

## Ärende till Kommunfullmäktige i Österåkers kommun

### Godkännande gällande försäljning av Åkers-Åsättra 1:98, Bygatan 9

#### Bakgrund

Armada Kommunfastigheter AB (nedan även benämnd Armada) äger och förvaltar fastigheten Åkers-Åsättra 1:98 med adressen Bygatan 9, belägen ca en mil norr om tätorten Åkersberga. Fastigheten hyrdes tidigare ut till Österåkers kommun, som i sin tur bedrivit förskoleverksamhet, vilket medfört att fastigheten i dagligt tal även benämns som Åsättra gamla förskola. Hyresavtalet är dock uppsagt och fr.o.m. januari 2023 har Armada inga hyresintäkter för fastigheten.

Med anledning till att det inte finns något behov av fastigheten inom kommunkoncernen har Armada under en längre tid försökt sälja fastigheten, alternativt hyra ut den externt. Fastigheten har bl.a. legat ute på marknadsplatsen Hemnet sedan slutet av år 2020 via den anlitade mäklarbyrån HusmanHagberg Österåker.

#### Intresserad köpare

Marknadsintresset för fastigheten har under den senaste tiden varit svalt, bl.a. eftersom den allmänna räntenivån ökat kraftigt. I början av juni 2023 har dock Österåkersborna Stig och Ceclila Kvarnryd (nedan även kallade köpintressenterna), som även driver det lokala företaget Flagghuset Europa AB på Stationsvägen 22 i Åkersberga, visat intresse att köpa fastigheten och inkommit med ett bud på 3,5 Mkr.

Köpintressenternas avsikt är att stycka fastigheten, vilket de ansökt samt erhållit ett positivt förhandsbesked för. Fastigheten är i dagsläget taxerad som typkod 823, specialenhet, vårdbyggnad. Köpintressenternas avsikt är även att ansöka om bygglov för att ändra taxeringen på stamfastigheten till typkod 220, småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer.

Ärendet behandlades på Armada Kommunfastigheter AB:s styrelsemöte den 20 juni 2023 (**bilaga 1**), då styrelsen beslutade att inte acceptera budet på 3,5 Mkr, men gav bolagets VD mandat att försöka slutföra en affär i paritet med ca 4 Mkr.

Armada och köpintressenterna har därefter kommit överens om en köpesumma på 4 Mkr, villkorat att köpintressenterna lyckas:

- att stycka fastigheten enligt erhållet förhandsbesked,
- att ändra taxeringen på stamfastigheten till typkod 220,
- att sälja sin nuvarande fastighet, vilket är en finansieringsförutsättning.

Dessutom är försäljningen villkorad att Armada får lov av Österåkers kommun att sälja fastigheten i enlighet med gällande ägardirektiv.

## Ekonomi

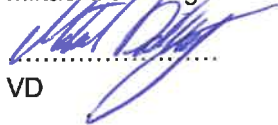
Fastigheten består av en huvudbyggnad med en lokalarea på 206 kvm samt tillhörande komplementbyggnad bl.a. innehållande en bastu i sämre skick. Som ovan beskrivet erhåller Armada i nuläget inga hyresintäkter för fastigheten, däremot belastar fastigheten Armada ekonomiskt med årliga kostnader på knappt 200 tkr, varav ca 77 tkr av dessa avser avskrivningar. Fastigheten har ett bokfört värde på 1 248 302 kr per 2023-04-30 vilket ger en försäljningvinst på ca 2,75 Mkr exkl. försäljningskostnader och skatt vid en affär på 4 Mkr.

## Efterfrågan av godkännade

Armadakoncernen har i enlighet med tolkning av ägardirektivet valt att vända sig till Kommunfullmäktige i Österåker med förslaget att godkänna en försäljning av fastigheten Åkers-Åsättra 1:98 för 4 Mkr.

