Kommunfullmäktige

Ärenden till kommunfullmäktige

Intern försäljning av fastigheter inom Väsbyhemskoncernen (KS/2026:69)

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt följande:

- Att godkänna förslag till intern försäljning av fastigheterna Vilunda 15:2, Vilunda 16:60 och Vilunda 16:61 via underprisöverlåtelse från AB Väsbyhem till Vilunda 6:86 Fastighets AB

Beskrivning av ärendet

AB Väsbyhem förvärvade de tre fastigheterna med kulturbyggnader i Järnvägsparken från Upplands Väsby kommun 2021. Sedan dess har både tid och resurser lagts ner på att försöka hitta en långsiktigt hållbar väg för bevarande och utveckling av Järnvägsparkens kulturhistoriska byggnader.

Under hösten 2024 fattade styrelsen i AB Väsbyhem beslut om att ge VD i uppdrag att inleda dialog med kommunen gällande långsiktig utveckling, finansiering, ansvar samt ägande av fastigheterna. Bakgrunden var kortfattat att affärsmässigheten inte fullt ut kunde motiveras i förhållande till de nödvändiga investeringar som krävs och potentiella hyresnivåer. Bland annat identifierades betydande nedskrivningsbehov som belastar resultatet negativt i moderbolaget (drabbar då hyresgästkollektivet). Dialogen har pågått sedan dess samtidigt som bolaget har tagit fram ett utkast till tänkbar flerårsplan för genomförande av nödvändiga investeringar i mindre omfattning över en längre tidsperiod än tidigare. Det innebär att en hel del åtgärder inte genomförs för att hålla nere den totala kostnadsnivån och syftar till att få byggnaderna i uthyrningsbart skick.

AB Väsbyhem har i bilaga 1 en hållbar investeringsplan av kulturbyggnaderna och området i stort och planen är att det skulle kunna genomföras under en femårsperiod förutsatt att finansiering finns på plats.

Kommunfullmäktige

För att lösa finansieringen för planerade investeringar är att genomföra en intern försäljning från AB Väsbyhem till det bolag som innehåller s k guldhuset (Vilunda 6:86 Fastighets AB). Då kan det årliga överskottet i Vilunda 6:86 Fastighets AB finansiera de nödvändiga åtgärder som krävs för att kunna använda eller hyra ut byggnaderna. Åtgärden innebär att fastigheterna flyttas till en del av Väsbyhemskoncernen som ligger utanför hyresgästkollektivet.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen föreslås ske via en så kallad underprisöverlåtelse. Med underprisöverlåtelse avses överlåtelse av en tillgång utan ersättning eller mot ersättning som understiger marknadsvärdet utan att detta är affärsmässigt motiverat. Köpeskillingen vid en underprisöverlåtelse bör bestämmas till högst det skattemässiga restvärdet för fastigheten, vilket innebär att någon skattepliktig vinst eller förlust inte uppstår hos överlåtaren vid avyttringen.

För förvärvande bolag, Vilunda 6:86 Fastighets AB, tillkommer stämpelskatt om 4,25 % av köpeskillingen, alternativt av taxeringsvärde om det är högre (beräknat på taxeringsvärde 3 975 tkr blir det cirka 170 tkr).

Vilunda 6:86 Fastighets AB genererar årligen hyresintäkter om cirka 12,5 mkr. Schablonmässigt uppgår driftkostnader till cirka 2 mkr och räntekostnader till cirka 6 mkr, kvarvarande kassaflöde om cirka 4,5 mkr kan årligen användas för renovering av de förvärvade fastigheterna.

Barnrättsperspektivet

Barn har inte getts möjlighet att utrycka sina åsikter i detta ärende.

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen

AB Väsbyhem

Beslutsunderlag

UPPLANDS VÄSBY

Ärenden till kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2026-03-16

Kommunfullmäktige

Intern försäljning av fastigheter inom Väsbyhemskoncernen

Intern försäljning Järnvägsparken