

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till kommunstyrelsen

Datum 2019-12-16

Dnr 2019/0314

### Information avseende plan för att minska ner antal bolag inom Armada koncernen

#### Sammanfattning

Enligt ägardirektiv ska Armada koncernen arbeta för att minska antal bolag och av denna anledning har styrelsen i samarbete med företagsledning för Armada Fastighets AB tagit fram en plan som minskar koncernen till 9 aktiebolag

#### Beslutsförslag

##### Kommunstyrelsen beslutar

Informationen från Armada avseende plan för att minska ner antal bolag inom Armada koncernen läggs till handlingarna

#### Bakgrund

Armada koncernen består idag av 13 stycken aktiebolag inklusive moderbolaget Armada Fastighets AB. Enligt ägardirektiv ska Armada koncernen arbeta för att minska antal bolag och av denna anledning har styrelsen i samarbete med företagsledning för Armada Fastighets AB tagit fram en plan som minskar koncernen till 9 aktiebolag.

Planen bygger främst på att via fusion eller likvidation huvudsakligen ta bort bolag utan verksamhet och i det fall verksamhet finns föra över den till fusionerade bolag. Dock så har beslut även tagits att behålla företagsnamnet AB Åkers Kanal eftersom det är ett anrikt namn i koncernen.

På styrelsemöte 2019-11-26 gjorde styrelsen för Armada Fastighets AB en prövning av planen för att minska ner antal bolag till 9 stycken och kom fram att den inte har sådan dignitet att det kan anses som principiell beskaffenhet eller större vikt som i sin tur föranleder att kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen ska fatta beslut om genomförandet. En grundläggande betydelse i bedömningen är att det i sig inte innebär någon större värdeförändring av koncernen samt att det inte heller avser att bilda, köpa eller sälja bolag eller andelar i bolag eller köp och försäljning av fastigheter. Men för att vara transparent mot ägarna har Armada Fastighets AB ändå valt att redovisa planen som en informationspunkt via detta dokument.

Förändringarna har i detalj beskrivits i en skrivelse från Armadas VD och ekonomichef. (Bilaga 1)

#### Förvaltningens slutsatser

Förändringen av bolagsstruktur för Armadakoncernen bedöms ligga i linje ned ägardirektiven.

## Tjänsteutlåtande

### Bilagor

1. Skrivelse från Armadas VD och ekonomichef avseende plan för att minska ner antal bolag inom Armada koncernen
2. Styrelsemötesprotokoll Armada Fastighets AB 2019-11-26

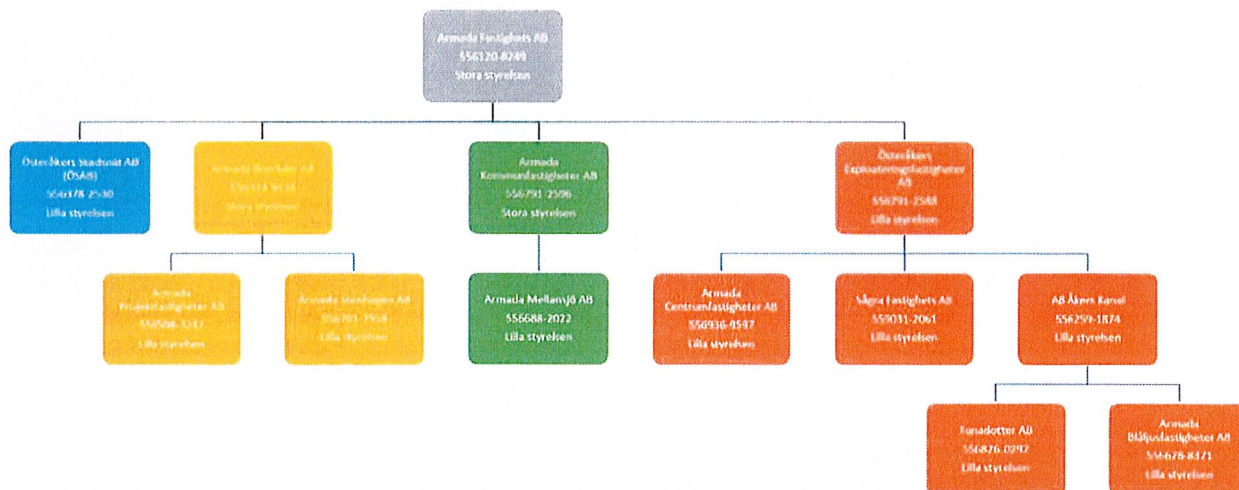


Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

## Informationsärende till Österåkers kommun avseende plan för att minska ner antal bolag inom Armada koncernen

### Bakgrund

Armada koncernen består idag av 13 stycken aktiebolag inklusive moderbolaget Armada Fastighets AB, enligt nedanstående bild.



