

PROTOKOLL**Sammanträde med styrelsen för Armada Fastighets AB, 556120-8249**

Tid: Onsdagen den 30 november 2022 kl 18:00

Plats: Armada Fastighets AB, Åkersberga samt via Teams

Närvarande: Sören Karlsson
Magnus Hultgren
Anders Pettersson
Björn Molin
Rosita Olsson Palmberg
Pontus Löfstrand
Fredrik Rosengren
Björn Pålhammar

Mikael Dahlberg, VD
Lise-Lotte Billborn, vice VD
Tina Sallmander, ekonomichef
Helena Åkersten, sekreterare

Kent Gullberg, adjungerad

Ej närvarande: Isabelle Ankarfjärd Jäger
Bengt Svensson
Mattias Lafvas

§ 32 Mötets öppnande

Dagens styrelsemöte öppnades av Sören Karlsson.

§ 33 Val av justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Anders Pettersson.

§ 34 Dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 35 Genomgång av föregående styrelseprotokoll

Styrelsen beslutade

att lägga föregående protokoll till handlingarna.

§ 36 Underskrift 2 i förening

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

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 37 Ekonomi

Ekonomichefen presenterade förslag till budget för år 2023 för moderbolaget Armada Fastighets AB samt budget för år 2023 på aggregerad nivå för hela Armadakoncernen. Ekonomichefen redovisade även låneportföljen.

Styrelsen beslutade

att godkänna framlagd budget för moderbolaget Armada Fastighets AB samt framlagd budget på aggregerad koncernnivå.

Styrelsen framförde även att företagsledningen i samband med 2022-års bokslut och i samråd med koncernens revisorer, ser över eventuella möjligheter till att strukturera om finansieringsförhållanden inom Armadakoncernens bolag så att ränteavdragen kan nyttjas i större utsträckning.

§ 38 Upphandling

VD informerade om pågående upphandlingar samt gällande status för dem.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 39 Massmedia

VD informerade om de ärenden som varit föremål i massmedia.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 40 Pågående hyresförhandling med Hyresgästföreningen

VD informerade gällande status i den pågående hyresförhandlingen.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 41 Försäljning av Åkers-Åsättra 1:98, f d Åsättra fsk

VD informerade att fastigheten Åkers-Åsättra 1:98 fortfarande ligger ute för försäljning på öppna marknaden för 4,5 Mkr, men att det finns intresse runt denna köpesumma.

VD lämnade förslag att då Armada Kommunfastigheter AB står utan hyresintäkter för fastigheten från och med 1 januari 2023 så bedöms en försäljning för ca 4,5 Mkr som hyfsat bra med hänsyn till marknadsförutsättningarna. Fastigheten har ett bokfört värde på 1 299 094 kr per 2022-08-31, vilket skulle ge en försäljningsvinst på ca 3,2 Mkr exklusive försäljningskostnader.

Med hänsyn till ovanstående stycke är förslag till beslut att:

VD ges mandat att:

- Försöka slutföra försäljningen av fastigheten Åkers-Åsättra 1:98 till intresserade budgivare för en försäljningssumma i paritet med 4,5 Mkr. Mindre justering av försäljningssumman får förekomma för att exempelvis reglera eventuella åtgärder som kan uppkomma vid en besiktning av fastigheten. Försäljningen får ske genom s k bolagspaketering, om det är möjligt i samråd med köparen, men får även ske som en vanlig fastighetsförsäljning. Vid försäljning via s k bolagspaketering har VD rätt att förhandla om en sedvanlig rabatt till köparen avseende dennes övertagande av latent skatteskuld.
- Tillse att en försäljning enligt ovanstående stycke sker med förbehåll att den godkänns av KS/KF samt efterfråga ett formellt lov av KS/KF att sälja fastigheten i enlighet med bolagets ägardirektiv.

Styrelsen beslutade

att ge VD mandat enligt ovan lagda förslag för att kunna slutföra försäljningen.

Edp AD

§ 42 **Försäljning Berga 6:35, gamla Hackstaskolan**

VD informerade om status gällande försäljning av fastigheten Berga 6:35.

Förvaltningsrätten i Stockholm har i sitt domstolsbeslut meddelat avslag för inkommen överklagan avseende att Kommunfullmäktige i Österåkers beslut att godkänna försäljningen av fastigheten Berga 6:35 till Nystadkoncernen.

Domen från Förvaltningsrätten i Stockholm har även vunnit laga kraft.

Detta innebär att Armada Kommunfastigheter AB nu kan genomföra försäljningen av fastigheten Berga 6:35 via en bolagsaffär till Nystadkoncernen.

Alla avtal är klara för underskrift och tillträde är preliminärt planerat till den 1:a februari 2023.

Dock så har Nystadkoncernen inte erhållit ett godkänt bygglov för tilltänkt om- och nybyggnation på fastigheten och avser därför invänta att ansökt bygglov är taget i Österåkers kommuns byggnadsnämnd innan underskrift kan ske från deras sida.

