

Lokalt ägande b

UMEÅ Fler bostäder ska sprängas in i centrum och det kommunala ägandet kan minska. Historien visar att privata aktörer, som Gillis Andersson och Eric Modig, har gynnat staden.

– Det har inte varit dåligt för Umeå, säger Rolf Hugoson, statsvetare vid Umeå universitet.

Kommunen äger i dag 22 procent av fastigheterna i centrumfyrkanten, exklusive gator och parker. Det handlar om skolor, bibliotek, Rådhuset, Norrlands-

operan och busstation med mera.

– Vi ska äga och förvalta fastigheter för våra kärnverksamheter som är vård, omsorg, skola, fritid och

kultur, säger Åsa Zackrisson, förvaltare vid Umeå kommun.

Framförhållning

De kommunala investeringarna i centrum är långsiktiga och för stans exploatering och utveckling är infrastrukturen en viktig faktor.

– Vi kan köpa in ett hus för att det ska gå en motorväg där en vacker dag. Det är jätteviktigt för att kunna utveckla en stad och speciellt Umeå där

man har som mål att vara 200 000 invånare 2050. Då måste man tänka framförhållning, säger Zackrisson.

Den framtida planen för Umeås centrum är att stan ska förtätas med fler bostäder. Något som går stick i stäv med tidigare ambitioner.

– Om man går tillbaka 10–15 år så byggde man nya bostadsområden i utkanten, till exempel Tomtebo och Tavleliden, men strategin i den nya över-

siktsplanen är att jobba mer med förtätning för att hålla ihop stan och inte sprida ut bebyggelsen, säger Staffan Sjöström, mark- och exploateringsingenjör vid Umeå kommun.

Kan avyttra mer

Umeå busstation är ett av de områden där det finns planer på nya bostäder. Kommunen har nyligen köpt stationshuset vid järnvägen och planerar att flytta bussverksamheten dit. Fastigheten där

busstationen i dag huserar kan därmed säljas till förmån för bostadsbyggande.

En annan fastighet som kommunen nyligen avyttrat är gamla Mimerskolan, som såldes till Lerstenen, och Staffan Sjöström tror att kommunens ägande i centrum kan reduceras ytterligare.

– Det kommer det med all säkerhet att göra. Det finns inget egenintresse att kommuner ska äga fastigheter där vi inte har verksamhet längre och



Lokalt ägande. Eric Modig (bilden till vänster), Gillis Andersson (till vänster på bilden i mitten) och Krister Olsson (bilden till höger) har alla haft stort inflytande på Umeå centrum genom sitt fastighet



Svårt att veta vem som egentligen äger

UMEÅ I EU pågår en hård debatt om medlemsländerna ska införa aktieägarregister eller inte. När ägarna spjårnar emot brister medborgarnas insyn i Umeås fastighetsmarknad.

Totalt Umeås kartläggning på föregående uppslag visar förändringen av fastighetsägandet i centrumfyrkanten per månad i år. Snart är bilden inaktuell, kanske redan. Som ni vet sker förändringar snabbt på fastighetsmarknaden i Umeå och insynen är inte total.

Privata ökar

Kommunen är på pappret fortfarande den enskilt största fastighetsägaren, även om man bortser från obebbyggda gator och parker.

Som ni kan läsa här in till är sannolikheten stor att det privata ägandet i

centrum ökar i framtiden. Både tjänstemän och politiker verkar vilja ha det så.

Öppet för alla

Totalt Umeås kartläggning väcker många frågor. Vi gör vårt bästa för att besvara några av de vi anser är mest viktiga.

Till exempel: Är de hos lantmäteriet angivna fastighetsägarna alla gång- eller huvudägare? Svaret är nej.

Alla fastigheter i kommunernas, landstingens och statens ägo omfattas av offentlighetsprincipen vilken ger allmänheten rätt att ta del av offentliga handlingar.

Än så länge har politikererna gått på pumpen

När det kommer till aktieägda fastighetsbolag ser lagstiftningen annorlunda ut.

Sverige ställer inga krav på aktieägarregister vilket innebär att en fastighet i centrala Umeå kan stå registrerad på ett bolag, men i själva verket, genom bolagskedjor, ägas av ett företag i till exempel Djibouti.

