



Avsändare
Kommunstyrelseförvaltningen

Mottagare
Kommunstyrelsen

Anders Neuman, kommundirektör
0589-870 08
anders.neuman@arboga.se

Byggnadsfirman Lund - förvärv av kommunens del i Sturestadens Fastighets AB

Förslag till beslut

1. Kommundirektören får i uppdrag att tillsammans med Byggnadsfirman Lund att komma fram till försäljningssumma för kommunens andel av Sturestaden Fastighets AB. Uppdraget återredovisas till kommunstyrelsen den 5 november 2024.

Sammanfattning

Sturestadens Fastighets AB bildades 1992 av Arboga kommun och Byggnadsfirman Lund.

I april 2024 sände styrelsen för Sturestadens Fastighets AB en skrivelse till kommunen där de föreslår att Byggnadsfirman Lund förvärvar kommunens del i Sturestaden Fastighets AB. I skrivelsen framgår att samägandet under drygt 30 år fungerat utmärkt och varit en tillgång för Arboga. Om Sturestaden ska kunna vara en motor för utveckling så behövs ytterligare investeringar. Bedömningen från bolaget är att detta blivit svårare i och med kommunens nuvarande och kommande stora investeringar i verksamhetsfastigheter. Bolagets styrelse föreslår att Byggnadsfirman Lund förvärvar kommunens del i Sturestadens Fastighets AB. Utifrån denna skrivelse beslutade kommunstyrelsen i maj att ge kommundirektören i uppdrag att utreda för- och nackdelar med en eventuell försäljning av kommunens andel av Sturestadens Fastighets AB till Byggnadsfirman Lund. Dessutom i uppdrag att med extern hjälp belysa vad kommunens andel av Sturestadens Fastighets AB är värd.

Via en direktupphandling har PwC genomfört en utredning där det i en rapport översiktligt beskrivs för- och nackdelar med en försäljning samt utifrån bolagets årsredovisning för 2023 kommenteras värdet av kommunens aktier i bolaget. Rapporten är i detta läge vid kommande behandling av ärendet i kommunstyrelsen ett arbetsmaterial och kommer vara så tills ärendet eventuellt lyfts upp till kommunfullmäktige.

Nedan beskrivs kortfattat vad utredarna ser som för- och nackdelar med samägande av bolaget:

Fördelar

- Ökad konkurrenskraft genom en starkare marknadsposition med en stabil ägaren i form av kommunen och en privat ägare med kommersiellt fokus
- Kunskapsdelning med en erfaren privat fastighetsägare som kan erbjuda god förvaltning, utveckling och fastighetsadministration till hyresgäster
- Delning av risk och kostnader
- Ökade möjligheter för skalbarhet och tillväxt som gör det snabbare och mer effektivt att expandera
- Bolaget har en diversifierad fastighetsportfölj vilket skapar en operativ riskspridning
- Sammanfattningsvis kan alltså ett samägande av bolaget skapa strategiska och operationella fördelar genom att respektive part kombinerar styrkor, delar risker och kostnader, samt skapar möjligheter för tillväxt och innovation.

Nackdelar

- Risk för att bolaget gynnas eller att det uppfattas som att bolaget gynnas på andra fastighetsbolags bekostnad i kommunen
- Ojämlig kunskapsnivå mellan delägarna kan innebära att den ena delägaren gynnas eller kan uppfattas som gynnad
- Delad kontroll och olika kultur och förutsättningar kring beslutsfattande som kan innebära ineffektiva eller osäkra beslutsprocesser
- Finansiella risker kvarstår trots samägande och kan leda till förluster för båda parter givet utvecklingen på fastighetsmarknaden
- Komplexa juridiska och skattemässiga övervägande med att samäga bolaget
- Nackdelarna är alltså att ett samägande kräver noggrann planering och hantering av bolaget för att minimera nackdelarna, där det är viktigt att samtliga parter vet ansvarsfördelning, förväntningar och sina roller
- Ett samägande är att föredra för risk och kostnadsdelning, kunskapsdelning och när större eller mer komplexa projekt ska genomföras, medan eget ägande ger full kontroll över bolagets finansiella autonomi och ger mer flexibilitet.

Utredarna rekommenderar att i nästa steg genomföra en eller flera externa värderingar av beståndet, identifiera eventuella potentialer som inte beaktas i fastighetsvärderingen och utmana de avdrag/risker som beaktas i värderingen, genomföra en genomgång av bolaget för att säkerställa att bolaget inte har tillgångar eller skulder som är felvärderade i balansräkningen, ta fram en handlingsplan och processbeskrivning för transaktionen och en förhandlingsstrategi för att optimera prissättningen av aktierna.

Utredarna har i en så kallad SWOT beskrivit styrkor, möjligheter, svagheter och risker vid en försäljning av kommunens ägarandel.

Styrkor

- Försäljningslikviden kan användas till andra investeringar eller stärka kommunens balansräkning
- Renodling av kommunens verksamhet som normalt inte innefattar uthyrning av förvaltningsfastigheter till externa verksamheter
- Fastighetsmarknaden är på väg upp efter en period med höga finansieringskostnader.

Möjligheter

- Frigörande av resurser alternativ möjlighet att effektivisera den kommunala verksamheten
- Fastigheter med anknytning till försvaret har ökat i attraktivitet
- Minskad risk och exponering mot eventuella förluster som kan uppstå i bolaget.

Svagheter

- Förlust av inflytande i bolagets verksamhet och dess strategiska inriktning
- Konsortialavtalet inte har en klart definierat exit strategi
- Transaktionskostnader krävs för att genomföra transaktionen
- Fastighetsmarknaden har ännu inte återhämtat sig från de senaste årens ökade räntenivåer
- Fastighetsmarknaden i Arboga är begränsad.

Risker

- Minskad rådighet och handlingsutrymme att påverka utvecklingen av Arboga genom att tillhandahålla lokaler och bostäder
- Likviden från försäljningen kan inte generera lika hög avkastning som avkastningen från bolaget
- Svårt att hitta den optimala tidpunkten att avyttra

- Till exempel projekt, byggrätter, tekniska brister och eventuella markanvisningar kan vara svårvärderade.

Sturestadens styrelse har den 19 september inkommit med ytterligare en skrivelse, som de benämner ”konsekvensanalys gällande eventuellt förändrade ägarförhållanden”. De konstaterar i sin analys att Byggnadsfirma Lund har förmåga och ekonomisk styrka att kunna fortsätta utveckla Sturestaden. De ser inte idag att Arboga kommun har det utifrån de investeringar som skett det senaste året. Styrelsen föreslår att Arboga kommun försäljer sin del i Sturestadens Fastighets AB till Byggnadsfirman Lund.

Barnkonsekvensanalys

Förslaget till beslut medför inga direkta konsekvenser som rör barns rättigheter.

Beslutsunderlag

- Skrivelse från Sturestadens Fastighets AB
- Beslut i kommunstyrelsen 2024-05-20
- Sturestadens Fastighets AB – konsekvensanalys gällande eventuellt förändrade ägarförhållanden
- Rapport från PwC (arbetsmaterial tills eventuellt ärende till kommunfullmäktige)

Anders Neuman
Kommundirektör

Skickas till:

Klicka eller tryck här för att ange text.