

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Torstein Tysklind, Ekonomichef
Robert Hammarstedt, Fastighetschef

PM
2020-03-23
1 (7)

Kommunstyrelsen

Utredning ägande Björkebo och Björkdalen

Bakgrund

Den 12 november 2019 fattade kommunstyrelsen beslut om att Björkdalen skall byggas om till ett modernt vårdboende. Boendet skall omfatta 36 platser med nio platser per våningsplan. Nedersta planet skall användas till hemtjänsten och dagverksamhet för äldre.

Kommundirektören fick av kommunstyrelsen den 12 november 2019 i uppdrag att utreda förutsättningar för att inrätta ett biståndsbedömt trygghetsboende med cirka 20 platser i fastigheten Björkebo.

Kommundirektören fick även i uppdrag den 12 november 2019 i uppdrag att utreda konsekvenserna av ett förvärv av fastigheterna Björkebo och Björkdalen. Fastigheterna ägs idag av det kommunala bostadsbolaget Tyresö Bostäder AB (TYBO) som hyr ut dem som särskilt boende till kommunen.

Detta dokument syftar till att utreda den sista punkten.

Alternativa lösningar

I utredningen har vi utgått från att det finns tre alternativa lösningar:

- A. TYBO får som ägare i uppdrag av kommunen att genomföra investeringen i fastigheten. Efter genomförd investering fortsätter kommunen att hyra fastigheten i enlighet med nuvarande ordning. Kommunen tecknar ett långsiktigt hyresavtal med TYBO.
- B. Kommunen köper fastigheten av TYBO och kommunen genomför investeringen i fastigheten. Kommunen driver sedan fastigheten i egen regi som äldreboende.

- C. TYBO fortsätter att äga fastigheten men kommunen genomför investeringen i fastigheten.

Det verksamhetsmässiga perspektivet

Från verksamhetsmässigt perspektiv bedöms det som fördelaktigt att investeringen genomförs av den som äger fastigheten, det vill säga antingen alternativ A eller B. Det bedöms kunna medföra problem i gränsdragning och ansvar om kommunen skulle investera i TYBO:S fastighet. Det skulle även innebära att fastigheten skulle finnas i båda TYBO:s och kommunens balansräkningar

Alternativ C har dock analyserats för att se om det skulle innebära några uppenbara fördelar som skulle göra det attraktivt framför de andra två. Några sådana har inte hittats, vilket gör att arbetet har koncentrerats på alternativen A och B.

Det finns olika för och nackdelar med att fastigheten ägs av TYBO eller kommunen vid en kommunal drift av vårdboende. För TYBO som allmännyttigt bostadsbolag avviker ett vård- och omsorgsboende från det övriga beståndet. En nackdel kan vara att TYBO inte koncentrerar sina resurser på det som är huvuduppdraget: att tillhandahålla hyreslägenheter för Tyresös invånare. Ägandet och renoveringen av Björkbacken kan innebära att resurserna, verksamhetsmässiga och ekonomiska, till huvuduppdraget minskar. Om Björkbacken ska ligga kvar i TYBO:s ägande bör det förtydligas att bolaget har ett ansvar för detta i bolagsordning och/eller ägardirektiv.

För kommunen kan det finnas för och nackdelar med båda lösningarna. Att äga fastigheten innebär att en hel del gränsdragningar blir lättare. Det blir också lättare för kommunen att fortsätta att vidareutveckla verksamheten och göra justeringar i fastigheten när kommunen själv är ägare. Att TYBO äger fastigheten innebär en lättnad för kommunens balansräkning och upplåningsbehov. Detta utvecklas nedan i avsnittet om ekonomiska konsekvenser.

Från ett verksamhetsperspektiv är alternativ B, att kommunen köper fastigheten och genomför investeringen, mest fördelaktigt för båda parter.

Det ekonomiska perspektivet.

När omgivningen och långivare bedömer kommunens ekonomiska styrka sker det snarare från ett kommunkoncernperspektiv än som en kommun och ett bolag. TYBO som bolag kan uppfattas som en egen enhet, men bolagets ekonomiska styrka vilar i den borgen kommunen beviljat bolaget.