– Aktieägarregister är en fråga som stötts och blötts i mängder av år. Just nu diskuteras det våldsamt i EU om det borde införas, men än så länge har politikererna gått på pumpen på grund av aktieägarna som

inte alls prioriterar frågan, säger Bolagsverkets chefsjurist, Peter Källenfors.

Varför då?

– Jag tror att de svenska aktieägarnas uppfattning är att det handlar om integritet. De tycker inte att alla ska veta vad alla äger utan att det räcker med offentlighetsprincipen, att vi vet vilka som sitter i styrelsen och i ledningen, säger Källenfors.

Kan vara mer

Titta på kartan igen. Där framgår att Balticgruppen äger 9 procent av fastighetsytan i centrumfyrkanten.

Om koncernen äger fler fastigheter, genom så kallade bolagskedjor, finns de inte med i vår kartläggning eftersom den utgår från angiven ägare hos Lantmäteriet.

Dessutom har Baltic-

gruppen vd, Jonas Olsson, tackat nej till att medverka i Totalt Umeå.

Visar sitt bestånd

Centrumfyrkantens näst största privata aktör, Umehem AB, säger att det ligger i företagets intresse att offentliggöra sitt fastighetsbestånd.

– Fastighetsbolag lever ju av att hyra ut, så för vår del har jag inga di-

rekta synpunkter på ett eventuellt införande av ett aktieägarregister, säger Umehems huvudägare, Ulf Sjödin.

Av samma anledning kan den som vill därför oftast se Umeås fastighetsbolags faktiska bestånd på respektive hemsida.

Steffen Renklint
090-70 28 42
steffen.renklint@totaltumea.se

FAKTA SLIPPER SKATT

I de flesta fall motsvarar taxeringsvärdet 75 procent av fastighetens bedömda marknadsvärde två år före fastighetstaxeringen. Detta sannolika försäljningspris grundas på analyser av statistik över gjorda försäljningar och marknadsvärderingar.

Varför vissa fastigheter i cen-

trum saknar taxeringsvärde beror på att de är undantagna från skatte- och avgiftsplikten. Den gäller bland annat bad- och idrottsanläggningar, skolbyggnader och fastigheter som används för kulturella ändamål så som teater, biograf, museum och liknande.

Källa: Skatteverket.se

Dra för Umeå

då kan vi avyttra det så att det görs något annat. Så succesivt kommer nog kommunens innehav i centrumfyrkanten att minska, säger Sjöström.

Finns det inte en risk att kommunen tappar kontrollen på stans utveckling med minskat ägande?

– Det kan man väl säga, men just nu är det ett väldigt tryck och många som vill bygga mycket och högt. Skulle det visa sig att det inte fungerar får man diskutera en annan strategi,

Det viktiga är hur de privata och offentliga aktörerna agerar

om kommunen ska gå in och vara mer aktiv inom tätorten, säger Sjöström.

”Stått sig bra”

Rolf Hugoson, statsvetare och stadshistoriker, menar att ett samarbete mel-

lan det offentliga och det privata är det bästa för en stads utveckling.

– När man funderar på hur städer växer har de flesta varit överens om att en blandning av aktörer är bra. Handlare inser att bibliotek och bra kommunikationer drar folk och boende gynnar också en stad, så att det blir ett levande samhälle, säger Hugoson och fortsätter:

– Umeå har stått sig bra, det är ett litet och dynamiskt centrum vi har med

både kulturinstitutioner och handel. Även en del bostäder har fått plats och kommunikationer med Vasaplan.

Hur påverkas stans utveckling av att det blir ett större privat ägande i centrum?

– Den skillnaden är inte avgörande. Det viktiga är hur de privata och offentliga aktörerna agerar, säger Hugoson och pekar på Umeås historia där det funnits dominerande fastighetsägare genom åren,

vilka kan jämföras med dagens Balticgruppen som äger nio procent i centrum.

– Det var Eric Modig på 50-60 talet och Gillis Andersson på 70-talet och det har inte varit dåligt för Umeå. De dominerande fastighetsägarna i Umeå har varit personer som har bott här och det har varit bra, säger Hugoson.

