



Kommunfullmäktiges ledamöter och ersättare kallas till sammanträde torsdagen den 19 oktober 2023 kl. 18:00 i Kommunfullmäktiges sessionssal, Sturegatan 42

Ärenden

- 1 Upprop
- 2 Val av justerande ledamöter
- 3 Anmälningssärenden
- 4 Avsägelse av förtroendeuppdrag, entledigande och fyllnadsval
- 5 Inkomna interpellationer, frågor samt svar på frågor
- 6 Ombud för Borås Stad vid bolagsstämma för Borås Stadshus AB (nr 143)
- 7 Årsredovisningen 2022 för Stiftelsen LL Frimans Donation (Nr 144)
- 8 Utökad uppdrag Borås kommuns Parkerings AB (Nr 145)
- 9 Omreglering av tomträttsavgäld för Armringen 2 med flera (Nr 146)
- 10 Försäljning av 43 555 kvm av Viared 14:19, kvarteret Solskenet, Viared Västra (Nr 147)

2023-10-09

Per Olof Höög (S)
Kommunfullmäktiges ordförande

Carl Morberg
Kommunsekreterare



Nr 143

Ombud för Borås Stad vid bolagsstämma för Borås Stadshus AB

2023-09-25 Dnr KS 2023-00591 1.1.1.3

Från Kommunstyrelsen
Till Kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktiges ordförande Per-Olof Höög (S), eller den kommunfullmäktigeledamot han utser, väljs till Borås Stads ombud på bolagsstämma för verksamhetsåret 2024 för Borås Stadshus AB.

Beslutet expedieras till

1. Per-Olof Höög, pelle.hoog@boras.se
2. Camilla Christensen, camilla.christensen@boras.se

Ulf Olsson
Kommunstyrelsens ordförande

Carl Morberg
Kommunsekreterare

Nr 144

Årsredovisningen 2022 för Stiftelsen LL Frimans Donation

2023-09-25 Dnr KS 2023-00630 1.2.4.1

Från Kommunstyrelsen
Till Kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Styrelsen för Stiftelsen LL Frimans Donation beviljas ansvarsfrihet avseende 2022 års förvaltning.

Ärendet i sin helhet

Styrelsen har inkommit med bokslut och revisionsberättelse för 2022 års verksamhet. Resultatet för 2022 är -843 tkr. Balansomslutningen är per balansdagen 6 690 tkr med en soliditet (andel eget kapital) på 99 %. Enligt stiftelsens stadgar ska Kommunfullmäktige ta ställning i frågan om ansvarsfrihet avseende det gånga årets förvaltning.

Stiftelsen LL Frimans Donation har till ändamål att förvalta doktor LL Frimans donation. Den årliga avkastningen ska utdelas i form av gåvor och bidrag till hjälp för sjuka och gamla, dess rekreation och förströelse och som bidrag till en församlingssystems verksamhet bland äldre, eller till annat jämförligt ändamål, som styrelsen efter prövning anser lämpligt, allt inom Ljushults församling. Under året har anslag om 74 435 kr delats ut och vid utgången av 2022 uppgår utdelningsbara medel till 234 444 kr.

Av revisionsberättelsen framgår revisorns uttalande att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelseledamöterna har inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Beslutsunderlag

1. Årsredovisning 2022 Stiftelsen LL Frimans Donation, 2023-08-22

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till

1. Styrelsen för Stiftelsen LL Frimans Donation/kjell.storberg@telia.com

Ulf Olsson
Kommunstyrelsens ordförande

Magnus Widén
Ekonomichef

Årsredovisning för
STIFTELSEN FÖR LL FRIMANS DONATION
864500-3776

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för STIFTELSEN FÖR LL FRIMANS DONATION, 864500-3776, med säte i Borås, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

Stiftelsen bildades för att förvalta en donation av f.d provinsialläkaren LL Friman, Donationen bestod av jordbruksfastigheten Halla 1:1 jämte övrig till fastigheten tillhörande egendom. Fastigheten såldes år 2003.

Flerårsöversikt

	Belopp i kkr			
	2022	2021	2020	2019
Huvudintäkter; utdelning och ränteintäkter	257	302	298	25
Förmögenhet	6 255	7 480	6 777	6 719
Årets resultat	-843	691	182	738
Total balansomslutning	6 690	7 867	7 078	6 875

Ändamål

Stiftelsens ändamål är att förvalta LL Frimans donation. Den årliga avkastningen skall utdelas i form av gåvor och bidrag till hjälp för sjuka och gamla, dess rekreation och förströelse och som bidrag till en församlingssystems verksamhet bland äldre, eller till annat jämförbart ändamål, som styrelsen efter prövning anser lämpligt, allt inom Ljushults församling.

Beviljade anslag

Anslag har beviljats under verksamhetsåret 2022 med totalt 74 435 kr enligt följande; Halla Stugägarförening 7 500 kr samt 10 000 kr. PRO 5 000 kr. Hembygdsföreningen 5 000 kr. Dalsjöfors fotvärd 6 350 kr och ett julbord för Ljushults församlings pensionärer 40 585 kr.

Placeringar

Under 2022 har stiftelsens likvida medel varit placerade på bankkonto samt i fonder. Finansiella anläggningstillgångar värderas till verkligt värde i enlighet med ÄRL 4 kap 14a §.

Utdelningsbara medel

Enligt stiftelsens stadgar skall 10% av årets avkastning årligen överföras till donationskapitalet. Stiftelsens stadgar stipulerar även att resterande del av den årliga avkastningen skall utdelas i enlighet med vad som angivits under rubriken "ändamål" ovan. Om hela avkastningen ej åtgår till detta skall överskottet reserveras för att användas för utgifter (utdelningar) under de närmast följande åren. Ett års överskott kan dock ej hållas reserverat (vara utdelningsbart) för längre tid än fem år. Efter fem år skall överskottet överföras till donationskapitalet.

Utdelningsbara medel uppgår vid utgången av år 2022 till 234 444 kr.

Firmateckning

Stiftelsens firma har under 2022 tecknats av Inge Pettersson och Kjell Storberg.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Inge Pettersson (S), Ordförande
 Kjell Storberg (S), Ledamot
 Hannu Pajander Opolitisk (M) Ledamot
 Måna Herbertsson Opolitisk (C), Ledamot
 Vakant (SD), Ledamot

Styrelsesuppleanter

Mattias Nyström (S)
 Anette Karlenström (S)
 Camilla Haraldsson Opolitisk (C)
 Nicklas Lundgren Opolitisk (KD)
 Vakant (SD)

Styrelsen har under 2022 haft 2 protokollförda möten.

Eget kapital

	Donations- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 351 292	-494 910	691 305	7 547 687
Beviljade och återförda anslag		-74 435		-74 435
Omföring av årets realisationsresultat		-		
Kapitalisering 10%	17 170	-17 170		
Återföring av tidigare nedskrivning	-972 483	972 483		
Justering ingående balans		-		-
Omföring av föregående års vinst		691 305	-691 305	
Årets resultat			-842 829	-842 829
Belopp vid årets utgång	6 395 979	1 077 273	-842 829	6 630 423

Förslag till disposition av stiftelsens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Fritt eget kapital vid årets början	196 395
Årets resultat	-842 829
Under året beviljade anslag	-74 435
Överfört till bundet eget kapital	955 313
Totalt	234 444
disponeras för	
balanseras för framtida ändamål	234 444
Summa	234 444

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Stiftelsens intäkter			
Utdelningar		256 949	302 340
Summa stiftelsens intäkter		256 949	302 340
Stiftelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-68 057	-88 353
Personalkostnader	2	-17 188	-32 874
Summa stiftelsens kostnader		-85 245	-121 227
Förvaltningsresultat		171 704	181 113
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	-1 224 789	703 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		28	-70
Summa finansiella poster		-1 224 761	703 093
Resultat efter finansiella poster		-1 053 057	884 206
Resultat före skatt		-1 053 057	884 206
Skatt på årets resultat	4	210 228	-192 901
Årets resultat		-842 829	691 305

