



Kommunstyrelsen

Försäljning av Torsboda 1:2 (Torsboda syd)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Upprätta köpeavtal för Torsboda 1:2 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 Torsboda 1:2. Fastigheten består av ca 44 ha mark i direkt anslutning till E4, cirka 4 km öster om Midlanda flygplats. I Översiktsplanen (ÖP 2035) har området pekats ut som utvecklingsområde för framtida näringslivsverksamhet (Unä 9). Extern konsult har värderat fastigheten och det bedömda marknadsvärdet uppgår till 2 500 000 kr.

Att möjliggöra för en in- och utfart på E4 samt ordna med VA-försörjning bedöms vara de stora utmaningarna för att utveckla fastigheten.

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
Tomträttshavare
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