



Kommunstyrelsen
Kennet Julin
Epost: kennet.julin@vasteras.se

Kopia till
Västerås Strategiska fastigheter AB
Västerås Stadshus AB

Kommunstyrelsen

Tjänsteutlåtande - Ägardirektiv Västerås Strategiska fastigheter AB

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Västerås strategiska fastigheter AB:s dotterbolag Västerås Fastighet Kungsängen AB Org.nr: 556039-5237, ska omförhandla hyreskontraktet med Svealandstrafiken AB Org.nr: 556555-3350 till att gälla till och med 2029-12-31. I det omförhandlade hyreskontraktet ska en klausul finnas som möjliggör att avtalet kan överlåtas till Västerås stad.
2. Västerås Fastighet Kungsängen AB ska sälja fastigheterna Västerås Kungsängen 9 och 10 samt Västerås Överstelöjtnanten 9 till Västerås stad när det är bedöms som lämpligast ur ett Västerås Stad koncernperspektiv.
3. Till röstombud att företräda stadens aktier vid extra bolagsstämma med anledning av punkt 1 och 2 ovan utses Kennet Julin med Johan Olsson som ersättare
4. Röstombudet instrueras att rösta i enlighet med punkt 1 och 2 ovan.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan beslutar kommunstyrelsen för egen del:

5. Kommunstyrelsens ordförande får godkänna överlåtelsen mellan Västerås Fastighet Kungsängen AB Org.nr: 556039-5237 och Västerås stad enligt punkt 2 ovan.
6. Kommunstyrelsens ordförande ska informera kommunstyrelsen när överlåtelsen är genomförd.

Ärendebeskrivning

Västerås stads bolagspolicy utgör värdegrund för stadens ägande av bolag. Värdegrunden kompletteras av gemensamma ägardirektiv som ger en grund för styrningen av stadens bolag. Därutöver finns bolagsspecifika ägardirektiv. De bolagsspecifika ägardirektiven fastställs av kommunfullmäktige och bekräftas därefter vid bolagsstämma i bolaget innan de träder ikraft.

Västerås strategiska fastigheter AB får två kompletterande uppdrag till sina tidigare ägardirektiv beslutade 2021-04-15 Dnr KS 2020/00420.

Västerås strategiska fastigheter AB:s dotterbolag Västerås fastighet Kungsängen AB Org.nr: 556039-5237, är ett fastighetsförvaltande bolag som äger fastigheterna Västerås Kungsängen 9 och 10 samt Västerås Överstelöjtnanten 9. På fastigheterna finns en bussdepå.

Hyrestagaren är Svealandstrafiken AB.

Nuvarande hyreskontrakt upphör 2024-12-31 och förlängs med 3 år om uppsägning inte sker 9 månader innan avtalet utgår.

Om hyreskontraktet inte omförhandlas i tid behöver Svealandstrafiken AB skriva ner sina investeringar direkt (kostnadsföra). Investeringarna avser bussar för eldrift. Direktavskrivningen förväntas att leda till en merkostnad per år som uppgår till 3 mnkr för Västerås stad.

Bussdepån är tänkt att flyttas från befintlig plats se utredning KS 2018/01524, där ett flertal förslag presenteras.

För att hinna med en flytt av bussdepån föreslås att hyreskontraktet omförhandlas med Svealandstrafiken AB till 2029-12-31.

Det föreslås även att det nya hyreskontraktet ska innehålla en klausul som gör det möjligt att överlåta fastigheten till Västerås stad.

Varför sälja till Västerås stad?

Eftersom fastigheterna ska användas till andra ändamål än bussdepå, så kommer fastigheterna att behöva avstyckas i flera fastigheter som antingen säljs vidare för byggnation eller andra kommunala ändamål. Västerås fastighet Kungsängen AB anses fullgjort sitt uppdrag som strategisk innehavare av fastigheterna nu när fastigheterna ska användas för andra ändamål än bussdepå.

Det är viktigt att fastigheterna säljs innan planprogram presenteras vilket kan öka värdet, det leder samtidigt till onödiga skatteeffekter i Västerås stads koncern.

Det förslås därför att Västerås strategiska fastigheter AB får som ägardirektiv att omförhandla hyreskontraktet till 2029-12-31 med Svealandstrafiken AB. Vidare föreslås fastigheterna Västerås Kungsängen 9 och 10 samt Västerås Överstelöjtnanten 9 säljs till Västerås stad när det är bedöms som lämpligast ur ett koncernperspektiv för Västerås stad.

Det bedöms lämpligt att mark- och exploateringsenheten inom Västerås stad äger frågan vid framtida användningsområde för fastigheten.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Västerås strategiska fastigheter AB:s dotterbolag Västerås Fastighet Kungsängen AB Org.nr: 556039-5237, ska omförhandla hyreskontraktet med Svealandstrafiken AB till att gälla till och med 2029-12-31. I det omförhandlade hyreskontraktet ska en klausul finnas som möjliggör att avtalet kan överlåtas till Västerås stad.
2. Västerås Fastighet Kungsängen AB ska sälja fastigheterna Västerås Kungsängen 9 och 10 samt Västerås Överstelöjtnanten 9 till Västerås

stad när det är bedöms som lämpligast ur ett Västerås Stad koncernperspektiv.

3. Till röstombud att företräda stadens aktier vid extra bolagsstämma med anledning av punkt 1 och 2 ovan utses Kennet Julin med Johan Olsson som ersättare
4. Röstombudet instrueras att rösta i enlighet med punkt 1 och 2 ovan.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan beslutar kommunstyrelsen för egen del:

5. Kommunstyrelsens ordförande får godkänna överlåtelsen mellan Västerås Fastighet Kungsängen AB Org.nr: 556039-5237 och Västerås stad enligt punkt 2 ovan.
6. Kommunstyrelsens ordförande ska informera kommunstyrelsen när överlåtelsen är genomförd.

Juridisk bedömning

Kommunfullmäktige är behörig att fatta beslutet. Ägardirektiv ankommer på kommunfullmäktige att fatta beslut enligt kommunallagen.

Ekonomisk bedömning

Vid en försäljning av fastigheterna uppstår en reavinst i Västerås fastighet Kungsängen AB. Reavinsten är hanterbar inom Västerås stadshus AB koncernen. Västerås stad förslås betala för fastigheterna via mark och exploaterings budget. Ur ett Västerås Stad koncernperspektiv uppstår inga effekter eftersom försäljningen är koncernintern. Det är däremot viktigt att framtida användning av fastigheterna utgår från en affärsmässigt grund.

Hållbar utveckling

Perspektivet ej relevant med anledning av ärendets karaktär och innehåll.

Helene Öhrling
Stadsdirektör