För att se vilket av de två kvarstående alternativen som är mest fördelaktiga bör ett kommunkoncernperspektiv anläggas: Det är summan av de ekonomiska effekterna av förslagen som bedöms. De konsekvenser som har hittats är dels skattemässiga, dels handlar det om effekterna på kommunens respektive TYBO:s balansräkningar.

De skattemässiga konsekvenserna har hittats avser:

- inkomstskatt
- investeringsmoms
- upplåning och balansräkning

Stämpelskatt kommer inte att utgå vid ett förvärv, i och med att fastigheten har klassificerats som en vårdfastighet och därmed är undantagen från stämpelskatt.

För att utvärdera de ekonomiska konsekvenserna har fastigheterna värderats. En första värdering gjordes av TYBO under oktober 2018 och hade som förutsättning att de hyresavtal som i dag finns för fastigheterna skulle finnas kvar. I och med att hyresavtalen har en begränsat horisont (de olika objekten har hyresavtal som avslutas olika år) är inte denna förutsättning korrekt. Kommunen kan, på grund av de beslut Arbetsmiljöverket fattat, inte bedriva den verksamhet i lokalerna som hyresavtalen förutsätter. Därför kommer kommunen behöva säga upp avtalen om en ombyggnad inte sker.

Uti ifrån detta gjordes en ny i februari 2020 som bygger på förutsättningen att kommunen lämnar lokalerna och TYBO står fri att använda dem till andra

ändamål eller sälja dem. Det är denna senare värdering som ligger till grund för slutsatserna.

Inkomstskattens konsekvenser

Värderingen från februari anger ett värde med ett spann för olika prislägen beroende på hyresnivå per kvm. Spannet ger en indikation om värdet vid en försäljning på den öppna marknaden. Vid en försäljning inom koncernen kommer vi få lägga värderingen till grund då det inte kommer att finnas någon alternativ köpare. Detta för att inte komma i konflikt med lagstiftning som gäller för offentligt stöd till allmännyttiga bostadsbolag.

Vid en försäljning av huset närmast centrum (Björkdalen) skulle TYBO göra en reavinst på 56,6 mnkr, vilket skulle ge en inkomstskatt på 12,1 mnkr.

Vid en försäljning av Björkebo (västra flygenl) uppskattas reavinsten till 49,1 mnkr, vilket skulle innebära en inkomstskatt på 10,5 mnkr. Sammantaget skulle inkomstskattemässiga konsekvenser innebära att om fastigheterna såldes till kommunen skulle Tyresö kommunkoncern betala en inkomstskatt på 22,6 mnkr.

Värdet av fastigheterna är baserat på fastighetens karaktär. Det skulle kunna medföra fördelar att sälja fastigheten till kommunen efter att investeringen är gjord, eftersom det bokförda värdet kommer att vara avsevärt högre och reavinsten därför lägre.

Investeringsmomsens konsekvenser

För den som äger och hyr ut lägenheter för stadigvarande boende gäller att man inte får dra av ingående moms, utan den blir en kostnad som förs vidare i hyran och betalas av hyresgästen. Lagstiftningen innehåller dock ett undantag för kommuner som äger särskilda boenden där det krävs biståndsbeslut att få plats. I och med att detta räknas som vårdverksamhet får kommunen återsöka den ingående momsen. Detta gäller även för den moms som ingår när en investering i boendet genomförs.

Därför blir konsekvenserna för momsen olika om kommunen eller TYBO äger fastigheten när investeringen genomförs.

Om kommunen äger fastigheten och genomför investeringen kommer kommunen ha rätt att återsöka den ingående momsen på investeringen, som i praktiken kommer att uppgå till 20 % av det fakturerade beloppet.

Om TYBO äger fastigheten och genomför investeringen kommer TYBO inte kunna återsöka momsen för de delar av fastigheten som avser lägenheterna. En effekt är att det totala investeringsbeloppet blir dyrare. TYBO kan momsregistrera de ytor som avser vård av brukarna (personalytor mm) och hyra ut dessa till kommunen med moms.