Helena Forsgren
090-70 28 43
helena.forsgren@totaltumea.se

Ska kommunen äga fler eller färre fastigheter inom centrumfyrkanten?

Lennart Holmlund



Socialdemokraterna

– Vi har ingen tanke på att förvärva mer i centrum. Det finns inga lediga tomter att köpa förutom en och kommunen har ingen mer mark att bygga på om man inte gör det på våra torg, vilket vi inte har tänkt göra.

Anders Ägren



Moderaterna

– Kommunen ska inte äga mer än nödvändigt. Jag ser i dagsläget ingen anledning till att kommunen ska utöka sitt bestånd. Världen är föränderlig, och det kan bli aktuellt med färre kommunala fastigheter i centrum i framtiden.

Mattias Larsson



Centerpartiet

– Vi vill inte att kommunens ägande i Centrumfyrkanten skall minska. Det är nödvändigt att äga en viss andel mark för att kunna använda för exempelvis bytesändamål för att kunna genomföra för kommunen viktiga projekt.

Peder Vesterberg



Folkpartiet

– Jag tycker att kommunen ska äga färre.

Nasser Mosleh



Miljöpartiet
– Det är en ekonomisk fråga och det beror på vilken situation kommunen befinner sig i.

Veronica Kerr



Kristdemokraterna

– På sikt kommer kommunen att äga färre fastigheter inom centrumfyrkanten.

Tamara Spiric



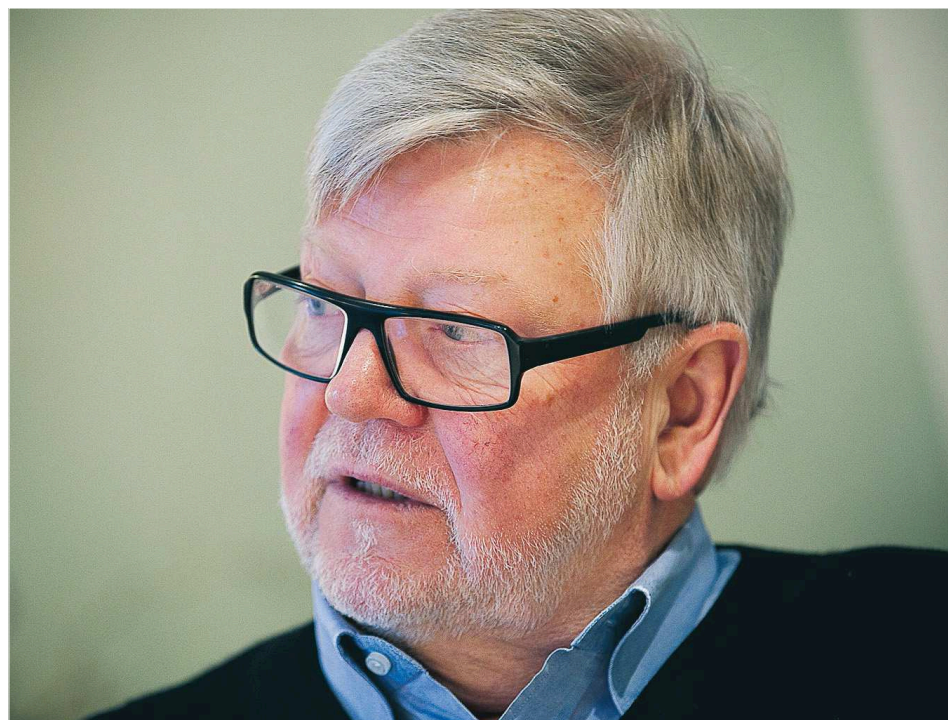
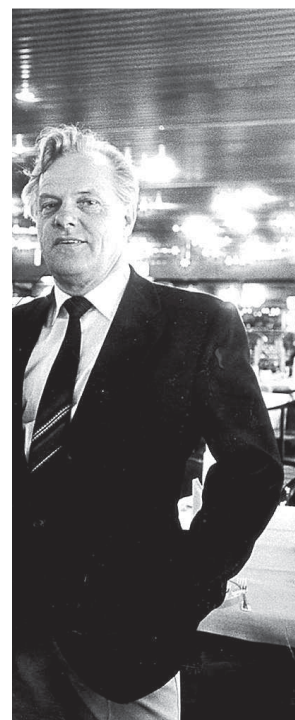
Vänsterpartiet
– Kommunen bör absolut äga fler fastigheter i centrumfyrkanten. Centrum ska vara till för medborgarna, inte affärspamparna. Vi vill att stadskärnan ska vara ett mötescentrum för alla sorters människor.