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	6 255 363	7 480 152
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 255 363	7 480 152
Summa anläggningstillgångar		6 255 363	7 480 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning för skatter och avgifter		10 390	19 437
Aktuell skattefordran		7 705	6 369
Summa kortfristiga fordringar		18 095	25 806
Kassa och bank			
Kassa och bank		416 366	361 220
Summa kassa och bank		416 366	361 220
Summa omsättningstillgångar		434 461	387 026
SUMMA TILLGÅNGAR		6 689 824	7 867 178

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Ingående bundet eget kapital		7 351 292	6 774 868
Årets förändring av bundet eget kapital		-955 313	576 424
Utgående bundet eget kapital		6 395 979	7 351 292
Fritt eget kapital			
Ingående fritt eget kapital		196 395	127 942
Överfört till och från bundet eget kapital		955 313	-576 424
Beviljade och återförda anslag		-74 435	-46 428
Årets resultat		-842 829	691 305
Utgående fritt eget kapital		234 444	196 395
Summa eget kapital		6 630 423	7 547 687
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	9 427	261 733
		9 427	261 733
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		7 974	15 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		42 000	42 000
		49 974	57 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 689 824	7 867 178

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella anläggningstillgångar

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 BFNAR 2012:1. (K3).

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske,

Inkomstskatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt på skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på samtliga temporära skillnader, det vill säga skillnaden mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran värderas enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Värderingen omprövas varje balansdag för att återspegla aktuell bedömning av framtida skattemässiga resultat.

Förmögenhet

Förmögenhet definieras som värdepapper upptagna till marknadsvärde.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt eget kapital. Bundet eget kapital utgörs av stiftelsekapital (ursprungligt donationskapital, senare donerat kapital samt ackumulerad kapitalisering) och ackumulerat realisationsresultat. Fritt eget kapital utgörs av balanserade medel och årets resultat justerat för omföringar mot bundet eget kapital.

Anslag

Beviljade anslag redovisas direkt mot fritt eget kapital. Anslagen redovisas som skuld vid beslutstillfället.

Not 2 Anställda och personalkostnader**Löner och andra ersättningar**

	2022	2021
Fast styrelsearvode	8 000	8 000
Sammanträdesarvode	6 316	18 071
Sociala kostnader	2 872	6 803
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	17 188	32 874

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått enligt ovan.

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Resultat vid försäljning av värdepapper	-	-
Värdeförändring av värdepapper	-1 224 789	703 163
	-1 224 789	703 163

Not 4 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat	-42 078	-48 050
Uppskjuten skatt	252 306	-144 851
	210 228	-192 901

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2022	2021
Vid årets början	7 480 152	6 776 988
Årets inköp	4 827 385	1
Årets försäljning	-4 827 385	-
Vinst/förlust försäljning	-	-
Värdeförändringar	-1 224 789	703 163
Redovisat värde vid årets slut	6 255 363	7 480 152

För noterade värdepapper har verkligt värde bestämts med utgångspunkt från tillgångens noterade köpkurs på balansdagen.

Not 6 Uppskjuten skatteskuld

	2022	2021
Ingående balans	261 733	116 882
Årets förändring	-252 306	144 851
Utgående balans	9 427	261 733

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

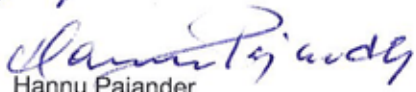
Styrelsen följer löpande händelserna i omvärlden och samhället med avseende på spridningen av covid-19 och hur det påverkar marknadsvärdet för finansiella tillgångar. I nuläget kan styrelsen inte bedöma vilken påverkan det kan få för stiftelsens verksamhet 2023.

Kriget i Ukraina har ännu inte påverkat Stiftelsens verksamhet. Stiftelsens placeringar finns i fonder. I nuläget kan styrelsen inte bedöma vilken påverkan ett fortsatt krig kommer att få för Stiftelsens verksamhet 2023.

Underskrifter

Borås 2023-06-

Inge Pettersson
Ordförande




Hannu Pajander
Styrelseledamot



Vakant
Styrelseledamot

Nillas Lundgren
Ersättare



Kjell Storberg
Styrelseledamot



Måna Herbertsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2023



Nina Brohall
Auktoriserad revisor



Nils-Gunnar Blanc
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen för LL Frimans donation, org.nr 864500 - 3776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen för LL Frimans donation för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *lekmannarevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stiftelsen för LL Frimans donation för år 2022.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Göteborg den 29/6-2023



Nina Brohall
Auktoriserad revisor



Nils-Gunnar Blanc
Lekmannarevisor

Nr 145

Utökat uppdrag Borås kommuns Parkerings AB

2023-09-25 Dnr KS 2023-00236 1.2.4.0

Från Kommunstyrelsen
Till Kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Följande förändringar i uppdrag gäller från och med 1 januari 2024

- Förändrad process avseende beslut om parkeringsavgifter på gatumark som innebär att Kommunfullmäktige ska fatta beslut om taxor per zon. Tekniska nämnden får i uppdrag att ta fram förslag på riktlinjer för zonindelad prissättning på gatumark, med syfte att ordna trafiken inom staden. Riktlinjerna ska arbetas fram efter samråd med Borås kommuns Parkerings AB.
- Prissättning på tomtmark ska fortsatt hanteras av Borås kommuns Parkerings AB med ett utökat uppdrag att omfatta även andra kommunala förvaltningars tomtmark.
- Borås kommuns Parkerings AB får ett utökat uppdrag avseende drift av samtlig parkering på stadens tomtmark (gäller enbart förvaltningar).
- Boendeparkeringen ska digitaliseras och Borås kommuns Parkerings AB får i och med detta ett uppdrag att administrera och hantera kunder och digitala tillstånd. Bolaget får uppdraget att skapa en kanal in för boendeparkering via webb, app och kundtjänst.
- Borås kommuns Parkerings AB får ansvar för en gemensam kundtjänst avseende parkering inklusive websida för att uppnå en gemensam kontaktyta för besökare, boende och verksamma samt stadens aktörer.
- Borås kommuns Parkerings AB får ansvar att teckna avtal med fastighetsägare gällande parkeringsköp enligt Kommunfullmäktiges fastställda villkor för parkeringsköp.
- Borås kommuns Parkerings AB får en samordnande roll och i samverkan med andra aktörer i staden, till exempel Borås Elnät AB och Lokalförsörjningsförvaltningen, driva utbyggnaden och drift av elladdinfrastruktur både för tjänstefordon och för publikladdning. Borås kommuns Parkerings AB får ansvar för kundgränssnitt och betalning.
- Borås kommuns Parkerings AB ska vara sammankallande för en koncernövergripande arbetsgrupp som ska ta fram lämpliga lokaliseringar för nya parkeringslösningar, reservera ytor genom att

starta detaljplaneuppdrag eller säkra genom markanvisningar för dessa samt hitta prioriteringar mellan dem.

- Revidering av ägardirektiv, reglementen och villkor för parkeringsköp ska tas fram i god tid före det att förändringarna i uppdrag börjar gälla.

Sammanfattning

Inför den nya mandatperioden 2023-2026 kom de representerade partierna i Kommunfullmäktige överens om, i de så kallade partiöverläggningarna, att utreda ett utökat ansvar för Borås kommuns Parkerings AB (Parkeringsbolaget).

En utredning har genomförts av Bolagsgruppen med bidrag från Parkeringsbolaget, Tekniska förvaltningen och Lokalförsörjningsförvaltningen.

Parkeringsbolaget föreslås få ett större ansvar för parkeringsprodukten som helhet. Det innebär bland annat ett ansvar för beredning av prissättning, övervakning avseende både gatumark- och tomtmarksparkering i centrum. Ansvaret inkluderar även att tillhandahålla betalgränssnitt, gemensam kundtjänst och att arbeta med utvecklingsfrågor utifrån helhetslösningar samt att samordna utbyggnad och drift av laddinfrastruktur.

De föreslagna förändringarna föreslås gälla från 1 januari 2024.

