

# Tjänsteutlåtande

Ekonomienheten

Till Kommunstyrelsen

Datum 2018-12-06

Dnr KS 2018/0236

## Godkänna Armada Fastighets AB:s försäljning av fastighet Smedby 30:4 samt intilliggande markfastigheterna Freden 1:6, Smedby 30:1 samt Smedby 30:8

### Sammanfattning

Österåkers Exploateringsfastigheter AB, (556791-2588) som är ett dotterbolag till Armada Fastighets AB (556120-8249) äger fastigheten Smedby 30:4 (även kallad Algonhuset). Föreslås att Fastighets AB Tunaborgen, efter värderingar, får förvärva fastigheten 30:4 till det genomsnittliga marknadsvärdet av 31,5 mkr. Vidare ägs intilliggande markfastigheterna Freden 1:6, Smedby 30:1 samt Smedby 30:8 av Armada Bostäder AB (556374-9539). Föreslås att Fastighets AB Tunaborgen får förvärva fastigheterna Freden 1:6, Smedby 30:1 samt Smedby 30:8 till ett värderat genomsnittligt marknadsvärde på 6,375 mkr. Totalt försäljningsvärde är därmed 37,875 mkr

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen beslutar

Godkänna försäljning av fastigheterna Smedby 30:4, Freden 1:6, Smedby 30:1 samt 30:8 mkr till AB Tunaborgen för marknadsvärdet på 37,875 mkr, i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2018-12-06.

### Bakgrund

Fastigheten Smedby 30:4 innefattar kontor, lager och utbildningsverksamhet. Totala tomten omfattar 10 022 kvm. Byggnaden på fastigheten Smedby 30:4 är i behov av vissa underhållsåtgärder för att kunna fortsätta som en väl fungerande kontors- utbildning- och lagerfastighet.

Intilliggande markfastigheter är idag obebyggda. Dock finns på en av markfastigheterna del av staket som avser det staket som omgärdar användningsområdet för fastigheten Smedby 30:4.

Armada Fastighets AB har haft som ambition att på sikt utveckla fastigheten tillsammans med andra intilliggande fastigheter som också ägs av Österåkers Exploateringsfastigheter AB till bostadsändamål vilket i så fall skulle föranlett en rivning av nuvarande byggnad på fastigheten. För att möjliggöra bostadsändamål på dessa fastigheter krävs att en ny detaljplan vunnit laga kraft, något som inte är aktuellt för tillfället.

Utifrån denna bakgrund föreslås att försäljning av fastigheten Smedby 30:4 samt intilliggande fastigheter Freden 1:6, Smedby 30:1 och Smedby 30:8 sker till annan fastighetsägare som vill fortsätta att ha kvar den som kontors-, utbildning- och lagerfastighet och därmed även prioritera ett underhåll av den.

Av Armadakoncernens ägardirektiv framgår att fastigheter ska avyttras på marknadsmässiga grunder för att stärka koncernens soliditet och finansiera nya investeringar. Fastighetskonsultföretaget

## Tjänsteutlåtande

Newsec Advice AB samt SVEFA AB har på uppdrag av Österåkers Exploateringsfastigheter AB gjort en marknadsvärdering av fastigheten Smedby 30:4 och kom fram till ett genomsnittligt marknadsvärde på 31,5 mkr. Det bokförda värdet uppgår till 6,6 mkr.

Vidare har Fastighetsbyrån samt Mäklarringen värderat fastigheterna Freden 1:6, Smedby 30:1 samt Smedby 30:8 till ett genomsnittligt marknadsvärde på 6,375 mkr. Det bokförda värdet uppgår till 0,2 mkr.

Fastighetsbolaget AB Tunaborgen som redan har lokal anknytning inom kommunen och redan äger ett antal fastigheter har visat intresse att förvärva fastigheten Smedby 30:4 samt intilliggande markfastigheter Freden 1:6, Smedby 30:1 och Smedby 30:8 för marknadsvärdet 37,875 mkr i syfte att behålla fastigheten till de ändamål som finns idag samt prioritera ett underhåll av densamma.

Med hänsyn till att fastigheten Smedby 30:4 är i behov av underhåll och ny detaljplan för bostadsändamål inte ligger inom en snar framtid samt att Armadakoncernen är i behov av att stärka sin soliditet enligt ägardirektiven har styrelserna för Österåkers Exploateringsfastigheter AB tagit beslut i styrelsen den 18 september 2018 att försälja Smedby 30:4 för värderat marknadsvärde 31,5 mkr samt styrelsen i Armada Bostäder AB den 13 november 2018 försälja intilliggande markfastigheter Freden 1:6, Smedby 30:1 och Smedby 30:8 för värderat marknadsvärde på 6,375 mkr till till AB Tunaborgen.

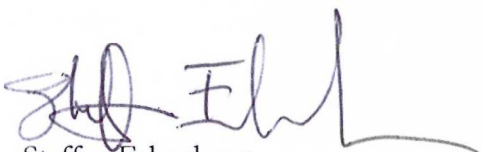
Fastighets AB Armada har i enlighet med ägardirektiven vänt sig till Österåkers kommuns Kommunstyrelse för att få ett godkännande till den externa försäljningen.

### Förvaltningens slutsatser

Förvaltningen har inget att erinra mot förslaget.

### Bilagor

1. Ansökan från Österåkers Exploateringsfastigheter AB samt Armada Bostäder AB
2. Värderingsutlåtande från Newsec avseende Smedby 30:4
3. Värderingsutlåtande från SVEFA avseende Smedby 30:4
4. Värderingsutlåtande från Mäklarringen avseende Smedby 30:1, 30:8 samt Freden 1:6
5. Värdering från Fastighetsbyrån
6. Styrelseprotokoll för sammanträde med Österåkers Exploateringsfastigheter AB 18 september 2018.
7. Styrelseprotokoll för sammanträde med Armada Bostäder AB 13 november 2018



Staffan Erlandsson  
Kommundirektör



Katarina Freme  
Ekonomichef