Jan Hägglund



Arbetspartiet

– Det är viktigt att kommunen ökar sitt ägande eftersom den i vissa mån kan hålla nere hyresnivån som stigit i takt med byggandet av allt högre hus.



:sägande. Att de dominerande fastighetsägarna bott i staden har varit positivt för Umeå enligt Rolf Hugoson, statsvetare och stadshistoriker.

FOTO: VK OCH FOLKBLADETS ARKIV

Umehem tror och satsar på centrum

UMEÅ Umehem satsar på centrum och ser gärna att fler företag också gör det.

– Suget efter kontor och lägenheter är stort. Vi kan inte räkna med att kommun och landsting gör jobbet, säger huvudägaren Ulf Sjödin.

Sjödin har en 25-årig bakgrund som tandläkare, men ännu fler år inom fastighetsbranschen.

År 2006 grundade han och mångåriga byggmästaren Anders Lindgren Umehem Fastigheter AB.

I dag äger företaget fyra procent av centrumfyrkantens totalt fastighetsyta exklusive gator och parker.

– Vi har som affärsidé att utveckla centrum och har fullt fokus på Umeå för den är marknaden vi kan bäst och känner mest för. Det behövs en stark stad i norr för att konkurrera med dem i söder.

Men varför centrum?

– Frågar man företag, privatpersoner och anställda så vill de vara och bo i centrum och nu vill kommunen förtäta med fler lägenheter, därför tror vi på läget. Problemet är logistiken, säger Sjödin.

Den nya översiktsplanen är bra, han önskar bara att de planerade parkeringshusen runt centrum byggs omgående och att nytt och gammalt får förenas även i närheten av fastigheter med riksintresse.

– Vi måste få bygga höghus, inte ”limpor” som hyreshusen på Älidhem. Umeås framtid ligger i

handeln och tjänstesektorn, säger Sjödin.

– Men då måste Umeås centrum sticka ut mer, ha något speciellt som lockar, tillägger kollegan Hans Westin, delägare och vd vid Umehem.

Alla ryms

Båda säger att antalet mindre fastighetsbolag ökat stort de senaste tio åren. Anledningen tror de är ökat kapital genom försäljning till riksbolag som etablerat sig i Umeå på senare år.

– Alla privata som sålt har kunnat börja på ny kula. Vi alla ryms på spelplanen och får gärna bli ännu fler, säger Sjödin.

Varför då?

– Det är självklart bra för Umeås utveckling när investeringar görs vilket också leder till nyetableringar och expansion av



Tvåa. Ulf Sjödin och Hans Westin driver centrumets näst största fastighetsföretag, Umehem AB, tillsammans med kollegan Anders Lindgren.

FOTO: STEFFEN RENKLINT

befintliga företag och myndigheter. Sen är det också viktigt att olika fastighetsägare i samma kvarter gemensamt och solidariskt utvecklar kvarteret, säger Hans Westin.

Hur ser ni på fördelningen av marknaden mellan

kommunen och privata bolag?

– Alla ryms som kan bidra så länge den offentliga sektorn inte dumpar hyrorna och snedvrider konkurrensen, säger Westin.

Steffen Renklint
090-70 28 42
steffen.renklint@totaltumea.se

16 NYHETER

Procentuell fördelning av ägandet av centrumfyrkanten (yta).

