

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse till Kommunstyrelsen

Datum:
2024-01-17

Diarienummer:
KSN-2024-00068

Handläggare:
Eva Hermansson Flodin

Förvärv av fastigheter i Rosendal och Sala backe genom bolag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** godkänna Uppsalahem AB:s förvärv av Granit Bostad Rosendal AB (under namnändring till Uppsalahem Rosendal AB), org.nr. 556917–7164, från Granit Bostad 2 AB, org.nr. 556995–9330,
2. **att** godkänna Uppsalahem AB:s förvärv av Granit Bostad Fyrislundsgatan AB (under namnändring till Uppsalahem Fyrislundsgatan AB), org.nr. 556879–2716, från Granit Bostad 3 AB, org.nr. 556994–5768,
3. **att** fastställa bolagsordningen för Uppsalahem Rosendal AB enligt ärendets bilaga 1,
4. **att** fastställa bolagsordningen för Uppsalahem Fyrislundsgatan AB enligt ärendets bilaga 2,
5. **att** utöka Uppsalahem AB:s investeringsram för 2024 med 835 miljoner kronor, samt
6. **att** utöka kommunstyrelsens bemyndigande att uppta nya lån under 2024 med 835 miljoner kronor, inom en totalt högsta låneram om totalt 21 835 miljoner kronor.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

7. **att** utöka Uppsalahem AB:s lånelimit med 835 miljoner kronor enligt ärendets bilaga 3.

Ärendet

Uppsalahems uppdrag är att i allmännyttigt syfte och med affärsmässighet främja bostadsförsörjningen i Uppsala kommun genom att tillhandahålla hyresbostäder, genom ägande och egen nyproduktion eller via förvärv av bostadsfastigheter.

Uppsalahem har givits möjlighet att via två bolag förvärva tre fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 835 miljoner kronor. Fastigheterna består av 290 lägenheter belägna i Rosendal och Sala backe. De två fastigheterna i Sala Backe har byggår 2014/2020 och fastigheten i Rosendal har byggår 2017/2021. Fastigheterna har ett geografiskt läge i nära anslutning till Uppsalahems nuvarande fastigheter i området vilket möjliggör god förvaltningseffektivitet utan behov av ökade resurser. Fastigheterna bidrar även till att nå en jämnare åldersfördelning av Uppsalahems totala bestånd.

Då förvärven har tillkommit efter kommunfullmäktiges beslut av Mål och budget 2024–2026 och beslut om kommunkoncernens externa låneram för 2024 behöver Uppsalahems investeringsram för 2024 utökas med 835 miljoner kronor, tillika att kommunens högsta externa låneram och Uppsalahems lånelimit behöver utökas med motsvarande belopp.

Sammantaget bedöms förvärven vara en god affär som stärker resultatet och ger ett positivt kassaflöde för både kommunkoncernen och Uppsalahem AB.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret i samarbete med Uppsalahem AB. Ärendet har inga konsekvenser sett ur perspektiven för barn, jämställdhet eller näringsliv.

Föredragning

Uppsalahems uppdrag är att i allmännyttigt syfte och med affärsmässighet främja bostadsförsörjningen i Uppsala kommun genom att tillhandahålla hyresbostäder genom ägande, egen nyproduktion eller via förvärv av bostadsfastigheter. Uppsalahem har som ambition att starta byggnation av runt 200 bostäder per år. De senaste årens kraftiga prisökningar på byggmaterial och entreprenadtjänster har medfört att bolaget inte har uppnått tillräcklig lönsamhet i planerade nyproduktionsprojekt och därmed inte kunnat starta upp några större nybyggnationer under ett antal år.

Uppsalahem har nu givits möjlighet att förvärva sammanlagt tre fastigheter (Kåbo 57:3, Sala backe 45:3 och Sala backe 46:1) med totalt 290 lägenheter belägna i Rosendal och Sala backe. De två fastigheterna i Sala Backe har byggår 2014/2020 och fastigheten i Rosendal har byggår 2017/2021.

