

Ärende till Österåker kommunstyrelse

Bakgrund

Österåker Exploateringsfastigheter AB, org.nr. 556791-2588 som är ett dotterbolag till Armada Fastighets AB, org.nr. 556120-8249 och därmed ingår i Armadakoncernen äger fastigheten Smedby 30:4 (även kallad Algonhuset) belägen på adressen Stenhagsvägen 45-47 i Österåkers kommun.

Fastigheten förvärvades till Armadakoncernen av tidigare ägare år 1999 och har sedan en internöverföring inom koncernen år 2009 legat i bolaget Österåker Exploateringsfastigheter AB.

Armada Bostäder AB, org.nr.556374-9539 som är ett dotterbolag till Armada Fastighets AB, org.nr. 556120-8249 och därmed ingår i Armadakoncernen äger markfastigheterna Freden 1:6, Smedby 30:1 samt Smedby 30:8 och som ligger i angränsning till ovan fastighet dvs. Smedby 30:4.

Fastigheten

Fastigheten Smedby 30:4 innefattar kontor, lager och utbildningsverksamhet. Dessutom finns en 60-tal utvändiga parkeringsplatser. Totala tomten omfattar 10 022 kvm. Själva byggnaden omfattar uthyrningsbar yta på ca 5 600 kvm och är ursprungligen byggd 1962 med vissa tillbyggnader 1987. Taxeringkod är 426/825.

Själva byggnaden på fastigheten Smedby 30:4 är i behov av del underhållsåtgärder för att kunna fortsätta som en välfungerade kontors-, utbildning- och lagerfastighet.

Markfastigheterna är idag obebyggda. Dock finns på en av markfastigheterna del av staket som avser det staket som omgärdar användningsområdet för fastigheten Smedby 30:4. På en av markfastigheterna finns även en antenn med teknikbod placerad.

Syfte

Armada har haft som ambition att på sikt utveckla fastigheten Smedby 30:4, (Algonhuset) tillsammans med intilliggande fastigheter Smedby 13:1, Smedby 19:4, Smedby 19:5 och Smedby 19:6 (även kallad Vägverkstomterna) som också ägs av Österåkers Exploateringsfastigheter AB till bostadsändamål i form av hyresrätter, vilket i så fall troligen skulle innefatta en rivning av nuvarande byggnad på fastigheten Smedby 30:4, d.v.s. Algonhuset. För att möjliggöra bostadsändamål på dessa

fastigheter krävs att en ny detaljplan vunnit laga kraft, något som det förnärvarande inte aktivt arbetas med.

I och med att det i nuläget inte pågår någon ny detaljplan för området och att själva byggnadsdelen är i behov av underhåll så ser Österåkers Exploateringsfastigheter AB det mer ansvarsfullt att istället sälja fastigheten Smedby 30:4 till en annan fastighetsägare som vill fortsätta ha kvar den som kontors-, utbildning- och lagerfastighet och därmed även prioritera ett underhåll av den.

Det stämmer även väl överens med Armadakoncernens ägardirektiv där fastigheter ska avyttras på marknadsmässiga grunder för att stärka koncernen soliditet och finansiera nya investeringar. Förnärvarande ligger koncernens soliditet under satta ägardirektiv samt att det framöver förväntas komma ett antal stora investeringar inom koncernen framförallt för bolaget Armada Kommunfastigheter AB.

Österåker Exploateringsfastigheter AB har därför gett i uppdrag till två olika fastighetskonsultföretag Newsec Advice AB samt Svefa AB att göra var sin marknadsvärdering av fastigheten Smedby 30:4. Newsec Advice AB kom fram i sin marknadsvärdering att fastigheten har ett marknadsvärde på 30 Mkr (se bilaga 1, värderingen) vid värderingstidpunkten i april 2018. Svefa AB kom fram till i sin marknadsvärdering att fastigheten har ett marknadsvärde på 33 Mkr (se bilaga 2, värderingen) vid värderingstidpunkten i september 2018.

Fastighetsbolaget AB Tunaborgen som redan har lokal anknytning inom kommun och redan äger ett antal fastigheter har visat intresse att förvärva fastigheten Smedby 30:4 för ett det värderade genomsnittliga marknadsvärdet på 31,5 Mkr. Deras framförda syfte är att behålla fastigheten med nuvarande användningsområde.

För att Fastighetsbolaget AB Tunaborgen skall kunna nyttja hela den befintliga anläggningen idag, avseende Smedby 30:4, bör därmed de omgivande markfastigheterna säljas.

Beslut om försäljning

Med hänsyn att fastigheten är i behov av underhåll för att fortsättningsvis kunna fungera bra med nuvarande användning och en ny detaljplan för bostadsändamål inte ligger inom den närmaste tiden samt att Armadakoncernen är i behov att stärka sin soliditet i enlighet med gällande ägardirektiv har styrelsen för Österåkers Exploateringsfastigheter AB tagit beslut att sälja fastigheten Smedby 30:4 för värderat marknadsvärde på 31,5 Mkr till AB Tunaborgen. Beslutet togs på bolagets ordinarie styrelsemöte den 18:e september 2018.

Armada Bostäder AB har såäven tagit beslut om att sälja fastigheterna Freden 1:6, Smedby 30:1 och Smedby 30:8 för värderat marknadsvärde på totalt 6,375 Mkr till

AB Tunaborgen. Beslutet togs på bolagets ordinarie styrelsemötet den 13:e november 2018.

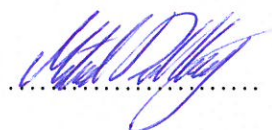
Det kan även tilläggas att i beslutet har även hänsyn tagits till att Österåker Exploateringsfastigheter AB fortsättningsvis kommer äga de s.k. kallade Vägverkstomterna som på längre sikt via en detaljplaneändring kan utvecklas till bostadsändamål. Samt att det i nuvarande ägardirektiv förnärvarande inte är samma krav på Armadakoncernen att tillförskapa nya hyresbostäder som tidigare i och med att fler aktörer för hyresbostäder även har valt att bygga hyresfastigheter inom kommunen.

Dock ska i enlighet med gällande ägardirektiv Österåkers Kommunstyrelse i egenskap av företrädare för ägarna godkänna försäljning av egendom vars värde överstiger 30 Mkr, förutsatt att beslutet inte är av principiell beskaffenhet eller annan större vikt, vilket Armadakoncernen inte uppfattar att denna försäljning antas vara.

Armadakoncernens har därför i enlighet med tolkning av ägardirektivet valt att vända sig till Österåkers Kommunstyrelse med förslaget att godkänna en försäljning av fastigheten Smedby 30:4 samt försäljningen av markfastigheterna Freden 1:6, Smedby 30:1 och Smedby 30:8 till AB Tunaborgen för det totala marknadsvärdet på 31,5 + 6,375 Mkr = **37,875 Mkr**. Detta i enlighet med två värderingar utförda av Newsec Advise AB den 6:e april 2018 samt Svefa AB den 1:a september 2018 och som avser fastigheten Smedby 30:4 samt i enlighet med två värderingar utförda av Fastighetsbyrån den 26:e oktober 2018 och Mäklaringen den 2:a november 2018 och som avser fastigheterna Freden 1:6, Smedby 30:1 samt Smedby 30:8.

Med vänliga hälsningar

Mikael Dahlberg



VD

Jennie Norlin



Ekonomichef