Ärendet i sin helhet

Inför den nya mandatperioden 2023-2026 kom de representerade partierna i Kommunfullmäktige överens om, i de så kallade partiöverläggningarna, att utreda ett utökat ansvar för Borås kommuns Parkerings AB (Parkeringsbolaget) gällande:

- Ansvara för parkeringsprodukten i dess helhet (det inkluderar tomtmark som finns hos andra nämnder idag)
- Se över avgiften på tomtmark och gatumark
- Bereda och teckna avtal för parkeringsköp
- Planera och ta beslut i vissa strategiska frågor

Syftet med utredningen är, i enlighet med partiöverläggningarna, att ge Parkeringsbolaget ett utökat uppdrag för parkeringar i sin helhet och att förenkla för Boråsare och besökare att hitta parkeringsplatser samt göra den kommunala organisationen mer effektiv.

Utredningen har genomförts av Bolagsgruppen med bidrag från Parkeringsbolaget, Tekniska förvaltningen och Lokalförsörjningsförvaltningen. Bland annat har en inventering utförts avseende stadens parkering på tomtmark. Syftet med denna inventering var bland annat att få en gemensam uppfattning av hur stor omfattning som parkering på tomtmark utgör och var dessa parkeringar har sin tillhörighet organisatoriskt i kommunkoncernen. Dessutom syftade inventeringen till att undersöka vilka förutsättningar det finns

för att förändra arbetssätten vi har idag, till exempel när det gäller processen för prisreglering och parkeringsövervakning i staden.

Nedan följer en redovisning av vad utredningen visat, utifrån utredningsuppdraget från partiöverläggningarna.

Parkeringsprodukten i sin helhet

Gatumark är yta som enligt detaljplan är allmän plats. Parkering på gatumark/allmän platsmark ligger under det offentlighetslagrummet, Lag (1976:206) om felparkeringsavgift. I Borås ligger uppdraget under Tekniska nämnden och hanteras av Tekniska förvaltningen.

Utredningen avseende förtydligt uppdrag för parkeringsprodukten i sin helhet och därmed ett förändrat gränssnitt mellan bland annat Parkeringsbolaget och Tekniska nämnden omfattar: Parkeringsövervakning, boendeparkering, parkering för rörelsehindrade, fordonsflytt, reglering och skyltsättning, drift och underhåll, kundtjänst samt elladdning, vilka beskrivs nedan.

Parkeringsövervakning

Övervakning på gatumark kräver utbildning enligt Lag (1987:24) om kommunal parkeringsövervakning m.m. och sker i enlighet med Rikspolisstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om utbildning av parkeringsvakter m.m.; (RPSFS 2002:1 FAP 759-1).

Parkeringsbolaget sköter idag övervakningen på gatumark på uppdrag av Tekniska nämnden och har erforderlig utbildning och förordnande från Tekniska nämnden. Parkeringsbolaget är kontaktytan mot parkörerna och beslutsfattandet sker av Tekniska nämnden. Parkeringsbolaget får ersättning för utfört arbete och utfärdar parkeringsanmärkningar där parkören betalar in till Transportstyrelsen. De skickar sedan vidare pengarna till Tekniska nämnden efter avdrag för administrativ kostnad. Arbetssättet är inarbetat och fungerar väl. Här föreslås därför inte någon förändring.

Övervakning på stadens parkering på tomtmark sköts idag av respektive förvaltning och bolag. För att uppnå en enhetlighet föreslås ett förändrat arbetssätt där Parkeringsbolaget tar över uppdraget avseende övervakning för samtlig parkering på stadens tomtmark i centrum (gäller enbart förvaltningar).

Boendeparkering

Boendeparkering är ett undantag för likställighetsprincipen i trafiklagstiftningen där kommunen har mandat att fatta beslut om undantag för boende i ett visst område där det för fastighetsägaren är mycket svårt eller omöjligt att lösa detta på egen mark (oftast på grund av att det helt enkelt inte finns någon yta att tillgå).

Boendeparkeringen i Borås består av en digital boendeparkeringsbiljett som kan lösas med telefon eller i automat. Utöver detta behöver den boende också inneha ett boendetillstånd vilket idag är i pappersform och skickas ut till den boende med brev. För att vara berättigad till boendeparkering behöver man

vara mantalsskriven i rätt område och stå som ägare av fordonet. Det finns fyra boendeparkeringsområden i centrala Borås.

Förslag till nytt arbetssätt är att boendeparkeringen digitaliseras och Parkeringsbolaget får till uppdrag att administrera och hantera kunder och digitala tillstånd. Förändringar av regler, villkor och pris beslutas av Tekniska nämnden som ersätter Parkeringsbolaget för tjänsten. Parkeringsbolaget blir kanalen in för boendeparkering via webb, app och kundtjänst. Det nya arbetssättet innebär att risken för fel minskar, övervakningen effektiviseras och kundnöjdheten ökar då det blir enklare att lösa sina ärenden själv.

Parkering för rörelsehindrade

Tekniska nämnden utfärdar och sköter administrationen för parkeringstillstånd för rörelsehindrade. Detta är en myndighetsutövning där beslutsmandatet ligger hos Tekniska nämnden. Parkeringsbolaget övervakar och får ersättning för det. Det föreslås ingen förändring av arbetssätt.

Fordonsflytt

Tekniska nämnden hanterar hela fordonsflytten idag. Idag rapporterar Parkeringsbolaget feluppställda fordon till kommunens fordonsflytt. Fordonsflytt är en myndighetsutövning där beslutsmandatet ligger hos Tekniska nämnden. Det föreslås ingen förändring av arbetssätt.

Reglering och skyltsättning

Skyltsättning är myndighetsutövning och föreslås även fortsättningsvis hanteras av Tekniska nämnden. Möjligtvis kan Tekniska nämnden och Parkeringsbolaget framöver komma överens om samordning av vissa enklare ärenden.

Drift och underhåll

Väghållaren, som är Tekniska nämnden på gatumark och kommunalt huvudmannaskap, ansvarar idag för drift och underhåll avseende beläggning, målning, renhållning och vägmärkning. Ansvaret om drift och underhåll föreslås ligga kvar som idag på Tekniska nämnden då det är nära kopplat till nämndens ansvar som väghållare.

Elladdning

Det har skett en inventering av antalet parkeringsplatser på tomtmark och i samband med detta blev det tydligt att det finns ett behov av samlad hantering av elladdning av fordon. Parkeringsbolaget föreslås få en samordnande roll och i samverkan med andra aktörer i staden, till exempel Borås Elnät AB och Lokalförsörjningsförvaltningen, driva utbyggnad och drift av laddinfrastruktur både avseende tjänstefordon och för publikladdning. Det är av stor vikt att affärsmodeller mellan berörda bolag och förvaltningar utvecklas för att säkerställa att investeringarna är lönsamma över tid. Parkeringsbolaget får ett ansvar för kundgränssnitt och betalning. En förutsättning att ovanstående ska fungera är att Parkeringsbolaget är parkeringsoperatör. Det är inte möjligt att ha en samordnande roll för elladdning på parkeringsplats där annan parkeringsoperatör har anlitats.

Kundtjänst

Idag finns olika kontaktytor för kunder och aktörer som följer hur organisationen ser ut. För att underlätta för besökare, invånare och andra aktörer föreslås ett förändrat arbetssätt som innebär en gemensam kundtjänst inklusive websida hos Parkeringsbolaget. Om all parkering, oavsett kommunal tomtmark eller gatumark, samlas till en gemensam kontaktyta får besökare, boende och verksamma samt stadens aktörer en part att vända sig till. Detta förväntas ge fördelar som enhetlighet, enkelhet, effektivitet och professionalism.

Avgifter

På gatumark får en avgift tas ut endast om det krävs för trafikens ordnande. Prissättning på gatumark styrs bland annat av Lag (1957:259) om rätt för kommun att ta ut avgift för vissa upplåtelse av offentlig plats, m.m., och enligt taxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Idag sätts priset på gatumark (i det avses både avgifter i kr/timme och pris för boendeparkering) genom att Tekniska förvaltningen tar fram ett underlag till Tekniska nämnden. Nämnden lyfter det vidare till Kommunstyrelsen och därefter beslutar Kommunfullmäktige om ett maxbelopp för avgiften. Prissättning på tomtmark hanteras av Parkeringsbolaget.