Enligt ägardirektiv ska Armada koncernen arbeta för att minska antal bolag och av denna anledning har styrelsen i samarbete med företagsledning för Armada Fastighets AB tagit fram en plan som minskar koncernen till 9 aktiebolag.

Planen bygger främst på att via fusion eller likvidation huvudsakligen ta bort bolag utan verksamhet och i det fall verksamhet finns föra över den till fusionerade bolag. Dock så har beslut även tagits att behålla företagsnamnet AB Åkers Kanal eftersom det är ett anrikt namn i koncernen.

Inom fastighetsbranschen är det vanligt förekommande att fastigheter köps och säljs via bolag, vilket varit en anledning till att tomma bolag utan verksamhet tidigare behållits inom koncernen, d.v.s. avsikten har varit att kunna använda dessa bolag i framförallt situationer när fastigheter är aktuella att avyttras. Dock sker denna typ av fastighetstransaktioner vanligtvis via nystartade bolag eftersom tilltänkta fastighetsköpare sällan vill köpa fastigheter via bolag med en tidigare historik. Av denna anledning finns det inte längre ett intresse att behålla tomma bolag inom koncernen utan när framtida fastighetsavyttringar via bolag blir aktuella från koncernen avses det istället ske via nystartade bolag utan verksamhet.

På styrelsemöte 2019-11-26 gjorde styrelsen för Armada Fastighets AB en prövning av planen för att minska ner antal bolag till 9 stycken och kom fram att den inte har sådan dignitet att det kan anses som principiell beskaffenhet eller större vikt som i sin tur föranleder att kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen ska fatta beslut om genomförandet. En grundläggande betydelse i bedömningen är att det i sig inte innebär någon större värdeförändring av koncernen samt att det inte heller avser att bilda, köpa eller sälja bolag eller andelar i bolag eller köp och försäljning av fastigheter. Men för att vara transparent mot ägarna har Armada Fastighets AB ändå valt att redovisa planen som en informationspunkt via detta dokument.

## Plan för att minska ner till 9 bolag

Planen för att minska ner antal aktiebolag från dagens 13 stycken till 9 stycken redovisas enligt nedanstående punkter för respektive bolag. Även bolag som varken likvideras eller fusioneras upp i något annat bolag, d.v.s. de bolag som behålls i nuvarande bolagsform, redovisas också för tydlighetens skull:

