

Diarienummer: KS-2024/276

Handläggare: Dan-Erik Pettersson, ekonomichef

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Försäljning av kommunhusfastigheten till Kommunfastigheter i Knivsta AB och avveckling av Gredelinen kommanditbolag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunhusfastigheten Gredelby 21:3 ska säljas till Kommunfastigheter i Knivsta AB från Gredelin kommanditbolag.
2. Gredelinen kommanditbolag ska avvecklas efter genomförd försäljning.

Sammanfattning av ärendet

Försäljning av kommunhusfastigheten Gredelby 21:3 till Kommunfastigheter i Knivsta AB från Gredelinen kommanditbolag förväntas ge lägre administrativa kostnader för kommunkoncernen. Efter försäljningen av fastigheten fyller Gredelinen kommanditbolag ingen funktion och kan avvecklas.

Ärendets uppkomst och historik

Kommunfastigheter i Knivsta AB har hemställt hos Knivsta kommunhus AB att sälja kommunhusfastigheten den 19 april 2024 §6. Styrelsen i Knivsta kommunhus AB har beslutat att föreslå en försäljning.

Rättslig utredning

Lagstöd

En försäljning av kommunhusfastigheten inom kommunkoncernen anses vara av principiell betydelse som Kommunfullmäktige ska ta ställning till enligt kommunallagen och den fastställda bolagsordningen.

Interna styrdokument

I kommunfullmäktiges beslutade mål och budget och ägardirektiv är det beslutat att förvaltningen aktivt ska verka för minskade administrativa kostnader i kommunkoncernen.

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

En renodling av kommunala verksamhetsfastigheter till Kommunfastigheter i Knivsta AB bedöms som ekonomisk fördelaktig genom en mer kostnadseffektiv fastighetsförvaltning (lägre administrativa kostnader). Förvaltningen bedömer att det motsvarar upp till 500 tusen kronor per år.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Samlad bedömning

Kommunfastigheter i Knivsta AB förvärvade 2022 Gredelinen kommanditbolag, vars enda tillgång är kommunhusfastigheten. Under de 18 månaderna som kommunkoncernen administrerat bolaget har det blivit tydligt att de administrativa kostnaderna är höga för ett kommanditbolag vars enda syfte är att äga en fastighet.

Den administrativa kostnaden bedöms till mellan 350-500 tusen kronor per år. Kostnaden består av redovisning, bank, revision och övrig administration.

Försäljning av fastigheten till Kommunfastigheter i Knivsta AB kommer utlösa en stämpelskatt om 4,5 procent av taxeringsvärdet (72 miljoner kronor) vilket motsvarar 2,24 miljoner kronor. Eftersom försäljningen sker inom kommunkoncernen kommer stämpelskatten betalas när fastigheten avyttras från kommunkoncernen (vilket inte är fallet inom överskådlig tid).

Vidare uppstår en realisationsvinst vid försäljning. Under 2023 har fastighetsmarknaden påverkats negativt av högre räntor och fastighetspriser har dämpats i allmänhet. En översiktlig marknadsvärdering bedöms under nuvarande marknadsförhållande till 130 miljoner kronor och med 20 procent vinstskatt ger det en skattekostnad om 2,3 miljoner kronor.

Förvaltningen bedömer att skattekostnaden har en återbetalningstid inom 5-7 år. När fastigheten är avyttrad till Kommunfastigheter i Knivsta AB inleds en aveckling av Gredelinen Kommanditbolag.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2024-04-24

Underlag från Kommunfastigheter 2024-02-28

Beslutet skickas till

Akten

Knivsta Kommunhus AB

Kommunfastigheter i Knivsta AB

Dan-Erik Pettersson
Ekonomichef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja Nej

Ärendet avser en koncernintern försäljning av en kontorsfastighet till dotterbolaget Kommunfastigheter i Knivsta AB från Gredelinen kommanditbolag. Affären har ingen påverkan på barn och unga.

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja

Nej

Inte aktuellt. Beslutet rör inte en övergripande flerårig plan eller ett flerårigt styrdokument.