



Arboga kommun
Arboga Arbetarekommun
Sverigedemokraterna i Arboga
Moderaterna i Arboga
Centerpartiet i Arboga
Vänsterpartiet i Arboga
Kristdemokraterna i Arboga
Folkpartiet Liberalerna i Arboga
Miljöpartiet i Arboga
Ledamöter och ersättare i Arboga kommunfullmäktige

Sturestadens Fastighets AB – konsekvensanalys gällande eventuellt förändrade ägarförhållanden.

Bakgrund.

Kommunstyrelsen beslutade i ärendenummer 197/2024 att ge kommundirektören i uppdrag att utreda för och nackdelar av eventuell försäljning av kommunens andel i Sturestaden fastighets AB. Uppdraget ska återredovisas för kommunstyrelsen den 1 oktober 2024.

Med anledning av detta vill vi i Sturestadens styrelse delge er vår konsekvensanalys gällande eventuell förändrade ägarförhållanden.

Sturestadens Fastighets AB bildades 1992 av Arboga Kommun och Byggnadsfirman Lund. Visionen för detta samägda fastighetsbolag var tydlig; *Visionen om att Sturestaden skall vara Arbogas motor är utgångspunkten för vårt arbete. Samhällsnytta och affärsmässighet är grundbultarna för den motorn. Samarbete och ekonomisk stabilitet är oljan som får motorn att gå bra. Arboga Kommuns motto att "Arboga skall vara en plats för inspiration" står vi bakom och försöker tillse att skapa värden för ägare, hyresgäster, företagare och boende i Arboga samtidigt som vi skapar underlag för nya Arbogabaserade företag och nya Arbogabor.*



Byggnadsfirman Lund är ett familjeägt bolag som funnits i Arboga sedan 40-talet. Ett stabilt fastighetsbolag med lång historia bakom sig. Beslut tas med eftertänksamhet och genomsyras av långsiktigt tänkande.

Byggnadsfirman Lund vill vara en trygg partner för anställda, hyresgäster och under-entreprenörer.

Detta samägande har under 30-talet år fungerat utmärkt och varit en tillgång för Arboga. Sturestaden har bidragit med nya bostäder, nya lokaler, etableringar av nya företag, indirekt skapat arbetstillfällen samt även mervärde i form av aktieutdelning till Arboga Kommun och Byggnadsfirman Lund. Sturestadens Fastighets AB har under de senaste 8 åren, delat ut mellan 2 och 3,5 Mkr årligen till vardera ägaren.

Syftet med det gemensamma bolaget har uppnåtts många gånger om.

Sturestaden Fastighets AB har i vissa sammanhang setts som en belastning för kommunen eftersom bolagets lån till hälften påverkar Arboga Kommuns balansräkning.

Under de senaste 10 åren har Sturestaden upplevt ett minskade intresse från kommunens sida. Efterfrågan av våra tjänster bland annat gällande verksamhetslokaler har minskat. Kommunen har sagt upp flera lokaler som Sturestaden äger.

Det har byggts stora verksamhetslokaler i form av förskolor, äldreboenden, LSS-boende och nu senast en ny grundskola inom Arboga kommun. Sturestaden har inte blivit tillfrågade att bygga eller att lämna offert.

Om Sturestaden ska kunna fortsätta utvecklas och arbeta utifrån visionen om att vara Arbogas motor behöver vi även framgent göra investeringar. Vår bedömning är att detta har blivit svårare i och med kommunens nuvarande och kommande stora investeringar i verksamhetsfastigheter. Flera av Sturestadens hyresgäster, har främst pga utökad verksamhet, framfört önskemål om om/tillbyggnationer av Sturestadens fastigheter. För att kunna genomföra dessa förändringar krävs att bolaget tar upp nya lån, något som i dag är svårt pga kommunens ekonomiska läge. Risken föreligger då att hyresgästerna väljer att flytta sin verksamhet till andra lokaler och andra kommuner.