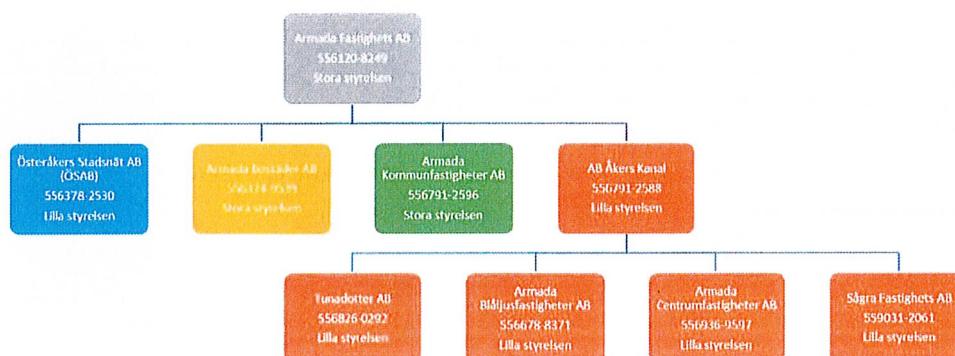
- **Armada Fastighets AB:**  
Moderbolag utan fastigheter. Behålls i nuvarande bolagsform.
- **Österåkers Stadsnät AB (ÖSAB):**  
Specifik verksamhet inom koncernen. Behålls i nuvarande bolagsform.
- **Armada Bostäder AB:**  
Koncernens allmännyttiga bostadsbolag som lyder under Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Behålls i nuvarande bolagsform.
- **Armada Projektfastigheter AB:**  
Tomt bolag under Armada Bostäder AB. Bolaget likvideras eller fusioneras upp i Armada Bostäder AB.
- **Armada Stenhagen AB:**  
Innehåller fastigheten Berga 6:550 som är en förskola. Fastigheten skulle lämpligare tillhöra Armada Kommunfastigheter AB där resterande förskolor inom koncernen återfinns. Bolaget Armada Stenhagen AB fusioneras snett uppåt till Armada Kommunfastigheter AB.
- **Armada Kommunfastigheter AB.**  
Innehåller samhällsfastigheter i huvudsak förskolor, skolor, idrottsanläggningar samt Alceahuset. Österåkers kommun är huvudsakligen hyresgäst i bolaget. Behålls i nuvarande bolagsform.
- **Armada Mellansjö AB:**  
Tomt bolag under Armada Kommunfastigheter AB. Bolaget likvideras eller fusioneras upp i Armada Kommunfastigheter AB.
- **Österåker Exploateringsfastigheter AB:**  
Bolag med utvecklingsfastigheter, d.v.s. mark- och exploateringsfastigheter (MEX-fastigheter). Bolaget behålls i nuvarande bolagsform, förutom att i samband med att AB Åkers Kanal fusioneras upp i Österåker Exploateringsfastigheter AB ändrar Österåkers Exploateringsfastigheter AB namn till AB Åkers Kanal (för att kunna behålla det anrika namnet AB Åkers Kanal inom koncernen).
- **Armada Centrumfastigheter AB:**  
Utvecklingsfastigheter enbart lokaliserade i centrumområdet. Samarbete diskuteras med Österåkers Kommun som också är fastighets-/bolagsägare i området. Behålls i nuvarande bolagsform.
- **Sågra Fastighets AB:**  
Innehåller Runö 7:127, industrifastighet dock ingen bedömt MEX-fastighet. Specifik typ av fastighet inom koncernen som bör ligga kvar i eget bolag. Behålls i nuvarande bolagsform.
- **AB Åkers Kanal:**  
Tomt bolag, dock ett anrikt namn som anses värdefullt att ha kvar inom koncernen. För att behålla företagsnamnet AB Åkers Kanal sker namnbyte i samband med att bolaget fusioneras upp till Österåkers Exploateringsfastigheter AB. D.v.s. Österåkers Exploateringsfastigheter AB byter namn till AB Åkers Kanal.
- **Tunadotter AB:**  
Innehåller fastigheten Berga 11:49, bestående av hotellet och Handelsbanken i Åkersberga centrum. Ett påtänkt försäljningsobjekt. Behålls i nuvarande bolagsform.

- **Armada Blåljusfastigheter AB:**

Två huvudsakliga brandstationer. D.v.s. specifik typ av fastigheter inom koncernen som bör ligga kvar i eget bolag. Behålls i nuvarande bolagsform.

## Resultat

Med ovanstående plan blir resultat en koncern innehållande 9 aktiebolag enligt nedanstående bild:

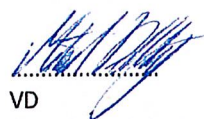


Koncernen skulle fortfarande ha en tydlig fördelning över verksamhetsområdena som bedrivs:

- Fiberutbyggnadsverksamhet (ÖSAB),
- Allmännyttigt kommunalt bostadsbolag (Armada Bostäder AB),
- Bolag med företrädesvis samhällsfastigheter (förskolor, skolor och idrottsanläggningar) där Österåker kommun huvudsakligen är hyresgäst (Armada Kommunfastigheter AB)
- MEX-fastigheter samt bolag med specifika fastighetstyper (AB Åkerskanal med dotterbolag).

Med vänliga hälsningar

Mikael Dahlberg



VD  
Armada Fastighets AB

Tina Sallmander



Ekonomichef  
Armada Fastighets AB

### **Bilaga 1: Styrelsemötesprotokoll Armada Fastighets AB 2019-11-26**

## PROTOKOLL

### Sammanträde med styrelsen för Armada Fastighets AB, 556120-8249

**Tid:** Tisdagen den 26 november 2019 kl 18:00

**Plats:** Armada Fastighets AB, Åkersberga

**Närvarande:** Sören Karlsson  
Magnus Hultgren  
Anders Pettersson  
Rosita Olsson Palmberg  
Bengt Svensson  
Pontus Lövstrand  
Björn Molin  
Isabelle Ankarfjärd Jäger  
Fredrik Rosengren  
Björn Pålhammar  
Mattias Lafvas

Mikael Dahlberg, VD  
Tina Sallmander, ekonomichef  
Helena Åkersten, sekreterare

Kent Gullberg, adjungerad

Ej närvarande: Lise-Lotte Billborn

#### § 35 **Mötets öppnande**

Dagens styrelsemöte öppnades av Sören Karlsson.

