



Kommunstyrelsen

**Försäljning av del av Norrberge 1:60 (Grönudden)****Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Upprätta köpeavtal för del av Norrberge 1:60 (Grönudden) med Midlanda centrum AB.
2. Uppdra till kommunstyrelsens 2:e vice ordförande och kommunchefen att underteckna avtalet.
3. Beslutet att upprätta köpeavtal gäller under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att tillskjuta aktieägartillskott och långfristig utlåning enligt bolagets begäran innan utgången av 2020.

**Ärendet**

Kommunens helägda bolag Midlanda Centrum AB har anmält intresse av att förvärva utvecklingsbara fastigheter av Timrå kommun.

Inriktningsbeslut (KF 2020-06-15 § 108) har fattats av kommunfullmäktige som stödjer en sådan inriktning.

Kommunstyrelsen uppdrogs att i varje enskilt fall pröva överföring och reglering av mark och tomträtter mellan Timrå kommun och Midlanda Centrum AB enligt bolagsstyrelsens begäran och då särskilt pröva det juridiskt, verksamhetsmässigt och ekonomiskt mest fördelaktiga i regleringen och överföringen i fråga. Avsteg från inriktningen på bolagets begäran får göras om det inte anses fördelaktigt för Timrå kommun vid en sådan avvägning.

Detta ärende avser bolagets förfrågan om att förvärva del av Norrberge 1:60 Fastigheten har en areal på cirka 67 ha landareal och 33 ha vattenområde. Fastigheten ligger omedelbart söder om Midlanda flygplats. Huvuddelen av fastigheten ligger söder om E4:an, en mindre del ligger på norra sidan. Y:et är belägen inom fastigheten men föreslås inte omfattas av överlåtelsen. Fastigheten är skogbeväxt, i huvudsak lövskog. Huvuddelen av området berörs av restriktioner i form av naturvårdande skötselkrav. Extern konsult har värderat fastigheten och det bedömda marknadsvärdet uppgår till 2 500 000 kr.

Köpeavtal och värdering bedöms i huvudsak rimliga. Marköverföringen föreslås genomföras som en fastighetsreglering, vilket bedöms som en rimlig åtgärd. Det regelmässiga i en dylik affär är att köparen betalar förrättningskostnader.

**Ärendets tidigare behandling**

KF 2020-06-15 § 108 Inriktningsbeslut överföring och reglering av mark mellan Timrå kommun och Midlanda Centrum AB

### Beslutsunderlag

KF § 108 Inriktningsbeslut överföring och reglering av mark mellan Timrå kommun och Midlanda Centrum AB.

Köpeavtal

Värdering

Vision 2025

Protokollsutdrag till

Kultur- och teknikförvaltningen

Tomträtthavare

Miljö- och byggkontoret

Näringslivskontoret

Midlanda Centrum AB

Exp / 2020

### Förvaltningens överväganden

Köpeavtal och värdering bedöms rimliga. Det finns heller inga juridiska hinder mot att överlåta fastigheten. Beslutet följer fattat inriktningsbeslut samt ärendena om ägardirektiv, bolagsordning och aktieägartillskott.

Det som bör övervägas är vad som är ekonomiskt och verksamhetsmässigt mest fördelaktigt: att överlåta fastigheterna till bolaget för utveckling eller att låta fastigheten kvarstanna i kommunens ägo och istället dimensionera upp den egna organisationen avseende mark-, exploaterings- och utvecklingsfrågor.

Den utredning som genomförts av extern konsult avseende inriktningen att föra över tillgångar till ett kommunägt exploateringsbolag (fanns som bilaga till KF:s inriktningsbeslut) visar på möjligheter att genomföra samma utvecklingsarbete utan att överföra mark till bolaget. En uppsplittring av kommunens markägande medför totalt sett ökade kostnader framförallt för transaktioner och försäljning utan att några direkta mervärden uppstår. Samtidigt konstaterar konsultrapporten att den inte har gjort någon bedömning av koncernövergripande fördelar och nackdelar med förändringen.

Den utväxling som kommunen förväntar sig att få genom nytt ägardirektiv till bolaget samt överföring av mark från kommunen till bolaget bygger helt och hållet på att bolaget antingen:

- anlitar konsulter för att arbeta med frågor inom markjuridik och markexploatering,
- köper tjänsterna av kommunens mark- och exploateringsenhet eller
- anställer egen personal för att arbeta med dessa frågor.

Parallellt har ärendet om aktieägartillskott visat att transaktionen till ett bolag kan ske kostnadsneutralt, förutom transaktionskostnader för lagfart och motsvarande. Timrå kommun säljer marken till marknadspris till Midlanda Centrum AB. Då marken bara har ett begränsat värde (totalt 1 mnkr i balansräkningen för samtliga fastighetsdelar) så gör kommunen en vinst på 13 mnkr som redovisas i årsbokslutet 2020. Kommunen ger i nästa steg Midlanda Centrum ett aktieägartillskott på 13 mnkr som belastar resultatet 2020 vilket innebär att kommunens resultat inte påverkas av affären med markförsäljning. Midlanda Centrum AB redovisar aktieägartillskottet på balansräkning för att

användas för att täcka kommande års underskott för de satsningar som behövs. På det sättet ger ägaren bolaget verktyg för att utveckla marken under flera års sikt utan att redovisa ett negativt resultat, och för kommunen är det kostnadsneutralt eftersom aktieägartillskottet tas från markförsäljningen i fråga. De ekonomiska konsekvenserna av förslaget är därmed acceptabla för kommunen och i stort sett kostnadsneutrala, förutom transaktionskostnader som uppstår vid markförsäljning.

Syftet med bolagets verksamhet regleras av gällande bolagsordning och ägardirektiv. För att bolaget ska kunna leva upp till syftet och bidra till kommunens tillväxt, framförallt genom att utveckla och förädla mark för näringslivet, krävs finansiella muskler. Syftet med ett exploateringsbolag är att kunna lägga vissa tillgångar för utveckling i bolagsform och driva utvecklingen med intäkter och kapital i bolaget. Kostnader för detta kan täckas med framtida markförsäljning samt tomträttsavgälder och arrenden i bolaget på ett affärsmässigt sätt enligt gällande direktiv, och på det viset belastas inte kommunens driftbudget för mark och exploatering av kostnaderna för utvecklingen i fråga. Med beslutet prövar fullmäktige en annan verksamhetsform för mark och exploatering med försäljning av tre objektsområden som redovisas i separata ärenden. Konsultresurser och/eller personal kan belastas bolagets budget och användas till att utveckla fastigheterna, utan att det belastar kommunens ordinarie driftbudget för att bedriva utvecklingsarbetet i förvaltningsorganisationen.

Juridiskt kan och bör kommunen skapa möjligheter för att bolaget ska kunna bedriva verksamheten enligt ägardirektiv och bolagsordning. Det förutsätter tillgångar och finansiella muskler i bolaget. Det är dock av vikt att överlåtelsen sker till marknadsmässiga värderingar, inte till bokfört värde eller lägre än marknadspris, eftersom det kan tolkas som att kommunen gynnar det kommunala bolaget och därmed missgynnar andra exploateringsbolag. Bifogad värdering får antas vara en rimlig marknadsmässig värdering för överlåtelsen i fråga.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Andreaz Strömgren  
Kommunchef