Ökade kostnader i form av räntor på lån, kostnader för el, uppvärmning har ökat samt högre kostnader för underhåll, har inneburit att resultatprognosen för 2024 slutar på plus 1,3 Mkr. De ökade kostnaderna innebär att utrymmet för att investera med egna medel är näst intill obefintligt.

Vi ser att Byggnadsfirma Lund har förmåga och ekonomisk styrka att kunna fortsätta utveckla Sturestaden. Vi ser inte idag att Arboga kommun har det utifrån de investeringar som skett det senaste året. Kommunens låneutrymme är idag väldigt litet.

De två alternativ som diskuteras idag är:

1. Arboga Kommun försäljer sin 50 % andel av Sturestadens Fastighets AB (med dotterbolag) till Byggnadsfirma Lund.
2. Arboga Kommun försäljer inte sin andel av Sturestadens Fastighets AB

Konsekvenser av alternativ 1 - Arboga kommun försäljer sin 50 % andel av Sturestadens Fastighets AB (med dotterbolag) till Byggnadsfirma Lund.

- Sturestadens Fastighets AB får förutsättningar att även framgent tillgodose sina kunder med behövliga om/tillbyggnationer.
- Sturestadens Fastighets AB får förutsättningar att fortsätta investera och skapa nya bostäder, nya lokaler och etableringar av nya företag i kommunen.
- Sturestadens Fastighets AB får förutsättningar att uppta de lån som behövs för nya investeringar.
- Arboga kommuns del av den totala låneskulden, 480 Mkr, kommer inte längre att belasta kommunens balansräkning och ge kommunen utrymme för belåning av kommande investeringar.
- Arboga kommun mister sitt inflytande över Sturestadens Fastighets AB och dess planer för byggnation av bostäder och verksamhetsfastigheter.
- Aktieutdelning till Arboga Kommun och Byggnadsfirma Lund upphör. Under de senaste 8 åren, mellan 2 och 3,5 Mkr årligen.
- Ökade kostnader i form av räntor på lån, kostnader för el, uppvärmning har ökat samt högre kostnader för underhåll, har inneburit att resultatprognosen för 2024 slutar på plus 1,3 Mkr, vilket innebär



utdelning till vardera ägaren om 200 tkr. Prognosen för 2025 och 2026 är likartad.

Konsekvenser av alternativ 2 - Kommunen försäljer inte sin andel av Sturestadens Fastighets AB.

- Sturestadens Fastighets AB kommer inte att kunna göra ny- eller om/till-byggnad i fastighetsbeståndet. En konsekvens av detta kan bli att våra nuvarande hyresgäster kan välja att flytta sina verksamheter till andra lokaler i kommunen eller till andra kommuner.
- Sturestadens Fastighets AB kommer inte kunna ta upp lån för investeringar i vårt fastighetsbestånd, varken ny- eller om/till-byggnad, pga kommunens begränsade låneutrymme.
- Sturestadens Fastighets AB kommer att bli ett förvaltande bolag och inte enligt vår vision ”en motor för Arbogas utveckling”.
- Arboga kommun behåller sitt inflytande över Sturestadens Fastighets AB.
- Arboga kommun behöver lägga in Sturestadens lån/investeringar i sin flerårsbudget.
- Arboga kommun och Byggnadsfirma Lund behöver se över den befintliga visionen och se om samma vision ska gälla framöver.
- Arboga kommunen och Byggnadsfirma Lund kommer även framgent att erhålla aktieutdelning. Dock ska det tas i beaktande att utdelningen bedöms minska i förhållande till tidigare år.

För Sturestadens bästa och för vår fortsatta framtid föreslår styrelsen därför att Arboga kommun försäljer sin del i Sturestadens Fastighets AB till Byggnadsfirman Lund.

För styrelsen Sturestadens Fastighets AB

Mats Öhgren
Ordförande