hyra lokaler till subventionerade priser. Bolaget kan till del jämföras med verksamheter inom kultursektorn men har över tid visat att det står starkare än bolagen på kulturområdet genom den intäktsbas som bolaget förfogar över men något svagare UKFVF. Kreditvärdigheten för bolaget bedöms därför ligga i nivå mellan UKFVF och Stadsteatern.

Uppsala Stadshus AB bedriver ingen verksamhet riktad till externa parter dvs. de verkar inte på en konkurrensutsatt marknad. Bolaget har en ekonomi som baseras på dotterbolagens



koncernbidrag varför bolagets ställning är direkt beroende av dotterbolagens ekonomiska status. Moderbolaget har därför en kreditvärdighet som utgår från dotterbolagens ekonomiska ställning. Det innebär att bolaget bör ha en kreditvärdighet som motsvarar genomsnittet i bolagskoncernen vilket motsvaras av UKFAB.

De senast bildade fastighetsbolagen bedriver konkurrensutsatt uthyrning där Uppsala kommun är den huvudsaklige hyresgästen. Bolagen har kapitaliserats så de ska klara sin verksamhet med oförändrade hyror utan att riskera att aktiekapitalet graveras. Av bolagen är det fastighetsförvaltningsbolaget, UKFVF AB, och sport- och rekreationsfastighetsbolaget, UKSRF AB, som har en något svagare resultatutveckling att möta med nuvarande hyresnivå. En gradering av bolagen utifrån soliditet och förväntad resultatnivå indikerar att skolfastighetsbolaget, UKSKF AB, har ett något bättre utgångsläge medan UKFVF AB, och UKSRF AB är jämbördiga och har ett något sämre utgångsläge. UKSKF bedöms därför hamna på samma nivå som Uppsalahem AB medan UKFVF AB och UKSRF AB ligger på samma nivå som UKFAB.

Uppsala Parkering AB är ett nybildat parkeringsbolag som ansvarar för parkering på gatu- och kvartersmark där Uppsala kommun beslutat om regler för parkering. Bolaget har stabila intäkter från nuvarande parkeringar med god intjäningsförmåga i relation till de kostnader bolaget möter i det korta perspektivet. På sikt ska bolaget tillföra ökad kapacitet för centrumnära parkering i form av parkeringshus eller -garage vilket kommer att ianspråkta stor del av det resultat bolaget idag genererar. Bolaget placeras i det korta perspektivet i samma grupp som Uppsalahem AB.

Uppsala bostadsförmedling AB (UBF AB) har bildats under 2015. Bolaget får sina intäkter från avgifter från förmedling av bostäder till personer som letar efter hyresrätter i Uppsalaregionen. Bolaget bedöms inledningsvis vara i behov av likviditet genom att ianspråkta den beviljade checkräkningskrediten för att skaffa de system och utrustningar bolaget behöver för sin verksamhet. I takt med att intäkter inflyter från köavgifter och förmedlingsavgifter stärks bolagets ställning. För 2016 placeras bolaget i samma grupp som Uppsala Kommuns Fastighetsbolag AB med fler.

För varje bolag görs årligen en bedömning av vilka räntevillkor bolaget skulle fått vid upplåning utifrån antagen kreditvärdighet. Bedömningen utgår från att dessa räntevillkor jämförs med de villkor som kommunen får vid sin upplåning på kapitalmarknaden. Det marknadsmässiga påslaget för bolaget vid lån eller borgen från kommunen ska motsvara skillnaden på kapitalmarknadens aktuella villkor som noterats för likvärdiga bolag på certifikats- och obligationsmarknaden. Om villkoren i upplåningskostnader på kapitalmarknaden förändras under året kan bolagens räntevillkor justeras för att säkerställa att lånevillkoren är marknadsmässiga under året. Kommunens påslag för lån och borgen avrundas till närmaste 0,05 procentenheter.

Påslaget på de förmedlade lånen till bolagen tas ut som ett tillägg på räntan på det lån som internbanken tar upp på kapitalmarknaden. Kapitalbindning och räntebindning sätts i normalfallet lika på det förmedlade lånet som internbanken har på det externa lånet.

Borgensavgift sätts på samma sätt som räntepåslaget görs på det förmedlade lånet med beaktande av kapitalbindning och räntebindning. Borgensavgiften betalas tertialvis på aktuellt borgensbelopp.

Bolag	Rating/kreditvärdighet för lång respektive kort upplåning	Räntepåslag eller Borgensavgift för lång/ kort upplåning (procentenheter)
Uppsalahem AB	AA-, A-1+	+0.30/ +0.10
UVA AB	som Uppsalahem	+0.30/ +0.10
Uppsala Industrihus AB	som Uppsalahem	+0.30/ +0.10
UKSKF AB	som Uppsalahem	+0.30/ +0.10
Uppsala parkering AB	som Uppsalahem	+0.30/ +0.10
UKSRF AB	nivån under Uppsalahem	+0.40/ +0.20
UKFAB	nivån under Uppsalahem	+0.40/ +0.20
Uppsala Stadshus AB	nivån under Uppsalahem	+0.40/ +0.20
UKFVF AB	nivån under Uppsalahem	+0.40/ +0.20
UBF AB	nivån under Uppsalahem	+0.40/ +0.20
Fyrishov AB	en nivå under UKFAB	+0.50/ +0.25
UKK AB	en nivå under Fyrishov	+0.60/ +0.30
Stadsteatern	en nivå under Fyrishov	+0.60/ +0.30

Med kort respektive lång upplåning avses lån upp till ett år respektive lån över ett år.

För reverslån som löper med ett bestående kapitallöfte ska räntepåslaget vara 0.50 procentenheter över den genomsnittliga räntenivå som gäller i kommunens skuldportfölj. Sådant lån saknar ofta motsvarande underliggande lån tagna på marknaden varför kommunen bär hela risken för refinansiering och bolagen har ett bestående löfte om finansiering vilket motiverar avvikelsen från ovanstående.

När bolagen ianspråktar koncernkontokrediterna gäller dels att bolagen betalar en avgift om 0,25 procent på beviljad kredit och sedan en ränta baserad på den gällande veckoränta för koncernkontot med påslag motsvarande vad som gäller för kort upplåning enligt tabellen ovan.