Det är Kommunfullmäktige som ska fastställa avgiften för parkering på gatumark och avgiften för parkering på tomtmark hanteras av Parkeringsbolaget. När det gäller avgift på gatumark fattar idag Kommunfullmäktige beslut om en taxa med ett maxbelopp och lämnar därefter åt Tekniska nämnden att besluta om avgifter och zoner. Enligt uppgift från Sveriges kommuner och Regioner (SKR) bedöms dock inte detta vara tillräckligt då det skapar ett utrymme för Tekniska nämnden att fatta beslut om avgifter som anses bli för omfattande i praktiken och då kan få stor inverkan på den kommunala ekonomin. SKR menar att Kommunfullmäktige bör anta riktlinjer för avgiftsuttagen som åtminstone fastställer storleken på avgiftsuttaget. Med anledning av detta föreslås att riktlinjer för prissättning på gatumark arbetas fram och att dessa riktlinjer ska ha en prissättning fördelat på zoner, med syfte att ordna trafiken. Riktlinjerna ska arbetas fram efter samråd med Parkeringsbolaget. Övrig reglering ska fortsatt hanteras av Tekniska nämnden såsom vilka gator som ska avgiftsbeläggas.

När det gäller reglering och prissättning på tomtmark är det fortsatt Parkeringsbolaget som ska hantera detta med ett utökat uppdrag att omfatta även andra förvaltningars tomtmark. Det nya föreslagna arbetssättet innebär att prissättningen inom stadens kommunala parkering kan enhetliggöras.

Avtal parkeringsköp

Vid om- och nybyggnation har fastighetsägare enligt Plan- och bygglagen skyldighet att ordna lämpligt utrymme för parkering inom tomten eller i närhet av den. I de fall fastighetsägaren inte har möjlighet att ordna tillräckligt med parkeringsplatser inom sin egen fastighet kan parkeringsköp vara ett alternativ.

Idag tecknas avtal om parkeringsköp skriftligt mellan Kommunstyrelsen och fastighetsägare innan bygglov beviljas.

Parkeringsbolaget ansvarar för att bygga och förvalta de anläggningar som staden har åtagit sig att göra i form av inkomna parkeringsköpsmedel. Förslag till nytt arbetssätt är att det är Parkeringsbolaget som tecknar avtal med fastighetsägare, men att avtalet inför avtalsskrivande stäms av med samhällsbyggnadsförvaltningen för att säkerställa att innehållet motsvarar de kriterier som ska vara uppfyllda inför ett bygglov. Innan slutbesked lämnas för byggnation ska fastighetsägaren ha betalat in det totala friköpsbeloppet till Parkeringsbolaget i enlighet med avtalet. Pengarna ska sedan bidra till att finansiera planerade eller redan uppförda allmänna parkeringsanläggningar och mobilitetshubbar.

Beslut i vissa strategiska frågor

Enligt parkeringsprogrammet föreslås Parkeringsbolaget vara sammankallande för en koncernöverskridande arbetsgrupp som ska ta fram lämpliga lokaliseringar för nya parkeringslösningar, reservera ytor genom att starta detaljplaneuppdrag eller säkra genom markanvisning för dessa samt hitta prioriteringar mellan dem.

Slutsatser och rekommendationer

Utifrån genomförd utredning finns förslag till förändrat arbetssätt inom följande områden:

- Förändrad process avseende beslut om parkeringsavgifter på gatumark som innebär att Kommunfullmäktige ska fatta beslut om taxor per zon. Tekniska nämnden får i uppdrag att ta fram förslag på riktlinjer för zonindelad prissättning på gatumark, med syfte att ordna trafiken inom staden. Riktlinjerna ska arbetas fram efter samråd med Borås kommuns Parkerings AB.
- Prissättning på tomtmark ska fortsatt hanteras av Borås kommuns Parkerings AB med ett utökat uppdrag att omfatta även andra kommunala förvaltningars tomtmark.
- Boendeparkeringen digitaliseras och Parkeringsbolaget administrerar och hanterar kunder och digitala tillstånd. Förändringar av regler, villkor och pris beslutas av Tekniska nämnden som ersätter Parkeringsbolaget för övervakningen. Parkeringsbolaget blir kanalen in för boendeparkering via webb, app och kundtjänst. Det nya arbetssättet innebär att risken för fel minskar, övervakningen effektiviseras och kundnöjdheten ökar då det blir enklare att lösa sina ärenden själv.
- Parkeringsbolaget får ett utökat uppdrag avseende drift av samtlig parkering på stadens tomtmark (gäller enbart förvaltningar). Detta omfattar reglering, prissättning, skyltsättning, elladdning, upptagande av betalning, erbjudanden (tillstånd/avgift mm), övervakning och underhåll.

- Parkeringsbolaget får en samordnande roll och i samverkan med andra aktörer i staden, till exempel Borås Elnät AB och Lokalförsörjningsförvaltningen, driva utbyggnaden och drift av laddinfrastruktur både avseende stadens tjänstefordon och för publikladdning. Detta innebär att Parkeringsbolaget får ett ansvar för kundgränssnitt och betalning.
- Parkeringsbolaget får ansvar för en gemensam kundtjänst inklusive websida för att uppnå en gemensam kontaktyta för besökare, boende och verksamma samt stadens aktörer. Detta förväntas ge fördelar som enhetlighet, enkelhet, effektivitet och professionalism. Parkeringsbolaget ska eftersträva en kostnadseffektiv kundtjänst som inte kräver mer resurser än vad som sammantaget krävs i nuvarande organisationer inom koncernen. Parkeringsbolaget får ersättning för sina självkostnader för inrättande av utökad kundtjänstfunktion, administration och parkeringsövervakning från parkeringsavgifter både för tomtmark och gatumarksparkering.
- Parkeringsbolaget får ansvar för att teckna avtal med fastighetsägare gällande parkeringsköp enligt Kommunfullmäktiges fastställda villkor för parkeringsköp. För att säkerställa att innehållet motsvarar de kriterier som ska vara uppfyllda inför ett bygglov ska avtalet inför avtalsskrivande stämmas av med samhällsbyggnadsförvaltningen. Innan slutbesked lämnas för byggnation ska fastighetsägaren ha betalat in det totala friköpsbeloppet till Parkeringsbolaget i enlighet med avtalet. Parkeringsköpsmedel ska bidra till att finansiera planerade eller redan uppförda allmänna parkeringsanläggningar och mobilitetshubbar.
- Parkeringsbolaget föreslås vara sammankallande för en koncernöverskridande arbetsgrupp som ska ta fram lämpliga lokaliseringar för nya parkeringslösningar, reservera ytor genom att starta detaljplaneuppdrag eller säkra genom markanvisning för dessa samt hitta prioriteringar mellan dem.

De föreslagna förändringarna ovan föreslås genomföras till årsskiftet 2023/2024.

Parkeringsbolaget får med ovanstående genomförda förändringar ett större ansvar för parkeringsprodukten som helhet. Det innebär bland annat ett ansvar för beredning av prissättning, övervakning avseende både gatumark- och tomtmarksparkering i centrum inom koncernen. Ansvaret inkluderar även att tillhandahålla betalgränssnitt, gemensam kundtjänst och att arbeta med utvecklingsfrågor utifrån helhetslösningar samt att samordna utbyggnad och drift av laddinfrastruktur.

Förändringarna förutsätter att avtal tecknas mellan Parkeringsbolaget och berörda parter för att finansiera de parkeringstjänster som övertas av Parkeringsbolaget.

För att Parkeringsbolaget ska kunna ha ansvaret för parkeringsprodukten som helhet krävs att det är Parkeringsbolaget som är parkeringsoperatör.

