Paragraf 259
Ärendenummer KS2026/449
Datum: 2026-10-20
Beslutande organ: Kommunstyrelsen

Godkännande av bolagsförvärv

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

1. godkänna AB Enköping Hyresbostäders (EHB) förvärv av aktier i Enköping Centrum 18:1 AB (org.nr 556670-3491),
2. uppdra åt EHB samt Enköping kommuns moderbolag AB (EMAB) att överlåta aktieöverlåtelseavtalet avseende förvärvet av Centrum 18:1 AB från EHB till EMAB,
3. med ändring av punkt 4 i fullmäktiges beslut den 17 juni 2026, § 141, såsom för egen skull ingå borgen för Enköpings kommuns moderbolags låneförpliktelser upp till ett totalt högsta lånebelopp om 435 miljoner kronor, jämte därpå löpande ränta och kostnader,
4. uppdra åt kommunstyrelsen att ta fram förslag på ny bolagsordning samt ägardirektiv för Centrum 18:1 AB.

Reservationer

Anders Wikman (NE) och Tuija Rönnback (NE) reserverar sig mot beslutet med anledning av att det innebär att skattebetalarna tvingas lämna en hyresgaranti för 65 procent av den uthyrningsbara ytan i Paushuset – till en kostnad av åtskilliga miljoner kronor per år - utan att det är utrett om ytorna motsvarar kommunens behov. Det finns även flera konstaterade risker med övertagandet, som inte är klarlagda. Vi anser att man ska utföra de undersökningar och utredningar som kommunens egen fastighetsavdelning

rekommenderat i två presenterade förstudier innan kommunfullmäktige beslutar att godkänna köpet av Paushuset.

Beskrivning av ärendet

EHB har under året fört dialoger med nuvarande ägare om ett förvärv av fastigheten Centrum 18:1 (Paushuset). Ett förvärv av fastigheten skulle ge kommunkoncernen ökade möjligheter att säkerställa ett tryggt och attraktivt centrum.

Eftersom fastigheten ligger i ett bolag inkom EHB, via sin verkställande direktör, med en skrivelse den 27 mars 2026 där bolaget efterfrågade ett klargörande från kommunen avseende den fortsatta hanteringen av förvärvet av Paushuset. EHB efterfrågade ledning från kommunen huruvida ett sådant förvärv lämpligen genomfördes av EHB själva eller av ett annat kommunalt bolag.

EHB har genomfört en Due dilligance som visar att fastigheten har utvecklingspotential som kräver investeringar i den tekniska infrastrukturen. Genom Due dilligance-processen har EHB identifierat och fått en tydlig bild av de riskfaktorer som är kopplade till objektet. De identifierade riskerna bedöms av EHB inte innebära några större överraskningar, utan är i huvudsak sådana som kan förväntas för en fastighet av denna typ och ålder.

Den 15 september 2026 beslutade därför styrelsen i EHB att ge verkställande direktör mandat att teckna ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Centrum 18:1 AB, baserat på ett fastighetsvärde om 35 miljoner kronor. Förvärvet villkorades med att kommunfullmäktige godkänner förvärvet och styrelsen framförde också sin uppfattning att styrelsen endast kan ställa sig bakom förvärvet under förutsättning att kommunen avser hyra lokaler i fastigheten, i annat fall uppmanas ägaren justera bolagets ägardirektiv avseende ekonomiska och finansiella mål.

Med anledning av bolagsförvärvet har kommunen utrett huruvida fastigheten genom fusion ska överlåtas på EHB, om bolaget ska ligga som ett

dotterbolag till EHB, om bolaget ska ligga som ett dotterbolag till EMAB eller om det är lämpligast att det bildas ett nytt bolag under EMAB, ett så kallat holdingbolag, som Paushuset läggs under. För att ge kommunen möjlighet till mer direkt styrning samt helt släcka risken för den så kallade byggmästarsmittan är det lämpligast att Paushuset läggs direkt under EMAB, i form av ett dotterbolag. EMAB är i sig ett holdingbolag och det finns i dagsläget inte någon anledning att bilda ett nytt sådant för att detta ska äga enbart Paushuset.

För EHB innebär en sådan struktur att bolagets ekonomi tydligare hålls åtskild från Paushusets kommersiella verksamhet. EHB:s resultat, balansräkning och lånebehov belastas då inte direkt av förvärvet eller av framtida investeringar och eventuella underskott i Paushuset. En tydlig ekonomisk åtskillnad är även positiv ur ett hyresgästperspektiv. EHB:s verksamhet finansieras i huvudsak genom hyresintäkter från bolagets hyresgäster. Genom att Paushuset ägs utanför EHB blir det tydligare att kostnader och ekonomiska risker kopplade till den kommersiella fastigheten inte ska belasta EHB:s bostadsverksamhet eller dess hyresgäster. Strukturen bidrar därmed till ökad transparens och minskar risken för sammanblandning mellan EHB:s bostadsverksamhet och kommunkoncernens övriga fastighetsverksamhet.

Yrkande

Ordföranden lägger fram följande förslag till beslut:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

1. godkänna AB Enköping Hyresbostäders (EHB) förvärv av aktier i Enköping Centrum 18:1 AB (org.nr 556670-3491),
2. uppdra åt EHB samt Enköping kommuns moderbolag AB (EMAB) att överlåta aktieöverlåtelseavtalet avseende förvärvet av Centrum 18:1 AB från EHB till EMAB,
3. med ändring av punkt 4 i fullmäktiges beslut den 17 juni 2026, § 141, såsom för egen skull ingå borgen för Enköpings kommuns

moderbolags låneförpliktelser upp till ett totalt högsta lånebelopp om 435 miljoner kronor, jämte därpå löpande ränta och kostnader,

4. uppdra åt kommunstyrelsen att ta fram förslag på ny bolagsordning samt ägardirektiv för Centrum 18:1 AB.

Jesper Englundh (S) yrkar bifall till liggande förslag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar kommunstyrelsen om den kan besluta enligt framlagt förslag och kommunstyrelsen svarar ja.

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2026-10-05
- Rapport, Fördjupning byggmästarsmitta, 2026-10-02
- PM, Enköpings kommuns eventuella förvärv av ”Paushuset”, 2026-08-26
- Rapport, Översiktlig analys av alternativa former för ägande av centrumfastighet, 2026-06-08
- Styrelseprotokoll, EHB, 2026-09-15
- Bilaga 1, Utkast till avsiktsförklaring
- Bilaga 2, Affärsanalys Centrum 18:1
- Bilaga 3, Aktieöverlåtelseavtal avseende Enköping Centrum 18:1 AB
- Protokollsutdrag, Kommunstyrelsen, 2026-06-09, § 155
- Protokollsutdrag, Kommunstyrelsen, 2026-05-05, § 121
- Korrespondens, Förfrågan förärv Paushuset, 2026-03-27

Sändlista

Beslutet skickas till:

- EHB, för åtgärd

- EMAB, för åtgärd
- Ekonomi- och kvalitetsavdelningen, för åtgärd