22
PROCENT
Kommunalt

4
PROCENT
Privat

10
PROCENT
Föreningar, samfund med mera

4
PROCENT
Umehem

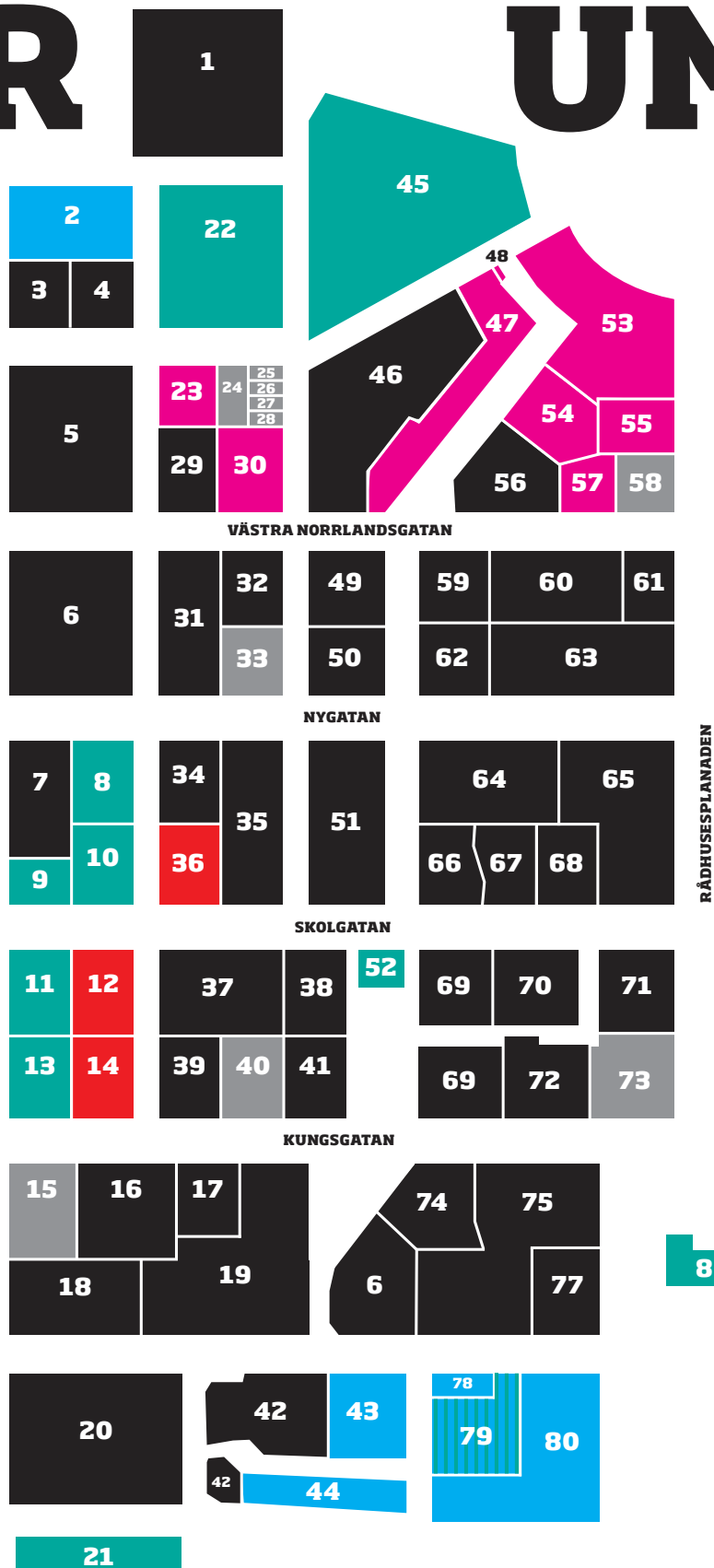
9
PROCENT
Balticgruppen



DE ÄGER UN

UMEÅ Centrum skulle kunna beskrivas som Umeåbornas gemensamma vardagsrum. Av denna anledning har Totalt Umeå valt att granska ägandet i området mellan Östra Kyrkogatan, Västra Esplanaden, E12 och Umeälven, eller centrumfyrkanten som det också kallas. Det ni ser är resultatet. På nästa uppslag kan du läsa om vad fördelningen innebär.