Med vänliga hälsningar

Mikael Dahlberg



VD

Tina Sallmander



Ekonomichef

Bilaga 1 – styrelsemötesprotokoll Armada Kommunfastigheter AB 2023-06-20

## PROTOKOLL

### Sammanträde med styrelsen för Armada Kommunfastigheter AB, 556791-2596

**Tid:** Tisdagen den 20 juni 2023 kl 18:00

**Plats:** Armada Fastighets AB, Åkersberga samt via Teams

**Närvarande:** Kent Gullberg  
Richard Sundberg  
Anders Pettersson  
Isabelle Ankarfjärd Jäger  
Celine Alfredsson  
Magnus Hultgren  
Dan Jonsson  
Benny Hansen  
Göran Westrin

Mikael Dahlberg, VD  
Lise-Lotte Billborn, vice VD  
Tina Sallmander, ekonomichef  
Helena Åkersten, sekreterare

Ej närvarande:

- § 9 Mötets öppnande**  
Dagens styrelsemöte öppnades av Kent Gullberg.
- § 10 Val av justerare**  
Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Anders Pettersson.
- § 11 Dagordning**  
Dagordningen fastställdes.
- § 12 Genomgång av föregående styrelseprotokoll**  
Styrelsen beslutade  
**att** lägga föregående protokoll till handlingarna.
- § 13 Underskrift 2 i förening**  
VD redovisade de ärenden som har krävt underskrift 2 i förening denna period.  
Styrelsen beslutade  
**att** lägga informationen till handlingarna.
- § 14 Ekonomi**  
Ekonomichefen redovisade tertial 1, utfall januari – april. VD redovisade statusen för låneportföljen samt en prognostiserad simulering av räntekostnaderna för år 2024 respektive år 2025 i förhållande prognostiserad hyresintäktsutveckling för samma år. Jämförelsen av prognostiserad räntekostnadsutveckling och hyresintäktsutveckling är framtagen med hänsyn till antagandet att inflationen sjunker, men att antagna marknadsräntor ligger kvar på en relativ hög nivå under både år 2024 och 2025.  
Styrelsen beslutade  
**att** lägga informationen till handlingarna.

**§ 15 Upphandling**

VD informerade om pågående upphandlingar samt gällande status för dem.  
Styrelsen beslutade  
**att lägga informationen till handlingarna.**

**§ 16 Massmedia**

VD informerade om de ärenden som varit föremål i massmedia.  
Styrelsen beslutade  
**att lägga informationen till handlingarna.**

**§ 17 Status försäljning Åkers-Åsättra 1:98 (f d Åsättra förskola)**

VD informerade om status gällande försäljning av Åkers-Åsättra 1:98. En tidigare budgivare har framfört ett bud på 3,5 Mkr. Budgivarens motivering till budets nivå i förhållande till tidigare lagda bud, som dock inte lett till någon slutlig affär, är att marknaden kraftigt gått ned.

Styrelsen beslutade

**att inte acceptera budet på 3,5 Mkr men däremot ge VD i mandat att:**

- Försöka slutföra försäljningen av fastigheten Åkers-Åsättra 1:98 till intresserade budgivare för en försäljningssumma i paritet med 4,0 Mkr. Mindre justering av försäljningssumman får förekomma. Försäljningen får ske genom s k bolagspaketering, om det är möjligt i samråd med köparen, men får även ske som en vanlig fastighetsförsäljning. Vid försäljning via s k bolagspaketering har VD rätt att förhandla om en sedvanlig rabatt till köparen avseende dennes övertagande av latent skatteskuld.
- Tillse att en försäljning enligt ovanstående stycke sker med förbehåll att den godkänns av KS/KF samt efterfråga ett formellt lov av KS/KF att sälja fastigheten i enlighet med bolagets ägardirektiv.

**§ 18 Pågående projekt**

VD presenterade gällande status över pågående projekt.  
Styrelsen beslutade  
**att lägga informationen till handlingarna.**

**§ 19 Mötets avslutande**

Ordförande Kent Gullberg avslutade dagens styrelsemöte.

**Nästa möte 27 september 2023 kl 18:00**



Kent Gullberg  
Ordförande



Justeras:

Anders Pettersson

Vid Protokollet



Helena Åkersten  
Sekreterare