Fastigheten Kåbo 57:3 ägs av Granit Bostad Rosendal AB och fastigheterna Sala backe 45:3 och Sala backe 46:1 ägs av Granit Bostad Fyrislundsgatan AB. Bolagen är helägda av Granit Bostad 2 AB respektive Granit Bostad 3 AB, vilka i sin tur ägs av Granit Bostad AB. Fastighetsbolaget Granit Bostad AB ägs av Afa Försäkring Tjänstepensionsaktiebolag, PRI Pensionsgaranti, Försäkringsbranschens Pensionskassa, KK-stiftelsen, Bliwa och Tenzing Invest. Granit Bostad AB har för avsikt att koncentrera sitt fastighetsägande till Stockholm och Malmö där bolaget har sina största fastighetsbestånd vilket innebär att bolaget lämnar Uppsalas bostadsmarknad.

Stadsdelarna Rosendal och Sala backe är attraktiva på bostadsmarknaden och ger förutsättningar för en långsiktigt hög efterfrågan på bostäder. Genom förvärven tillför Uppsalahem ytterligare 290 lägenheter i allmännyttans regi, vilket ligger i linje med bolagets ändamål. Fastigheterna består till största delen av lägenheter med två rum och kök (139 stycken) och tre rum och kök (98 stycken) och utgör ett bra komplement till bolagets fastighetsportfölj.

Byggnaderna är certifierade i enlighet med Miljöbyggnad iDrift. Miljöbyggnad iDrift är ett certifieringssystem via Sweden Green Building Council som inkluderar områden såsom

inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och byggnadernas skick. Fastigheterna har ett geografiskt läge i nära anslutning till Uppsalahems övriga fastigheter inom området vilket ger möjlighet till god förvaltningseffektivitet utan behov av ökade förvaltningsresurser. Fastigheterna bidrar till att nå en jämnare åldersfördelning av Uppsalahems totala bestånd vilket medför möjlighet att fördela underhållsinvesteringarna över tid och ge en jämnare kostnadsfördelning mellan åren.

Uppsalahem har genomfört en värdering av fastigheterna samt en teknisk analys av byggnader och markförhållanden. Den sammanlagda analysen gav ett underliggande värde på de tre fastigheterna om 835 miljoner kronor. Ekonomisk analys av hyresnivåer samt drift- och underhållskostnader har ingått i värderingen. Förvärven möjliggör för Uppsalahem att öka fastighetsbeståndet till en lägre investeringsutgift per kvadratmeter än genom egen nyproduktion. Den ekonomiska bedömningen visar att det underliggande fastighetsvärdet understiger investeringsutgiften för Uppsalahems jämförbara nyproduktionsprojekt.

I förvärvsprocessen har en proforma upprättas för båda bolagen där de preliminära köpeskillingarna beräknats med utgångspunkt från de underliggande fastighetsvärdena och bolagens resultat och ställning vid överlåtelse tidpunkten. I proforman uppskattas de preliminära köpeskillingarna uppgå till 303 miljoner kronor för Granit Bostad Rosendal AB (under namnändring till Uppsalahem Rosendal AB) respektive 519 miljoner kronor för Granit Bostad Fyrislundsgatan AB (under namnändring till Uppsalahem Fyrislundsgatan AB). I samband med förvärven kommer köpeskillingarna för de två bolagen att slutligen fastställas i ett överlåtelsebokslut.

Förväntan är att tillträde kan ske under april 2024.

För att minska bolagets administrativa kostnader och öka den inre effektiviteten kommer Uppsalahem efter förvärven utvärdera möjligheten att fusionera in bolagen i Uppsalahem AB.

Uppsalahems investeringsram för 2024 uppgår till 950 miljoner kronor och beslutades av kommunfullmäktige den 6 november 2023, § 180. Då förvärven har tillkommit efter kommunfullmäktiges beslut av Mål och budget 2024–2026 behöver Uppsalahems investeringsram för 2024 utökas med 835 miljoner kronor.

I enlighet med Uppsala kommuns finansiella riktlinjer fastställer kommunfullmäktige en årlig ram för kommunkoncernens externa upplåning. Låneramen om 21 000 miljoner kronor för 2024 fastställdes av kommunfullmäktige den 11 december 2023, § 218. Eftersom Uppsalahems förvärv har tillkommit efter att den låneramen fastställdes och att förvärven kommer att finansieras genom extern upplåning behöver den externa högsta totala låneramen utökas med ett motsvarande belopp om 835 miljoner kronor.

Kommunstyrelsen ska enligt samma riktlinjer fastställa beloppsramar för de kommunala bolagens upplåning, i form av lånelimiter. Mot bakgrund av förvärven föreslås Uppsalahems lånelimit för år 2024 att utökas med 835 miljoner kronor.