Fastighetsbeteckning	Yta (m2)	Ägare	Taxeringsvärde
1 Tängan 12	3 020	Mofab	14 449 000
2 Hammaren 7	2 061	Balticgruppen	10 215 000
3 Hammaren 1	960	Fastighetsbolaget Trattkantarellen AB	0
4 Hammaren 2	962	Fastighetsbolaget Trattkantarellen AB	3 105 000
5 Släggan 6	4 210	Dragonen Fastigheter AB	46 226 000
6 Sågen 5	4 213	Norrporten	61 600 000
7 Ask 5	1 776	Norrporten	26 750 000
8 Ask 3	1 256	Bostaden	19 127 000
9 Ask 1	746	Bostaden	9 986 000
10 Ask 2	1 280	Bostaden	14 513 000
11 Ymer 4	1 258	Umeå kommun	13 315 000
12 Ymer 3	1 233	Umeå Nykterhetsvänners Byggnadsförening	0
13 Ymer 1	1 255	Umeå kommun	15 595 000
14 Ymer 2	1 238	Frälsningarmén	0
15 Njord 4	1 588	Privatperson	10 076 000
16 Njord 20	2 199	Fastighets Aktiebolaget Tegelhörnan	41 688 000
17 Njord 24	1 054	Fastighets AB Tegelhörnan	27 120 000
18 Njord 28	2 016	Lerstenen Kontor AB	41 600 000
19 Njord 23	4 543	H H Fastighets AB	85 545 000
20 Magne 4	4 941	Norrporten	84 800 000
21 Stormen 1	1 218	Umeå kommun	0
22 Mejseln 8	4 084	Bostaden	0
23 Städet 14	834	BRF Swea	13 671 000
24 Städet 8	411	Privatperson	0
25 Städet 9	110	Privatperson	2 299 000
26 Städet 10	108	Privatperson	2 294 000
27 Städet 11	108	Privatperson	2 307 000
28 Städet 12	112	Privatperson	2 128 000
29 Städet 6	1 197	Umehem Fyra AB	8 745 000
30 Städet 13	1 220	BRF Städet	15 279 000
31 Dyckerten 5	2 071	Fastighets AB Tegelhörnan	38 823 000
32 Dyckerten 3	1 054	Lerstenen Förvaltning AB	9 278 000
33 Dyckerten 2	1 032	Privatperson	5 339 000
34 Embla 4	1 252	Umehem Fyra AB	16 847 000
35 Embla 5	2 500	Umehem Fyra AB	29 600 000
36 Embla 1	1 272	Elimförsamlingen Umeå	0
37 Audumbla 8	2 491	Umehem Fyra AB	27 600 000
38 Audumbla 4	1 236	Fastighetsbolaget Audumbla 4	25 809 000
39 Audumbla 1	1 235	Fastighets AB Uman	11 570 000
40 Audumbla 2	1 260	Privatperson	13 039 000
41 Audumbla 3	1 239	Umehem Fyra AB	33 020 000
42 Brage 7	2 454	Bra 4 AB	77 600 000
43 Brage 5	1 523	Balticgruppen Centrum AB	19 147 000
44 Brage 6	1 206	Balticgruppen Centrum AB	38 800 000
45 Lodet 1	8 173	Umeå kommun	38 001 000
46 Arken 1	5 021	Fastighetsbolaget Arken HB	44 800 000
47 Arken 10	2 127	BRF Umeåhus nr 32	44 840 000
48 Arken 11	31	Umeå kommun	0
49 Skruven 2	1 182	Hafors AB och Brinken i Umeå AB	3 520 000
50 Skruven 1	1 363	Björkskruven 22 i Umeå AB	3 740 000
51 Saga 3	3 004	Diös	34 200 000
52 Umeå 6:1	405	Umeå kommun	0
53 Kraften 11	3 807	BRF Hede	104 500 000
54 Kraften 7	1 325	BRF Kraften i Umeå	10 978 000
55 Kraften 9	926	BRF Hede	104 500 000
56 Kraften 12	1 482	Norrporten	20 825 000
57 Kraften 2	720	BRF Kraften	15 911 000
58 Kraften 3	766	Privatperson	8 958 000
59 Fabriken 5	1 154	Länsförsäkringar	18 049 000
60 Fabriken 9	2 320	Fastighetsbolaget Fabriken AB	0
61 Fabriken 8	815	Länsförsäkringar	17 318 000
62 Fabriken 6	1 131	Länsförsäkringar	18 945 000
63 Fabriken 7	3 120	Länsförsäkringar	60 095 000