Samverkan

CSG 2023-06-21 samt 2023-08-24

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till

1. Borås kommuns Parkerings AB
2. Tekniska nämnden
3. Samhällsbyggnadsnämnden
4. Lokalförsörjningsnämnden
5. Fritid- och Folkhälsonämnden
6. Servicenämnden
7. Borås Elnät AB
8. AB Bostäder i Borås

Ulf Olsson

Kommunstyrelsens ordförande

Magnus Widén

Ekonomichef

Nr 146

Omreglering av tomträttsavgäld för Armringen 2 med flera

2023-09-25 Dnr KS 2023-00668 3.1.2.6

Från Kommunstyrelsen
Till Kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige bemyndigar Kommunstyrelsen att överenskomma om nya tomträttsavgälder enligt bifogad lista.

Kommunfullmäktige bemyndigar Kommunstyrelsen att föra talan hos Mark- och miljödomstolar i de fall överenskommelse inte kan träffas.

I båda fallen har Kommunstyrelsen rätt att göra mindre ändringar i de föreslagna avgälderna, när det finns uppenbara skäl.

Sammanfattning

Innevarande år är 48 tomträtter för småhusfastigheter och en tomträtt för specialändamål (Djurparken) aktuella för omreglering av tomträttsavgäld. De ursprungliga tomträttsupplåtelseerna medför att avgälderna skall gälla från 2025-01-01, 2025-04-01 och 2025-07-01. Avgäldsperioden är 10 år för 23 st. av dessa tomträtter och 20 år för resterande 26 st.

Frivillig överenskommelse om omreglering skall träffas minst ett år före utgången av den löpande avgäldsperioden. Kan frivillig överenskommelse inte träffas måste talan om omprövning av avgälden väckas vid mark- och miljödomstolen senast ett år före utgången av innevarande avgäldsperiod.

Vid omreglering av tomträttsavgäld skall enligt 13 kap. 11 § jordabalken tomträttsavgälden bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstillfället och motsvara skälig ränta på det uppskattade markvärdet.

Samtliga fastigheter som berörs av omreglering finns upptagna i bifogad förteckning med uppgift om aktuella marktaxeringsvärden och förslag om nya avgäldsunderlag och avgälder.

Ärendet i sin helhet

Innevarande år är 48 tomträtter för småhusfastigheter och en tomträtt för specialändamål (Djurparken) aktuella för omreglering av tomträttsavgäld. De ursprungliga tomträttsupplåtelseerna medför att avgälderna skall gälla från 2025-

01-01, 2025-04-01 och 2025-07-01. Avgäldsperioden är 10 år för 23 st. av dessa tomträtter och 20 år för resterande 26 st.

Frivillig överenskommelse om omreglering skall träffas minst ett år före utgången av den löpande avgäldsperioden. Kan frivillig överenskommelse inte träffas måste talan om omprövning av avgälden väckas vid mark- och miljödomstolen senast ett år före utgången av innevarande avgäldsperiod.

Vid omreglering av tomträttsavgäld skall enligt 13 kap. 11 § jordabalken tomträttsavgälden bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstillfället och motsvara skälig ränta på det uppskattade markvärdet.

Samtliga fastigheter som berörs av omreglering finns upptagna i bifogad förteckning med uppgift om aktuella marktaxeringsvärden och förslag om nya avgäldsunderlag och avgälder.

Småhusfastigheter

Avgäldsunderlagen för småhusfastigheterna har beräknats efter respektive fastighets marktaxeringsvärde som gäller för berörda fastigheter. Aktuellt marktaxeringsvärde har reducerats för fastighets VA-anlutning efter de principer som gäller i fastighetstaxering. Reduktionen för VA-anlutningen är gjord med 100 000 kr. Dessutom har reducering gjorts för trädgårdsanläggningar med 10 %.

Taxeringsvärdena som åsatts fastigheterna i 2021-års taxering motsvarar 75 % av marknadsvärdet i 2019 års prisnivå. Efter reducering av VA-anlutningen och trädgårdsanläggningar räknas beloppet upp till 100 %, vilket ska motsvara marknadsvärdet.

Uppräkning av fastighetspriserna från 2019, prisnivån som ligger till grund för 2021-års fastighetstaxering, har gjorts med 16 % vilket motsvarar den prisökning som skett i Västsverige på småhusmarknaden från 2019 (index=859) till 2:a kvartalet 2023 (index=994) enligt SCB:s fastighetsprisindex. Detta ger följande för de två exempelfastigheterna Bankkontot 2 (friliggande småhus med 20-årig avgäldsperiod, taxeringsvärde: 639 000 kr) och Armringen 2 (radhus, med 10-årig avgäldsperiod, taxeringsvärde: 521 000 kr);

Tax. värde mark	Reduktion va-anlut	Reduktion trädgårdanl	Marknadsvärde	Uppräkning gentemot 2019	Avgäldsunderlag
	-100 000	- 10 %	:0,75	+ 16 %	
639 000 kr	-100 000	x 0,9	:0,75	x 1,16	750 288 kr
521 000 kr	-100 000	x 0,9	:0,75	x 1,16	586 032 kr

Med 3,25 % avgäldsränta blir de nya yrkade avgälderna per tomt och år 24 384 kr för Bankkontot 2 (en ökning från 8 100 kr på 20 år) och 19 046 kr för Armringen 2 (en ökning från 10860 kr på 10 år).

Avgäldsrentan bestäms med utgångspunkt i marknadens krav på direktavkastning på marken med tillägg för en värdeökning under avgäldsperioden, triangeffekten. Föreslagen avgäldsrenta är anpassad till vad som tillämpas i mark- och miljödomstolar för tomträttsmål.

Specialfastighet (Djurparken)

Fastigheten Norrmalm 1:4 är en tomträtt och utgörs av Borås Djurpark. Fastigheten har en areal om 522 923 kvadratmeter. Nytt avgäldsunderlag har beräknats med ett värde på 26 kr/kvm. Med en avgäldsrenta på 3,25 % blir den nya årliga avgälden för den kommande 10-åriga avgäldsperioden 442 000 kr, en ökning från 405 000 kr.

Beslutsunderlag

1. Omregleringar 2023 - lista

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till

Ingen expediering

Kerstin Hermansson
Kommunalråd

Johannes Olsson
T.f. avdelningschef

Tomträtter omreglering 2023, avser nya avgälder fr.o.m. 2025

Verksamhetsfastigheter

Fastighet	Period Längd år	Ny period fr o m	Nuvarande årlig avgäld	Förslag till nytt avgälds- underlag	Förslag till ny avgäld per år
Norrmalm 1:4	10	2025-04-01	405 000	13 595 998	442 000

Småhus

Fastighet	Period Längd år	Ny period fr o m	Nuvarande årlig avgäld	2021 års mark- tax	Förslag till nytt avgälds- underlag	Förslag till ny avgäld per år
ARMRINGEN 10	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 11	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 12	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 15	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 17	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 2	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 22	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 26	10	2025-07-01	10 900	522 000	587 424	19 091
ARMRINGEN 3	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 30	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 31	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 32	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 34	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 35	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 4	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 45	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 47	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046