#### § 36 **Val av justerare**

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Magnus Hultgren.

#### § 37 **Dagordning**

Dagordningen fastställdes.

#### § 38 **Genomgång av föregående styrelseprotokoll**

Styrelsen beslutade

**att** lägga föregående protokoll till handlingarna.

#### § 39 **Ekonomi**

VD lämnade förslag till budget 2020 och beslut gällande budget baseras på resultatet före bokslutsdispositioner.

Styrelsen beslutade

**att** godkänna framlagd budget.

#### § 40 **Underskrift 2 i förening**

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

Styrelsen beslutade

**att** lägga informationen till handlingarna.

- § 41 Upphandling**  
VD informerade om pågående upphandlingar samt gällande status för dem.  
Styrelsen beslutade  
**att** lägga informationen till handlingarna.
- § 42 Uppdrag budget**  
VD informerade om Österåkers Kommuns budget och de delar som berör Armada.  
**att** lägga informationen till handlingarna.
- § 43 Prövning plan minska antal bolag inom koncernen**  
VD lämnade förslag om tänkt plan för att minska antal bolag inom koncernen och prövning om det kan räknas som att ärendet är av principiell beskaffenhet och ska tas upp för beslut i KF.  
Styrelsen beslutade  
**att** det inte är ärende av principiell beskaffenhet utan enbart ska lämnas som en informationspunkt. Företagsledningen får mandat att skriva under planen för minskning av antal bolag inom koncernen.
- § 44 Anta/Uppdatera dokument**  
Styrelseordförande gick igenom dokumenten gällande Arbetsfördelning mellan styrelse och VD samt VD-instruktioner och även Arbetsordning för styrelsen, senast antogs dessa 2015-10-05. Det bör tas ett årligt beslut gällande dessa.  
Styrelsen beslutade  
**att** anta presenterade dokument enligt ovan dock med ändring av datum och att de hädanefter årligen skall bedömas och antas på nytt.
- § 45 PWC-rapport**  
VD informerade om att PWC på uppdrag av förtroendevalda revisorerna i Österåker gjort en rapport avseende intern kontroll enligt COSO-modellen för etik, korruption och oegentligheter inom Kommunstyrelsen, Nämnderna och Armadakoncernen.  
Rapporten riktar kritik mot saknaden av övergripande definition av oegentligheter och målbild hur arbetet ska fungera. Rekommendationen är bl.a. ett mer systematiskt och proaktivt arbete avseende bedömning och uppföljning. Kommunens Ledningsstrateg har fått i uppdrag att samordna ett gemensamt svar på rapporten från Kommunstyrelsen, Nämnderna samt Armadakoncernen. Armada koncernens företagsledning har återkopplat förslag på åtgärder, från vår sida, utifrån rapportens rekommendationer till kommunens Ledningsstrateg.  
Styrelsen beslutade  
**att** lägga informationen till handlingarna.
- § 46 Ansökan om detaljplaneändring för bostadsmodulerna Solskiftet**  
VD lämnade förslag till beslut gällande att söka en detaljplaneändring redan nu istället för att förlänga det tillfälliga beslutet gällande bygglov, då vi idag hyr ut 10 lägenheter från vår bostadskö, dock på rivningskontrakt och ytterligare 5 lägenheter kommer troligen bli aktuella.  
Styrelsen beslutade  
**att** gå vidare enligt framlagt förslag och ansöka om detaljplaneändring.

**§ 47 Utbildning styrelsen samt planering datum styrelsemöten våren 2020**

VD ställde frågan gällande intresse att delta i styrelseutbildning genom Sveriges Allmännyttan. Det är en heldagsutbildning och tanken är att ha styrelsemöte efter utbildningstillfället. Förslag på datum är 3 mars 2020.

Vårens inplanerade styrelsemöten beslutades enligt följande:

3 mars 2020

28 april 2020

16 juni 2020

**§ 48 Mötets avslutande**

Ordförande Sören Karlsson avslutade dagens styrelsemöte.

**Nästa möte 3 mars 2020 kl 18:00**

Vid Protokollet

.....  
Sören Karlsson  
Ordförande

.....  
Helena Åkersten  
Sekreterare

Justeras:

.....  
Magnus Hultgren