RÅDHUSEPLANADEN

8

43

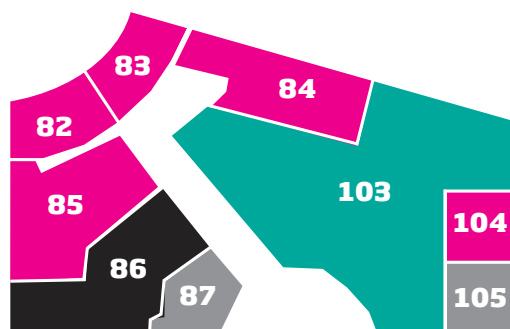
PROCENT
Företag(exklusive Balticgruppen
och Umehem)

8

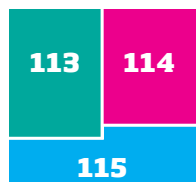
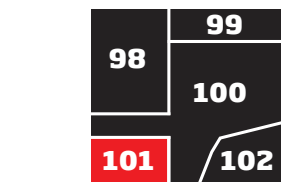
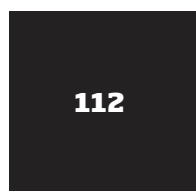
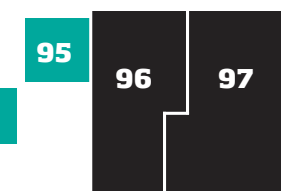
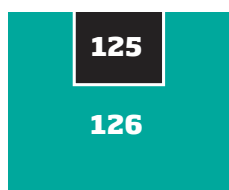
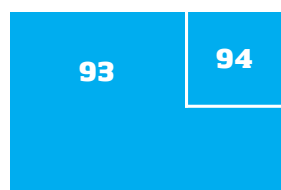
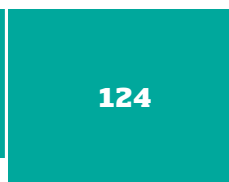
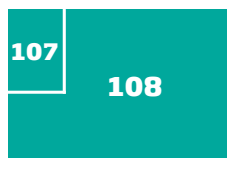
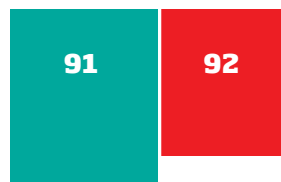
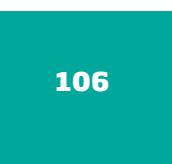
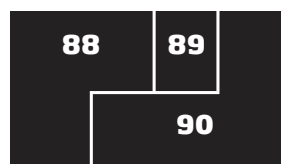
PROCENT