Småhus

Fastighet	Period Längd år	Ny period fr o m	Nuvarande årlig avgäld	2021 års mark- tax	Förslag till nytt avgälds- underlag	Förslag till ny avgäld per år
ARMRINGEN 50	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 58	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 6	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 61	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
ARMRINGEN 8	10	2025-07-01	10 860	521 000	586 032	19 046
BANKKONTOT 2	20	2025-01-01	8100	639000	750 288	24 384
BANKRÄNTAN 6	20	2025-01-01	8300	652000	768 384	24 972
KASSABOKEN 2	20	2025-01-01	8100	637000	747 504	24 294
KASSAFACKET 1	20	2025-01-01	8800	677000	803 184	26 103
KASSAFONDEN 3	20	2025-01-01	8300	651000	766 992	24 927
KASSAKISTAN 6	20	2025-01-01	8400	657000	775 344	25 199
KASSALÅDAN 1	20	2025-04-01	8600	665000	786 480	25 561
KASSALÅDAN 4	20	2025-04-01	8400	657000	775 344	25 199
KASSASKRINET 1	20	2025-04-01	8100	639000	750 288	24 384
KASSASKRINET 2	20	2025-04-01	8200	644000	757 248	24 611
KASSASKÅPET 13	20	2025-04-01	8400	658 000	776 736	25 244
KASSASKÅPET 10	20	2025-04-01	8400	660 000	779 520	25 334
KASSASKÅPET 8	20	2025-04-01	8200	645 000	758 640	24 656
SPARBÖSSAN 1	20	2025-04-01	8200	648 000	762 816	24 792
SPARBÖSSAN 13	20	2025-04-01	8200	644 000	757 248	24 611
SPARBÖSSAN 2	20	2025-04-01	8300	652 000	768 384	24 972
SPARBÖSSAN 4	20	2025-04-01	8400	655 000	772 560	25 108
SPARBÖSSAN 9	20	2025-04-01	8500	660 000	779 520	25 334
SPARGRISEN 2	20	2025-04-01	8400	655 000	772 560	25 108
SPARKASSAN 1	20	2025-04-01	9300	756 000	913 152	29 677
SPARKLUBBEN 2	20	2025-04-01	8400	656 000	773 952	25 153
SPARKLUBBEN 3	20	2025-04-01	8400	655 000	772 560	25 108

Småhus

Fastighet	Period Längd år	Ny period fr o m	Nuvarande årlig avgäld	2021 års mark- tax	Förslag till nytt avgälds- underlag	Förslag till ny avgäld per år

Nr 147

Försäljning av 43 555 kvm av Viared 14:19, kvarteret Solskenet, Viared Västra

2023-09-25 Dnr KS 2023-00631 3.1.2.2

Från Kommunstyrelsen
Till Kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Kommunen säljer 43 555 kvm av Viared 14:19 för 30 517 900 kronor, i enlighet med upprättat köpeavtal.

Ärendet i sin helhet

Prognosgatan Fastighets AB (Köparen) äger fastigheten Solskenet 5 som man förvärvade av kommunen i syfte att uppföra lokaler för lager, logistik och kontor. Denna byggnation pågår. Ett nytt köpeavtal har upprättats med Köparen om försäljning av ytterligare 43 555 kvm av fastigheten Viared 14:19, i anslutning till Solskenet 5.

Det köpeavtal som låg till grund för överlåtelsen av Solskenet 5 innefattade en option om att Köparen ska ges möjlighet att förvärva ytterligare ca 52 000 kvm i anslutning till området för byggnation av etapp två och tre. Den nu aktuella överlåtelsen syftar till att möjliggöra byggnation av etapp två. Kommunen lämnar fortsatt option till Köparen för byggnation av etapp tre. Optionen gäller till och med 2026-11-30.

Köpeskillingen är 30 517 900 kronor. Överlåtelsen villkoras av att Köparen senast 2024-08-31 påbörjar byggnation på området.

Området som överläts har fram tills nu upplåtits med nyttjanderätt för hantering av bergmassor. Nyttjanderättshavaren har genom skriftlig överenskommelse intygat att man fransagt sig nyttjanderätten inom området.

Beslutsunderlag

1. Köpeavtal
2. Översiktskarta

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till

1. Prognosgatan Fastighets AB
2. henrik.stahlberg@foyen.se
3. erik.stensli@fabritius.no

Kerstin Hermansson
Kommunalråd

Johannes Olsson
T.f. avdelningschef

KÖPEAVTAL

Etapp 2

Säljare:	Borås Stad 501 80 Borås <i>Ägare av Borås Viared 14:19</i>	Org. Nr: 212000-1561
Köpare:	Prognosgatan Fastighets AB Box 7229 103 89 Stockholm <i>Ägare av Borås Solskenet 5</i>	Org. Nr: 559340-8908
Överlåtelseförklaring:	Säljaren överlåter till Köparen ett område om ca 43 555 m ² av Viared 14:19 i Borås kommun.	
Området/ Fastigheten:	Områdets avgränsning framgår av bifogad karta (Tomt 2 och Tomt 4), <u>Bilaga 1</u> ("Fastigheten"). Avsikten är att Fastigheten, genom fastighetsreglering, ska överföras från Viared 14:19 till Köparens fastighet Solskenet 5. Solskenet 5 utgör i dag en areal om 45 017 m ² och kommer efter genomförd fastighetsbildning utgöra en areal om ca 88 572 m ² . För det fall fastighetsreglering inte kan ske ska avstyckning ske på så sätt att Fastigheten bildar en egen registerfastighet vilket i så fall ska framställas som ett alternativt yrkande i fastighetsförrättningen.	
Köpeskillning:	Köpeskillingen är <u>Trettiomiljonerfemhundrasjuttontuseniohundra/30 517 900:-/SEK</u> Köpeskillingen ska, i förekommande fall, justeras enligt följande: För det fall Fastighetens areal som tillförs Solskenet 5 eller som avstyckas enligt laga kraftvunnen fastighetsförrättning (fastighetsreglering eller avstyckning) avviker med mer än 100 m ² (+/-) från 43 555 m ² ska köpeskillingen justeras med 700 kronor per m ² som arealen avviker från 43 555 m ² .	
Tillträdesdag:	Tillträde sker 2023-11-30 ("Tillträdesdagen"), förutsatt att villkoren för överlåtelsen enligt punkten "Villkor för detta avtals giltighet" nedan har uppfyllts då. Om villkoren inte har uppfyllts då ska tillträdesdagen vara den dag som infaller tio (10) bankdagar efter att båda villkoren uppfyllts, dock senast 2024-02-29.	
Betalning:	Köpeskillingen ska betalas kontant till Säljaren på Tillträdesdagen. Säljaren ställer faktura till Köparen på beloppet.	

Byggnadsskyldighet:

Köparen ska senast 2024-08-31 ha uppfyllt byggnadsskyldigheten. Byggnadsskyldigheten anses inte vara uppfylld förrän grundkonstruktionerna till huvudbyggnaden (gjutna plintropor eller dylikt) är färdiga och bevis om det tecknats på kommunens avtalsexemplar av tjänsteman på Stadsledningskansliet, Mark- och exploateringsavdelningen.

Säljaren kan, efter skriftlig begäran från Köparen, medge ytterligare sex månaders tidsfrist för Köparen att uppfylla byggnadsskyldigheten, i det fall Köparen inte rimligen kunnat råda över orsaken till förseningen. Skriftlig begäran ska vara Säljaren tillhanda senast en månad innan tidsfristen löpt ut.

Säljaren medger att byggnadsarbeten i syfte att fullgöra byggnadsskyldighet enligt ovan får påbörjas innan fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Har Köparen inte uppfyllt Byggnadsskyldigheten inom utsatt tid återgår köpet.

Byggnadsskyldigheten uppfylld: Datum_____

Stadsledningskansliet/ Mark- och exploateringsavdelningen

Återgång av köpet:

Om köpet går åter, efter att köpeskillingen har erlagts, skall avdrag ske med 100 000 kronor före återbetalning av erlagd köpeskillning. Ingen ränta betalas på återbetalt belopp. Ingen ersättning i övrigt utgår för någondera parten. I förekommande fall accepterar Säljaren att återfå Fastigheten i det skick den är efter att Köparen låtit bortföra befintlig bergkross på Fastigheten till annan plats.

Fastighetsbildning:

Överföring av mark ska i första hand ske genom fastighetsreglering, från Säljarens fastighet Viared 14:19 till Köparens fastighet Solskenet 5. Solskenet 5 ska efter genomförd fastighetsreglering utgöra en areal om ca 88 572 m². Bildande av servitut, enligt punkten nedan, ska ske inom samma förrättning.

Säljaren ansöker om fastighetsbildning efter att köpeskillingen erlagts, eller vid en tidigare tidpunkt om Parterna kommer överens om det. Köparen biträder ansökan om fastighetsbildning genom att teckna detta Köpeavtal. Köparen betalar fastighetsbildningskostnaderna. I det fall fastighetsreglering inte går att genomföra ska alternativt yrkande om avstyckning framföras till Lantmäteriet.

