

## Godkännande av Armada Kommunfastigheter AB:s försäljning av fastigheten Berga 6:35 till Nystad Stadsutveckling AB

### Sammanfattning

I föreliggande tjänsteutlåtande presenteras ett förslag, som innebär att Kommunfullmäktige lämnar sitt medgivande till att Armada Kommunfastigheter AB försäljer fastigheten Berga 6:35 till Nystad stadsutveckling AB 559113-3375, som har visat intresse för att förvärva fastigheten i syfte att möjliggöra för extern skolleverantör att etablera sig i Österåkers kommun.

### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta**

Godkänna att Armada Kommunfastigheter AB försäljer fastigheten Berga 6:35 till Nystad Stadsutveckling AB 559113-3375 med de förutsättningar som beskrivs i Armada Kommunfastigheter AB:s styrelsemötesprotokoll från 2021-05-20.

### Bakgrund

Armada Kommunfastigheter AB äger och förvaltar fastigheten Berga 6:35 med adressen Bergavägen 21. År 2015 skrev Armada Kommunfastigheter AB hyresavtal för delar av fastigheten med två privata skolaktörer, La Mucca Montessori AB (923 kvm) samt Korallens friskola AB, även känt som Vetenskapliga skolan (1 565 kvm). Utöver de två privata skolaktörerna fortsatte även Österåkers kommun hyra hallbyggnaden, kallad Hackstahallen (1 650 kvm), ett tillagningskök (614 kvm) och en paviljong (370 kvm). Idag är tillagningsköket och paviljongen uppsagda för avflyttning. Vetenskapliga skolan gick sommaren 2020 i konkurs och lokalerna som de tidigare disponerade är i nuläget vakanta.

Nystad Stadsutveckling AB med organisationsnummer (kallas inkl. dotterbolag för Nystadskoncernen nedan) har visat intresse att förvärva fastigheten Berga 6:35 och presenterat ett framtida utvecklingsförslag av fastigheten i syfte att etablera en extern skolleverantör.

På styrelsemötet för Armada Kommunfastigheter AB 2021-02-23 fattades ett beslut att följa en rekommendation från Kommunstyrelsens om att fortsätta en försäljningsdialog med Nystadskoncernen.

Resultatet av försäljningsdialogen ledde till att styrelsen för Armada Kommunfastigheter AB vid ett extrainsatt styrelsemöte den 20:e maj 2021 fattade ett beslut att sälja fastigheten Berga 6:35 till Nystadskoncernen genom en bolagsaffär, vilket förenklat innebär att fastigheten Berga 6:35 paketeras till skattemässigt restvärde i ett nystartat dotterbolag till Armada Kommunfastigheter AB. Aktierna i det nystartade dotterbolaget säljs sedan till Nystadskoncernen.

Försäljningen sker till ett genomsnittlig värde för fastigheten Berga 6:35 enligt två auktoriserade värderingar, d.v.s. 60 Mkr. Därutöver ska Nystadskoncernen även betala en tilläggsköpeskillning för eventuellt nyttjande av nettotillkommande byggrätter. Tilläggsköpeskillningen beräknas som nettotillkommande kvm bruttoarea BTA för nybyggnation minus riven kvm BTA, som sker inom en 3-årsperiod multiplicerat med genomsnittligt bedömt byggrättsvärde per kvm BTA enligt värderingarna, vilket är 3 125 kr per kvm BTA samt avdrag för rivningskostnader.

Eftersom Nystadskoncernen tar över en latent skatteskuld i och med att försäljningen sker via en bolagsaffär med ett lägre skattemässigt restvärde i jämförelse med överenskommet försäljningsvärde för fastigheten erhåller de en s.k. paketeringsrabatt. Paketeringsrabatten är på 5,15 % av skillnaden mellan skattemässigt restvärde och försäljningsvärdet, vilket motsvarar en rabatt på ca 840 Tkr. Därmed ger försäljningen inkl. hänsyn till paketeringsrabatt en vinst på ca 15,5 Mkr exkl. försäljningskostnader. Utöver denna vinst tillkommer även en tilläggsköpeskillning för eventuellt netto nyttjande av byggrätter inom en treårsperiod.

Armadakoncernen har i enlighet med gällande ägardirektiv valt att vända sig till Kommunfullmäktige i Österåker med förslaget att godkänna en försäljning av fastigheten Berga 6:35 via en bolagsaffär till Nystadskoncernen för ett värderat fastighetsvärde på 60 Mkr samt en tillkommande paketeringsrabatt på ca 840 Tkr och en tilläggsköpeskillning för eventuell netto nyttjande av byggrätter inom en treårsperiod.

## **Förvaltningens slutsatser**

Avseende fastigheten Berga 6:35, Hackstaskolan, beslöt Kommunstyrelsen 2019-06-10 § 8:8 att godkänna en avsiktsförklaring mellan en extern exploatör och Armada avseende byggande av en ny skola på fastigheten.

2021-01-11 § 1:11 beslutade Kommunstyrelsen att rekommendera Armada Kommunfastigheter AB att fortsätta en försäljningsdialog med Nystadskoncernen.

La Mucca Montessori AB har ett hyresavtal med Armada och därmed också ett besittningsskydd och kommer att fortsätta att bedriva verksamhet på fastigheten. Det samma gäller Österåkers kommun som har verksamhet i Hackstahallen.

För- och grundskolenämnden har vid sitt sammanträde 2021-06-02 beslutat att man inte har något att erinra mot en försäljning av fastigheten Berga 6:35.

Då den aktuella försäljningen bedöms ligga i linje med de tidigare av Kommunstyrelsen fattade besluten tillstyrker förvaltningen att Armada Kommunfastigheter AB genomför den aktuella försäljningen av fastigheten Berga 6:35.

### **Tidigare beredning**

För- och grundskolenämnden har behandlat ärendet 2021-06-02, § 4:4.  
Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2021-01-11, § 1:11.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Följebrev från Armada 2021-05-22.

Bilaga 2. Styrelsemötesprotokoll Armada Kommunfastigheter AB 2021-05-20.

Bilaga 3. Styrelsemötesprotokoll Armada Kommunfastigheter AB 2021-02-23.

Bilaga 4. Värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi.

Bilaga 5. Värdeutlåtande Svefa.

Bilaga 6. Protokollsutdrag Förskole- och grundskolenämnden 2021-06-02, § 4:4.

Bilaga 7. Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2021-01-11 § 1:11.

Staffan Erlandsson  
Kommundirektör

Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

### **Expedieras**

Armada Kommunfastigheter AB  
Förskole- och grundskolenämnden  
Akt

# Digitala Signaturer