När kommunen hyr boendet av TYBO kommer kommunen under hyrestiden kunna lyfta den ingående momsen. För verksamhetsytorna kommer TYBO fakturera moms som kommunen återsöker. För lägenhetsytorna får kommunen lyfta en schablon på 18 % av hyresbeloppet som moms-kompensation. I praktiken innebär detta: Om kommunen genomför investeringen kommer vi kunna lyfta momsen direkt. Om TYBO äger och genomför den kommer vi kunna lyfta momsen succesivt under den tid kommunen hyr boendet.

För att beräkna effekterna av momsen har en uppskattning gjorts av investeringsbeloppet utifrån schablonbelopp enligt statistik för vad det kostar att renovera en liknande byggnad. Det ger ett estimerat belopp på 55 mnkr. En uppskattning är gjort av fördelningen av ytorna i Björkdalen:

	Andel	Gemensamma fördelad	Andel av kostnad	Moms
Lägenheter	72%	81%	44 494 382	11 123 596
Vårdytor	17%	19%	10 505 618	2 626 404
Gemensamma ytor	11%			
	100%		55 000 000	13 750 000

Investeringsmomsen skulle totalt uppgå till 13,75 mnkr. 2,6 mnkr av detta skulle TYBO kunna dra av direkt. Resterande 11,1 mnkr kommer att ingå i hyran som kommunen betalar för lägenheterna. För denna hyra kommer kommunen under hyrestiden kunna återsöka 18 % av hyresbeloppet som så

kallad ”dold moms”, moms som inte är specificerad, men som ingår i hyresbeloppet.

För de fall kommunen skulle förvärva fastigheterna efter att investeringen är gjord skulle kommunen kunna dra av den del av investeringsmomsen som inte är avdragen. D.v.s. första året kan kommunen dra av hela investeringsmomsen som redan inte är avdragen. Andra året kan kommunen dra av 9/10 osv.

Upplåning och balansräkning

Om TYBO ska äga fastigheten och genomföra investeringen kommer detta innebära en belastning för TYBO:s balansräkning. I och med att TYBO är ett aktiebolag så kommer effekterna kunna påverka TYBO:s möjligheter att agera och investera i andra objekt framtiden. Effekterna av detta kan dock undvikas om kommunen på ett senare stadium förvärvar fastigheten av TYBO.

Om kommunen förvärvar och investerar kommer balansbelastningen påverka kommunen. I och med att kommunen i upplåningsavseende bedöms som en koncern där TYBO ingår har detta liten praktisk betydelse för kommunen. Det skulle dock innebära en lättnad för TYBO:s möjlighet att agera.

Till detta hör att TYBO:s upplåning bygger på kommunal borgen. Det upplåningsutrymme som finns avser hela kommunkoncernens skuld. I praktiken kommer en upplåning för att bygga om Björkbacken påverka båda kommunens och TYBO:s utrymme för ytterligare upplåning.

Ekonomichefens och fastighetschefens bedömning

Följande talar för att TYBO ska fortsätta äga och genomföra investeringen:

- Inkomstskatteeffekter för kommunkoncernen som omfattar 22,6 mnkr.

Följande talar för att kommunen ska förvärva fastigheten och genomföra investeringen:

- De verksamhetsmässiga aspekterna både hos TYBO och kommunen
- Investeringsmomsen
- Effekterna på TYBO:s balansräkning

Ovanstående argument talar för att kommunen ska förvärva fastigheten, men dessa bedöms inte uppväga en extra kostnad för kommunkoncernen på 22,6 mnkr.

Därför förordas att fastigheterna i nuläget ligger kvar hos TYBO och att bolaget ges i uppdrag att genomföra investeringarna. Det innebär också att TYBO:s bolagsordning och ägardirektiv bör ses över.

När investeringarna har genomförts, och kostnader och effekter är kända, kan en ny bedömning göras för att se om en försäljning till kommunen skulle vara mer fördelaktig vid ett senare tillfälle.