Köparen och Säljaren accepterar de justeringar av Fastighetens gränser som Lantmäteriet finner nödvändigt förutsatt att i) sådana justeringar inte negativt påverkar Köparens möjligheter att bebygga Fastigheten enligt Detaljplanen och ii) sådana justeringar inte medför att Fastighetens slutgiltiga markareal avviker mer än 250 m² från angiven areal (43 555 m²).

Bildande av servitut och gemensamhetsanläggning:	<p>Servitut ska bildas inom fastigheten Solskenet 5 till förmån för fastigheten Viared 14:19. Servitutet ska säkerställa Säljarens rätt att, från Prognosgatan, passera genom Fastigheten med transporter till och från Tomt 3, se karta Bilaga 2 ("Tomt 3). Servitutsområdet ska omfatta den befintliga vägen på Fastigheten. För servitutsupplåtelsen ska ersättning inte utgå. För vägens drift och underhåll ska Viared 14:19 i egenskap av härskande fastighet svara för hälften av kostnaderna från och med att servitutet ianspråkats av härskande fastighet.</p> <p>Köparen åtar sig att på Säljarens begäran i egenskap av deltagande fastighet medverka i inrättandet av en gemensamhetsanläggning enligt följande: Gemensamhetsanläggningen ska omfatta ett fem (5) meter brett markområde utmed hela Fastighetens östra gräns och ytterligare ett fem (5) meter brett markområde av fastigheten Viared 14:19 som direkt angränsar till förstnämnda markområde, se grön-markerat markområde på Bilaga 3. Gemensamhetsanläggningen ska utgöra en gemensam väg för in- och utfart mot Prognosgatan, till nytta för Fastigheten och övrig industrimark som angränsar till gemensamhetsanläggningen. Den övriga industrimarken kan komma att utgöra en eller flera fastigheter som ska angöra och tilldelas andelar i gemensamhetsanläggningen. Köparen åtar sig att stå för kostnaden för att utföra anläggningen såvitt avser markområdet på Fastigheten. Resterande del av gemensamhetsanläggningen ska övriga deltagande fastighetsägare ansvara för. Inger ersättning ska utgå för det utrymme som tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen, varken på Fastigheten eller på fastigheten Viared 14:19. Gemensamhetsanläggningens andelstal för drift och underhåll ska fördelas mellan deltagande fastigheter utifrån respektive fastighets byggrätt (BTA) enligt gällande detaljplan.</p>
Panträtt, servitut, nyttjanderätt mm:	<p>Fastigheten överläts fri från inteckningar. Säljaren garanterar att Fastigheten inte belastas av andra servitut, nyttjanderätter eller har del i gemensamhetsanläggning än vad som framgår av särskilda punkter i detta avtal.</p>
Upplåtelse av mark för eventuell transformatorstation:	<p>Om det behövs en ny transformatorstation för fastighetens elförsörjning har Borås Elnät AB rätt att anlägga och behålla en transformatorstation jämte nödvändiga kablar inom det överlåtna området. Placering sker i samråd mellan Köparen och Borås Elnät AB. Upplåtelsen ska ske på gängse villkor.</p>
Vatten och avlopp mm:	<p>Tillkommande avgift för vatten och avlopp betalas av Köparen till Borås Energi & Miljö AB.</p>
Detaljplan:	<p>Vid upprättandet av detta avtal gäller detaljplan "Ändring av detaljplan för del av Viared västra" (1490K-P1269 II) som vunnit laga kraft för Fastigheten.</p> <p>Köparen har tagit del av planhandlingarna och noga informerat sig om de</p>

villkor som gäller beträffande utnyttjande av det överlåtna området, att planavgift kommer att debiteras vid bygglov med mera.

Det finns inga intentioner att Fastigheten ska belastas med gatukostnadsersättning, eller annan gemensamhetsanläggning än den som nämns ovan, som ett led i Detaljplanens genomförande.

Utgifter och inkomster: Säljaren ska fram till och med Tillträdesdagen svara för samtliga utgifter för det överlåtna området. Efter Tillträdesdagen ska utgifterna för området belasta Köparen. Motsvarande gäller för eventuella inkomster.

Jämkningshandling: Om Fastigheten utgör en s.k. investeringsvara kan Säljaren vara skyldig att justera och återbetala tidigare ersättning för ingående skatt hänförligt till utförda ny-, till- och ombyggnationer på Fastigheten enligt Mervärdesskattelagen och 6 b § lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund ("LEMK"). Enligt regler i mervärdesskattelagen (1994:200) ("ML") kan Köparen, under vissa villkor, helt eller delvis dra av den ingående mervärdesskatt som Säljaren måste återbetala.

För det fall Säljaren blir skyldig att justera sin ersättning för ingående mervärdesskatt ska Köparen kompensera Säljaren för till Skatteverket återbetald ersättning enligt ML och 6 b § LEMK. Kompensation ska dock bara lämnas av Köparen till högst motsvarande belopp som Köparen har beviljats avdrag för ingående mervärdesskatt enligt ML för Säljarens justerade ersättning för mervärdesskatt enligt ML och 6 b § LEMK. Kompensationsbeloppet ska utbetalas till Säljaren senast 60 dagar efter det att Köparen har deklarerat den ingående mervärdesskatten och Skatteverket har beviljat Köparen avdraget för ingående mervärdesskatt.

Säljaren ska i förekommande fall ställa ut en s.k. jämningshandling för ingående mervärdesskatt enligt 8 a kap. 15 § ML eller handling för s.k. retroaktivt avdrag för ingående mervärdesskatt enligt 8 kap. 19 § ML som underlag för Köparens avdrag för ingående mervärdesskatt. Köparen förbinder sig att först efter Säljarens skriftliga godkännande begära avdrag för den ingående mervärdesskatt som belöper på de ny-, till- eller ombyggnationer som Säljaren har utfört på Fastigheten. Efter Säljarens anhållan är Köparen skyldig att enligt gällande regler i ML begära avdrag för den ingående mervärdesskatt som Säljaren har återbetalat till Skatteverket enligt 6 b § LEMK.

I det fall Fastigheten överlåts ska Köparen, om inte annat senare har överenskommits med Säljaren, tillse att kommande ägare av Fastigheten träder in detta åtagande mot Säljaren i relevanta delar på oförändrade villkor.

Fastighetens skick:

Vid tecknandet av detta Avtal har Säljaren upplåtit Fastigheten med nyttjanderätt till Viared Industrimark AB (VIMAB) (tillika Köparens markentreprenör) för hantering av bergmassor. VIMAB har skriftligt bekräftat att bolagets nyttjanderätt upphör senast åtta veckor efter Tillträdesdagen då bergmassorna enligt avtal mellan Köparen och VIMAB ska ha flyttas av VIMAB på Köparens bekostnad, Bilaga 4, (VIMABs bekräftelse).

Köparen har innan tillträdet haft möjlighet att undersöka och besiktiga Fastigheten. Säljaren har förklarat att det inte finns några utfästelser över markens beskaffenhet utan att det helt ankommer på Köparen att vidta de mark- och grundundersökningar som Köparen finner nödvändiga för att säkerställa möjligheterna att utföra de bygg- och anläggningsåtgärder som Köparen önskar och erhåller tillstånd för. Köparen har förklarat sig införstådd med detta.

Köparen godtar det skick Fastigheten befinner sig i vid tillträdet och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel och brister i Fastigheten. De uppgifter som Säljaren lämnat Köparen eller dess rådgivare är korrekta och inte vilseledande. Säljaren har inte utelämnat någon information som för en normal köpare är av betydelse vid ett förvärv av Fastigheten på de villkor som framgår av detta Avtal.

Option om ytterligare markförvärv:

Köparen har för avsikt att genomföra byggnation i ytterligare en etapp (etapp 3). Markförvärvet enligt detta köpeavtal möjliggör den andra etappen.

Säljaren och Köparen är överens om att ingå ytterligare ett avtal om överlåtelse av mark, i angränsning till Fastigheten, för att möjliggöra etapp 3.

