

PROTOKOLL**Sammanträde med styrelsen för Armada Kommunfastigheter AB, 556791-2596**

Tid: Onsdagen den 21 februari 2024 kl 18:00

Plats: Armada Fastighets AB, Åkersberga

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:

§ 44 Mötets öppnande

Dagens styrelsemöte öppnades av Kent Gullberg.

§ 45 Val av justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Richard Sundberg.

§ 46 Dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 47 Genomgång av föregående styrelseprotokoll

Styrelsen beslutade

att lägga föregående protokoll till handlingarna.

§ 48 Underskrift 2 i förening

VD redovisade de ärenden som har krävt underskrift 2 i förening denna period.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 49 Ekonomi

Ekonomichefen gick igenom låneportföljen för bolaget samt presenterade årsbokslut 2023 för bolaget enligt utskickat underlag.

Styrelsen beslutade

att godkänna årsbokslut för Armada Kommunfastigheter AB.



§ 50 Upphandling

VD informerade om pågående upphandlingar samt gällande status för dem, enligt utskickad upphandlingsrapport.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 51 Massmedia

VD informerade om de ärenden som varit föremål i massmedia.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 52 Försäljning av gamla Åsättra fsk - Åkers-Åsättra 1:98

VD informerade att försäljningen av fastigheten Åkers-Åsättra 1:98, gamla Åsättra förskola, godkändes av kommunstyrelsen i Österåker den 4 december 2023 samt av kommunfullmäktige i Österåker den 11 december 2023. Bolaget valde att invänta anslagstiden för KF-protokollet för säkerhets skull och kom därefter överens med köparen om tillträdesdag.

Försäljning och tillträde skedde sedan enligt plan den 8 februari 2024.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 53 Information om Sörahallen

VD redovisade att Österåkers kommun tidigare har informerat om att det finns planer på en ny simhall inom Österåker. En nämnd lämplig lokalisering av en ny simhall har varit bredvid Multiarenan. Lokalförsörjningsenheten har med anledning av detta även frågat Armada Kommunfastigheter AB om en optimal tidpunkt för att ersätta befintliga Sörahallen. Bolagsledningen har räknat på detta och gjort bedömning att det är lämpligt att riva byggnaden om ca 8 år (d.v.s. ungefär år 2031), men att det troligen går att framskjuta något år, så om ungefär 8-10 år (2031-2033) är det lämpligt att ersätta simhallen med en ny. Alternativt att Sörahallen inte ersätts då, utan först om ca 30 år (ca 2052-2053). Anledningen är att ett stort bedömt underhållsbehov blir aktuellt om ca 10 år enligt nuvarande underhållsplan. Byggnaden bedöms dock ekonomiskt, via ett förväntat ackumulerat resultat inklusive hänsyn till avskrivningar, som i sin tur minskar utrangeringskostnaden dagen den rivs, "återhämta" sig till år 2051 och framåt.

Om den befintliga Sörahallen ska ersättas av en ny simhall på annan plats inom närtid, så är det ur bolagets perspektiv lämpligt att det sker om ca 8-10 år.

Önskvärt är även att nuvarande plats för Sörahallen, om det är möjligt via en ny detaljplan, kan ersättas med byggrätter för bostäder. Detta skulle i så fall även kunna medföra en bra affär för bolaget genom att exempelvis sälja dessa byggrätter till någon bostadsutvecklare, förutsatt att marknadsläget är rätt.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 54 Information av resultat kundundersökningen

Vice VD redovisade genomförandet och utfallet av uppdraget som bolaget haft i Österåkers kommuns budget för 2023. D.v.s. uppdraget med att genomföra en kundundersökning för att mäta nöjdhet och trygghet hos kunderna.

Uppdraget genomfördes genom en kvantitativ undersökning, där en enkät skickades ut till samtliga bostadshyresgäster inom Armada Bostäder AB:s fastighetsbestånd. För fastighetsbeståndet inom Armada Kommunfastigheter AB gjordes en liknande kundundersökning, dock av en mer kvalitativ karaktär och mer inriktad på samarbetsfrågor. Detta gjordes bl.a. med anledning av att många fastighetsutvecklings- och underhållsåtgärder sker genom ett samarbete med hyresgästerna. Denna kundundersökning innefattande bl.a. en djupare intervju

med Lokalförslörjningsenheten på Österåkers kommun som är bolagets huvudsakliga avtalspartner för detta fastighetsbestånd.

Förutom att återkoppla resultatet till hyresgästerna så avser bolaget att analysera resultatet i kundundersökningen på en djupare nivå för att försöka identifiera och utföra specifika åtgärder där möjligheter finns att förbättra hyresgästernas nöjdhet och trygghet.

Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.

§ 55 Pågående projekt

VD informerade specifikt om tre projekt i utskickad projektrapport som berör bolaget:

- Ett projekt avser en eventuell kommande ombyggnad för ändrad säkerhetsklass till 5B för Solskiftets barn- och ungdomsverksamhet på Solskiftesvägen 3. Hyresgäst är Österåkers kommun och finansiering är tänkt att ske genom hyrestillägg enligt gällande hyressättningsmodell. I nuläget pågår utredning om ett eventuellt genomförande är aktuellt.
- Det andra projektet avser en eventuell kommande ombyggnad av bostadsmodulerna på Ljusterö till förskola inkl. en tillbyggnad innehållande fler avdelningar samt ett kök. Anledningen är ett behov av fler förskoleplatser på Ljusterö samt att blockhyresbehovet av dessa bostadsmodulslägenheter till nyanlända har upphört. Något som bl.a. togs i beaktning när nedskrivningsbehovet bedömdes, vilket hanterades på ett extra styrelsemöte för Armada Bostäder AB den 24 januari 2024. Vid en framtida konvertering till förskola så kommer fastigheten antagligen övergå till Armada Kommunfastigheter AB:s bestånd. Även detta projekt är i nuläget i utredningskedet.
- Det tredje projektet avsåg den tidigare tänkta flytten av de två uppställda lokalpaviljongerna på fastigheten Berga 11:1, där de tidsbegränsade byggloven inte längre är möjliga att förlänga. I genomförd utredningen har det konstaterats att flytt- och omlokaliseringskostnaderna för att genomföra den tänkta flytten av paviljongerna till en i annan plats inom Österåkers kommun blir för höga. Därmed har detta alternativ uteslutits. Försök har därefter gjorts att sälja paviljongerna via ett företag som arbetar med förmedling av denna typ av objekt, men marknadsintresset har varit minimalt och inga bud har inkommit. P.g.a. bygglovens upphörande blev avetableringssituationen till slut akut och lokalpaviljongerna såldes därför via ett auktionsförfarande där köparen står för flyttkostnaderna.

Det ställdes även en fråga som berörde Multiarenan i utskickad projektrapport. Frågan avsåg om det inte blir någon reservkraft eller solcellsinstallation på Multiarenan. I nuläget finns det inga beställningar på genomförandet av dessa installationer från Österåkers kommun.

I övrigt så var det inga fler frågor på de övriga projekten som berör bolaget i utskickad projektrapport.

Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.

§ 56 **Övriga frågor**
Inga övriga frågor

§ 57 **Mötets avslutande**
Ordförande Kent Gullberg avslutade dagens styrelsemöte.

Nästa möte 24 april 2024 kl 18:00

Vid Protokollet



Kent Gullberg
Ordförande



Helena Åkersten
Sekreterare

Justeras:



Richard Sundberg