Bostadsrätts-
föreningar

UMEÅS CENTRUM



VÄSTRA NORRLANDSGATAN



Fastighetsbeteckning	Yta (m ²)	Ägare	Taxeringsvärde
64 Frigg 10	2 788	Umehem Fyra AB	60 200 000
65 Frigg 7	3 818	Fastighetsaktiebolaget Uman	76 000 000
66 Frigg 8	1 142	AB Kedjan	14 419 000
67 Frigg 9	1 151	Byggnads-AB Kedjan	7 414 000
68 Frigg 12	1 252	Fastighets AB Döbeln	17 498 000
69 Balder 8	2 817	Fastighetsbolaget up2 i Umeå AB	56 400 000
70 Balder 9	1 508	Hsb Umeå Ek för	39 945 000
71 Balder 4	1 488	Fastighetsbolaget Scherdalder 4	53 400 000
72 Balder 6	1 571	Et Wikner Fastighetsförvaltning AB	24 470 000
73 Balder 3	1 656	Privatperson	39 266 000
74 Odin 11	1 587	Digmo Centrum AB	75 000 000
75 Odin 12	4 810	Handelsbolaget Nävern	239 666 000
76 Odin 9	1 971	Digmo Centrum AB	75 800 000
77 Odin 3	1 348	Föreningssparbanken AB	46 800 000
78 Heimdal 1	382	Balticgruppen central AB	6 940 000
79 Heimdal 6	1 554	Väven i Umeå AB	0
80 Heimdal 4	3 656	Balticgruppen Centrum AB	22 600 000
81 Umeå 6:2	884	Umeå kommun	22 000 000
82 Minnet 17	1 267	BRF bågen	76 362 000
83 Minnet 16	1 265	BRF bågen	76 362 000
84 Minnet 13	2 537	BRF minnet	32 928 000
85 Minnet 19	2 698	BRF Esplanaden	35 697 000
86 Minnet 21	2 908	Profil Hotels	67 160 000
87 Minnet 23	979	Privatpersoner	6 923 000
88 Rind 11	3 491	Fastighets AB Uman	55 200 000
89 Rind 6	965	Fastighets AB Uman	2 641 000
90 Rind 5	3 993	Diös	60 832 000
91 Idun 1	5 006	Umeå kommun	100 916 000
92 Idun 4	3 663	Umeå Folketshusförening	0
93 Forsete 5	8 229	Balticgruppen Centrumhandel AB	252 800 000
94 Forsete 4	1 752	Fastighetsbolaget Olsson-Åström HB	76 600 000
95 Thor 7	740	Umeå kommun	6 654 000
96 Thor 4	3 145	Umehus AB	92 369 000
97 Thor 3	3 864	Tor K/B Umehus AB	92 224 000
98 Ägir 7	1 584	Handelsbanken Fastigheter AB	15 109 000
99 Ägir 11	746	Storstaden i Norrland AB	13 648 000
100 Ägir 18	2 515	Fastighetsbolaget Filmen i Umeå AB	8 026 000
101 Ägir 9	1 038	Pingstkyrkan Umeå	8 470 000
102 Ägir 12	948	NNJ Förvaltning AB	4 759 000
103 Skuld 4	8 862	Umeå kommun	0
104 Skuld 3	875	BRF Operaterassen	11 264 000
105 Skuld 2	864	Privatpersoner	4 172 000
106 Siv 1	5 768	Umeå kommun	0
107 Nanna 5	926	Umeå Kommun	0
108 Nanna 6	5 721	UPAB	63 959 000
109 Vale 18	501	Balticgruppen Centrum AB	34 714 000
110 Vale 4	990	EFS Missionsförening	0
111 Vale 17	5 333	Diös	168 310 000
112 Höder 7	6 817	Norrortnet Umeå HB	79 306 000
113 Ran 7	2 346	Umeå kommun (H/B ran)	36 000 000
114 Ran 2	2 158	BRF Ran 2	14 642 000
115 Ran 10	2 619	Balticgruppen Centrum AB	19 101 000
116 Verdandi 10	2 704	KFUK-KFUM	0
117 Verdandi 9	1 105	Gazette	0
118 Verdandi 1	1 594	Bostaden	20 428 000
119 Verdandi 2	1 170	Privatpersoner	4 005 000
120 Verdandi 8	1 093	Mofab	13 347 000
121 Hild 6	1 204	BF hus AB	11 092 000
122 Hild 5	1 198	Bostaden	10 192 000
123 Hild 12	4 471	Bostaden	64 748 000
124 Nanna 7	8 584	Umeå kommun	0
125 Mimer 2	2 416	Lerstenen	0
126 Mimer 1	5 939	Umeå kommun	0
127 Umeå 6:4	8 901	Umeå Pastorat	0

NOTER

Heimdal 6: Ägs av Väven i Umeå AB som ägs till 50 procent av kommunen och 50 procent av Balticgruppen. Hälften av ytan har vi tillräknat kommunen och andra hälften till Balticgruppen. Fastigheten är

under ombildning så yterna kan komma att förändras.

Verdandi 9: Ägs av Gazette som till 50 procent ägs av Balticgruppen, övriga 50 procent äger VK Media AB. Hälften av ytan har vi tillräknat

Balticgruppen.

Skuld 2: Fastigheten har efter att sammanräkningen gjordes blivit såld till Umehem.

Dyckerten 2: Ägs av Umehems huvudägare privat.