Optionen för Köparen avser att förvärva ett markområde, Tomt 3 (se bilaga 2). Denna option ersätter optionen i köpekontrakt mellan Parterna av den 2022-01-26 respektive 2021-11-03.

Säljaren ger Köparen option (ensidig köption) att förvärva Tomt 3 för byggnation av etapp 3. Optionen gäller till och med 2026-11-30.

Villkor för köp till följd av optionen kommer att regleras i ett separat avtal. Förutsatt att Köparen, senast den 2024-11-30, åberopar att man önskar utnyttja optionen och att förvärvet verkställs genom bindande köpekontrakt senast 2024-11-30, ska köpeskillingen baseras på 700 kr/m². Om dessa tidsfrister inte hålls ska priset marknadsanpassas till rådande prisläge vid tidpunkten för avtalets ingående.

Marken ska vara fri från schaktmassor senast 2026-11-30. Köparen är medveten om att erforderliga tillstånd för att kunna flytta kommande schaktmassor från Tomt 3 inte föreligger för närvarande. Parterna ska samråda om möjligheten att hitta alternativa lösningar för att optionen ska kunna verkställas senast 2026-11-30.

Övrigt:

Köparen är medveten om att Fastigheten är beläget inom ett verksamhetsområde där utbyggnad infrastruktur, terrassering av tomtmark mm kommer att fortsätta efter tillträdesdagen.

Köparen förbinder sig att tåla samtliga de olägenheter (exempelvis damm, vibrationer, buller, försvårad åtkomst) som kan följa därav utan krav på ersättning.

Villkor för detta avtals giltighet:

Avtalet är för sin giltighet beroende av att

- i) Avtalet godkänns av Kommunfullmäktige i Borås Stad, genom beslut som vunnit laga kraft, senast 2024-02-29; *och*
- ii) Lagakraftvunnet förhandsbesked eller bygglov föreligger avseende Köparens planerade byggnation på Fastigheten, senast 2024-02-29.

Detta avtal har upprättats i tre exemplar varav Säljaren och Köparen tagit var sitt och det tredje biläggs till ansökan om fastighetsbildning.

Borås 2023-

2023-08-23

Borås Stad
Kommunstyrelsen

Prognosgatan Fastighets AB

Ulf Olsson
Kommunstyrelsens ordförande


Sign. firmatecknare


namnförtydligande

Sign. Avdelningschef Mark och exploatering

Sign. firmatecknare

namnförtydligande

namnförtydligande

Säljarens namnteckningar bevittnas:

Köparens namnteckningar bevittnas:

Carina Nylander / Carina Nylander
Maria Johansson / Maria Johansson



Bilaga 2





Bilaga 4

Sid 1 av 2

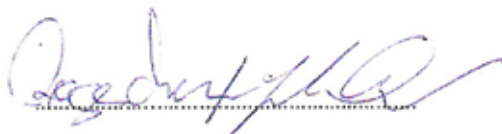
Överenskommelse

Följande överenskommelse har träffats mellan Borås Stad och Viareds Industrimark AB gällande nyttjande som avser lagring av losshållet berg på del av Viared 14:19 Enligt bifogad karta.

Orsak är att ytan skall övertas och bebyggas med början från och med 25 augusti 2023.

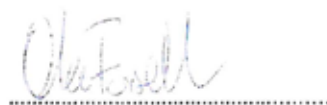
Viareds Industrimark AB intygar härmed att Viareds Industrimark AB fränsäger sig nyttjanderätt på tomtmark som redovisas på bifogad karta, områdets yta är uppskattat till 43 555 kvm och är markerat med grått.

Mark och Exploatering
2023-08-16



Roger Andersson/Johannes Olsson

Viareds Industrimark AB
2023-08-16

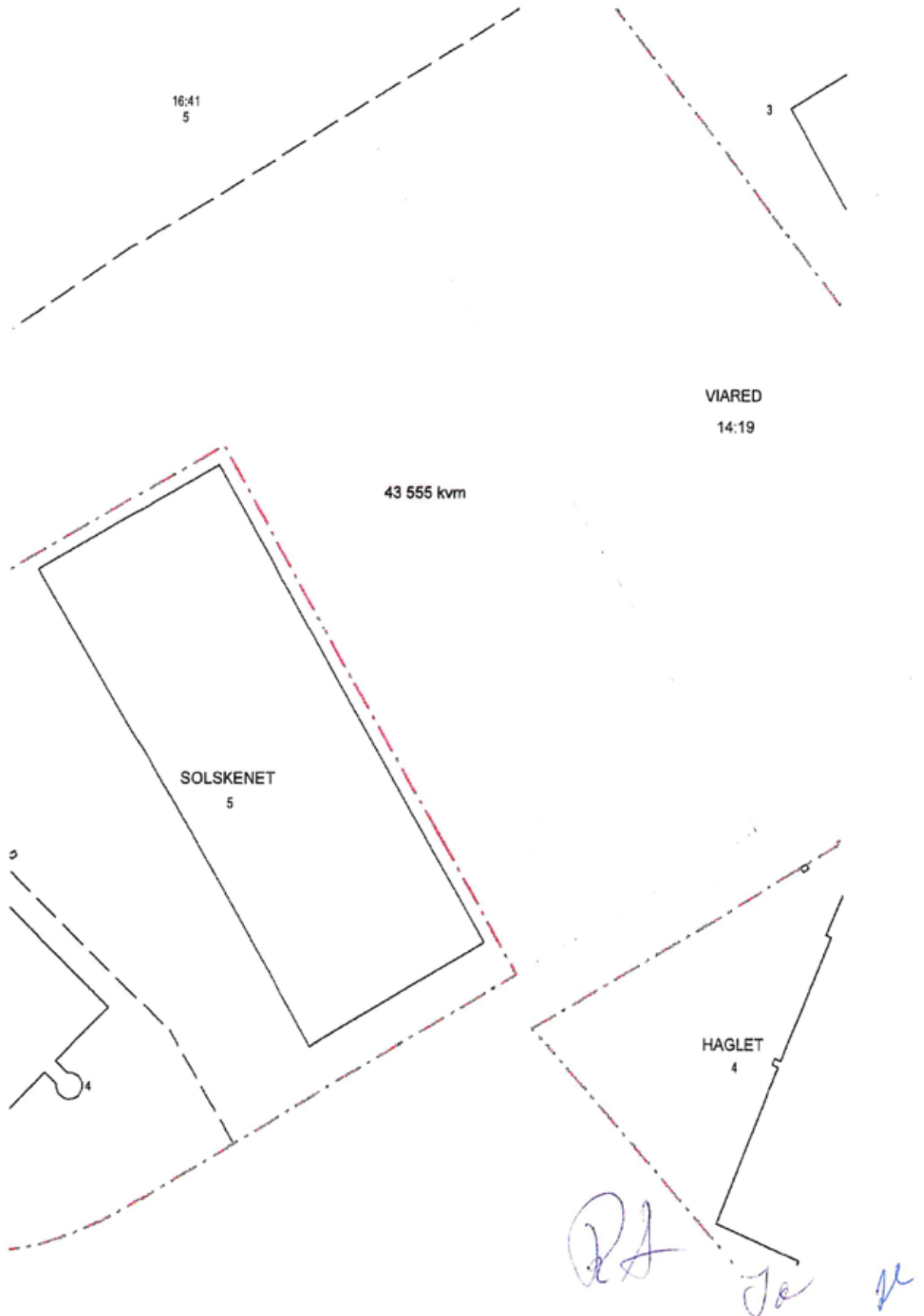


Ola Forsell



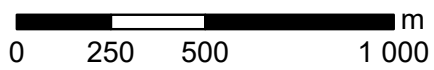
Bilaga 4

Sid. 2 av 2





Översiktskarta





BORÅS STAD

POSTADRESS 501 80 Borås BESÖKSADRESS Stadshuset, Kungsgatan 55
TFN 033-35 70 00 E-POST boras.stad@boras.se WEBBPLATS boras.se