

Dag Björklund

Kommunstyrelsen

Uppdrag att förvärva fastigheterna Danarö 6 och Skolan 12 samt likvidera Studievägen Fastighets AB

Ärende

Fastigheterna Danarö 6 och Skolan 12 förvärvades av kommunen via bolag, Studievägen Fastighets AB, genom kommunfullmäktiges beslut den 11 juni 2018-06-11 (§ 60). Syftet var dels strategiskt genom att Skolan 12 ingår i utveckling av Stocksundsskolan, dels operativt för socialtjänstens behov av lägenheter i Danarö 6.

Samtidigt som kommunfullmäktige godkände förvärvet uppdrogs till kommunstyrelsen att utreda den för kommunen mest lämpliga tidpunkten för att likvidera bolaget. Den tidpunkten bedöms nu vara direkt efter att bokslutet för verksamhetsåret 2022 har godkänts av bolagsstämman varför bolagets fastigheter bör överlätas till kommunen under 2022.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen uppdrar till kommunledningskontoret att ta fram erforderliga avtal för förvärv av fastigheterna Danarö 6 och Skolan 12 från Studievägen Fastighets AB.
2. Kommunstyrelsen bemyndigar kommundirektör och ekonomichef att, var för sig, vidta erforderliga åtgärder för att likvidera Studievägen Fastighets AB med organisationsnummer 559100-5169.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige beslutar att kommunen senast den 31 mars 2023 ska förvärva fastigheterna Danarö 6 för en köpeskilling om maximalt 17 miljoner kronor och Skolan 12 för en köpeskilling om maximalt 11 miljoner kronor från Studievägen Fastighets AB.
2. Kommunfullmäktige beslutar att likvidera bolaget Studievägen Fastighets AB med organisationsnummer 559100-5169 efter bokslutet för verksamhetsåret 2022, men allra senast den 31 december 2023.

Dag Björklund

Bakgrund

Förvärvet av Studievägen Fastighets AB 2018 baserades på möjligheten till större rådighet för att tillgodose sociala ändamål genom boende och genomförandet av ny detaljplan för Stocksundsskolan för att möta skolverksamhetens behov.

I samma beslut uppdrogs till kommunstyrelsen att söka den lämpligaste tidpunkten för kommunen att likvidera bolaget. Syftet var alltså att använda fastigheterna för att stödja kommunens kärnverksamhet vilket bedömdes ske bäst om kommunen ägde fastigheterna direkt.

Kommunfullmäktige anslog i samma ärende 7,9 miljoner kronor för verksamhetsanpassningar i fastigheten Danarö 6. Denna investering samt en del ytterligare åtgärder är idag att betrakta som hyresgästens investering i annans fastighet.

Kommunledningskontorets utredning

Kommunledningskontoret bedömer att den för kommunen mest fördelaktiga tidpunkten att inleda likvidation av bolaget är direkt efter att årsbokslut och utdelning fastställts vid bolagsstämman för verksamhetsåret 2022.

Lämpligen kan fritt eget kapital då delas ut till ägaren kommunen. Bolaget lever sedan vidare med bundet eget kapital, eller det kapital som krävs för att garantera eventuella externa åtaganden, under den administrativa processen fram till likvidation.

Vid överlåtelse av Danarö 6 till kommunen kommer de investeringar kommunen har gjort att omklassificeras i bokföringen och med viss sannolikhet påverka en kommande likvidavräkning och eventuellt också ett bedömt marknadsvärde. Senast bedömda marknadsvärdet från förra årsskiftet var 17 miljoner kronor.

För Skolan 12 finns ett bedömt marknadsvärde om 11 miljoner kronor. Kommunledningskontorets bedömning är att det motsvarar ett värde på en villa som även på sikt kan användas som familjebostad i Stocksund. Då en detaljplaneprocess kommit så långt som till samråd där villan förutsatt rivats torde ett annat lägre värde kunna vara utgångspunkt för slutlig köpeskillning.

Dessa faktiska omständigheter som råder för de två fastigheterna, särskilt för Skolan 12, behöver utredas tillsammans med externa fastighetsvärderare och revisorer innan köpeskillningen bestäms. Slutlig köpeskillning ska syfta till en för kommunkoncernen bästa ekonomiska utfall givet alla för kommunen relevanta regelverk.

Dag Björklund

Kommunledningskontorets yttrande

Utifrån kontorets utredning är bästa tidpunkten för att likvidera bolaget efter bokslutet för 2022. Det innebär att fastigheterna behöver överföras till kommun under kalenderåret 2022 för att bli direktägda.

Ekonomiska konsekvenser

Den för kommunkoncernen ekonomisk konsekvensen beror på slutligt fastställd köpeskilling enligt resonemang ovan. PWC har i en rapport utgått från värden enligt ovan dvs 17 miljoner kronor för Danarö 6 och 11 miljoner kronor för Skolan 12. Reavinsten hos säljaren Studievägen Fastighets AB kan då beräknas till ca 5,2 miljoner kronor och stämpelskatt hos köparen kommunen drygt 0,4 miljoner kronor. Därtill kommer kostnader för anlitate konsulter.

Totalt kommer bolaget att erhålla cirka 28 miljoner kronor, betala cirka 5,2 miljoner kronor i skatt på kapitalvinsterna och får således kvar cirka 23 miljoner kronor i likvida medel. När bolaget likvideras ska en extra bolagsstämma hållas under år 2023. På denna kan beslutas om utdelning. Dock kan detta endast ske på fastställda medel (fritt eget kapital). Fritt eget kapital var i delåret (aug 2022) cirka 4,7 miljoner. Efter försäljningen bör bolaget fria eget kapital bli cirka 28 miljoner kronor (4,7 mnkr + 23 mnkr). Det skulle innebära att kommunen kan erhålla minst 23 miljoner kronor som är vad bolaget har i likvida medel. Eftersom kommunen inte är ett skattesubjekt blir det ingen skatt på utdelningen, det innebär att kommunen erhåller 100 procent av utdelningen. Om kommunen köper fastigheterna för cirka 28 miljoner kronor behöver kommunen enbart finansiera mellanskillnaden mellan utdelningen och köpesumman. I det fall utdelningen blir 23 miljoner kronor innebär det att kommunen behöver finansiera cirka 5 miljoner kronor. Om kommunen skulle låna denna summa skulle det kosta cirka 0,2 miljoner kronor per år om räntan är 3,5 procent.

Johan Lindberg
KommundirektörDag Björklund
Tf plan- och exploateringschef**Handlingar i ärendet**

1. Tjänsteutlåtande, Uppdrag att förvärva fastigheterna Danarö 6 och Skolan 12 samt likvidera Studievägen Fastighets AB
2. PwC:s rapport, 2022-10-21
3. Värdeutlåtande för Skolan 12, 2022-10-07
4. Värdeutlåtande för Danarö 6, 2021-12-23
5. Kommunfullmäktiges beslut, 2018-06-11 § 60