Efter att kommunfullmäktige tagit ställning till bolagsförvärven behöver extra bolagsstämmor hållas där bolagsordningen aktiebolagsrättsligt beslutas samt ägarombud, styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och lekmannarevisorer utses.

Ekonomiska konsekvenser

De senaste årens uteblivna nyproduktion har medfört att Uppsalahem minskat låneskulden genom amorteringar och därmed stärkt sin finansiella ställning. Bolagets låneskuld har sedan 2019 minskat från cirka 7 300 miljoner kronor till cirka 6 400

miljoner kronor i slutet av 2023, vilket bidragit till att begränsa kommunkoncernens upplåningsbehov under motsvarande period.

Förvärven av bolagen med de tre fastigheterna bedöms medföra att ett upplåningsbehov om cirka 800 miljoner kronor uppstår. Det exakta beloppet beror på Uppsalahems likviditetssituation vid överlåtelsen.

Förvärven ökar balansomslutningen och får till följd att kommunkoncernens soliditet minskar med cirka 0,5 procentenheter vid förvärvstillfället.

De förvärvade fastigheterna beräknas generera ett positivt driftnetto på cirka 35 miljoner kronor per år och ge ett positivt kassaflöde på cirka 15 miljoner kronor per år. I och med att fastigheterna är relativt nyproducerade förväntas underhållsbehovet vara lågt under ett flertal år.

Fastighetsförvärven bedöms sammantaget vara en god affär som ger en positiv effekt både på kommunkoncernens och på Uppsalahems resultat och kassaflöde.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 17 januari 2024
- Bilaga 1, förslag till bolagsordning för Uppsalahem Rosendal AB
- Bilaga 2, förslag till bolagsordning för Uppsalahem Fyrislundsgatan AB
- Bilaga 3, Föreslagna lånelimiten för Uppsalahem AB 2024

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Ola Hägglund
Ekonomidirektör och
biträdande stadsdirektör

Bolagsordning för Uppsalahem Rosendal AB

Org.nr 556917-7164

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Uppsalahem Rosendal 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

1. direkt eller indirekt förvärva, äga, förvalta, förädla och sälja fastigheter och tomträtter,
2. bygga bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar samt även lokaler, i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, som används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten,
3. samt i övrigt bedriva härmed förenlig verksamhet.

§ 4 Ändamålet med bolagets verksamhet

Bolaget ska med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip och likställighetsprincip bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i allmännyttigt syfte i Uppsala kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

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 femtiotusen (50 000) kronor och högst tvåhundra tusen (200 000) kronor.

§ 7 Antal aktier

I bolaget ska det finnas lägst femhundra (500) aktier och högst tvåtusen (2 000) aktier.

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst två (2) och högst nio (9) ledamöter samt högst fem (5) suppleanter.

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 Uppsalahem Fyrislundsgatan AB

Org.nr 556879-2716

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Uppsalahem Fyrislundsgatan 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

1. direkt eller indirekt förvärva, äga, förvalta, förädla och sälja fastigheter och tomträtter,
2. bygga bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar samt även lokaler, i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, som används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten,
3. samt i övrigt bedriva härmed förenlig verksamhet.

§ 4 Ändamålet med bolagets verksamhet

Bolaget ska med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip och likställighetsprincip bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i allmännyttigt syfte i Uppsala kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

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 femtiotusen (50 000) kronor och högst tvåhundra tusen (200 000) kronor.

§ 7 Antal aktier

I bolaget ska det finnas lägst femhundra (500) aktier och högst tvåtusén (2 000) aktier.

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst två (2) och högst nio (9) ledamöter samt högst fem (5) suppleanter.

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.

Förslag uppdaterade lånelimiter för Uppsalahem AB 2024 (mnr)

Bilaga 3

Fastställda limit 2024
för koncernkonto samt lån via
Uppsala kommun och Kommuninvest

Förslag uppdaterade limit 2024 för
koncernkonto samt lån via Uppsala
kommun och Kommuninvest

Bolag	Limit			Limit			Förändring total limit
	koncern konto	Limit lån 2024	Total limit	koncern konto	Limit lån 2024	Total limit	
Uppsalahem AB	250	7 000	7 250	250	7 835	8 085	835
Total	250	7 000	7 250	250	7 835	8 085	835