VD informerade även att hyresgästen La Mucca Montessori AB gått ut med information att de avser avveckla sin verksamhet fr.o.m. februari år 2023. Dock så har de ett undertecknat hyresavtal som gäller t.o.m. 2025-09-30.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 43 **Punkter och uppdrag i Österåker kommuns budget för 2023**

VD informerade om de punkter och uppdrag i Österåkers Kommuns budget för 2023 som berör Armadakoncernen.

Internräntan fastställs till 1% för 2023 och borgensavgiften fastställs med 0,35% av borgensåtagandet för 2023.

Armada Fastighets AB får i särskilt uppdrag att under 2023 utveckla och genomföra en kundundersökning för att mäta nöjdhet och trygghet hos sina kunder. Resultatet av kundundersökningen ska återrapporteras till Kommunstyrelsen under första kvartalet 2024.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra till Kommundirektören att senast under kvartal 1 2023 framlägga förslag till bildande av ett helägt kommunalt koncernbolag – Österåkers Stadshus AB, vilket ska vara moderbolag åt alla hel- och delägda kommunala bolag inom Österåkers kommuns koncern.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna med medskicket att vid större beställningar från Österåkers kommun som ska finansieras via hyrestillägg enligt överenskommen hyressättningsmodell, så kan vid behov just ränteparametern vara värd att diskutera. Detta med hänsyn till de kraftiga räntehöjningarna på marknaden som medfört att räntenivån för extern finansiering långt ifrån harmoniserar med beslutad internränta samt att den högre marknadsräntenivån sannolikt kommer kvarstå ett tag i och med att inbromsningen av inflationen troligen omfattas av en till viss del trögrörlig process.

§ 44 **Pågående projekt**

VD informerade att det i projektrapporten finns ett flertal utvecklingsprojekt, kopplade till fastigheter ägda av Armadakoncernen, där syftet delvis är att skapa nya byggrätter för bostäder. Bl.a. utvecklingsprojektet med ny detaljplan för fastigheten Smedby 19:553 och de nya planprogrammen för Hacksta-Berga samt centrumområdet inklusive kommande detaljplaner. Även fast det idag är en delvis skakig marknad för nyproduktion av bostäder så är skapandet av nya byggrätter för bostäder, i tillväxtkommuner som Österåker, ett bra sätt att på längre sikt utveckla fastigheter och med detta generera betydande värdeökningar.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 45 Styrelsemöten första halvåret 2023

VD lämnade förslag på datum för första halvåret 2023 enligt följande:

Tisdagen den 21 februari 2023

Onsdagen den 26 april 2023

Tisdagen den 20 juni 2023

Årsstämma hålls preliminärt i slutet av maj, beroende på när på KF utser ägarrepresentanter.

Styrelsen beslutade

att boka in ovanstående datum.

§ 46 Övriga frågor

Säby 2:30

Björn Molin ställde bland annat frågan varför fastigheten Säby 2:30 ej är såld till Åkerholmen Fastigheter AB.

På Armada Kommunfastigheter AB:s styrelsemöte den 23 februari 2021 beslutades om försäljning av fastigheten Säby 2:30 (även kallad Säby förskola) till Åkerholmen Fastigheter AB som äger grannfastigheten Säby 2:31.

Försäljningen godkändes den 23 augusti 2021 av Kommunstyrelsen i Österåker (nedan även kallad KS). Däremot beslutade Kommunfullmäktige i Österåker (nedan även kallad KF) på ett sammanträde den 13 september 2021 att återremittera ärendet till KS genom s.k. minoritetsåterremiss. I nuläget saknas ett godkännande av KF avseende att genomföra försäljningen.

Åkerholmen Fastigheter AB arbetar idag med en ny detaljplan för grannfastigheten Säby 2:31 och hoppas fortsatt på att försäljningen ska godkännas av KF.

Åkerholmen Fastigheter AB har därför återkommit till Armada Kommunfastigheter AB med en förfrågan om bolaget är fortsatt intresserade att sälja fastigheten, förutsatt att ett godkännande erhålles av KF. Om så är fallet önskar Åkerholmen Fastigheter AB att villkoret i aktieöverlåtelseavtalet avseende att försäljningen ska vara godkänd av KF senast 31 mars 2022, ändras till ett senare datum.

Armada Kommunfastigheter AB:s bedömning är att överenskommen köpesumma, som Åkerholmen Fastigheter AB är villig att stå fast vid, är fördelaktig för Armada Kommunfastigheter AB som bolag. Detta med hänsyn till det nuvarande osäkra marknadsläget som bl.a. innefattar tendenser till ökade direktavkastningskrav och därmed sjuknande marknadsvärden.

Styrelsen beslutade

att med hänsyn att affären bedöms vara fördelaktig för Armada Kommunfastigheter AB som bolag så kvarstår bolagets intresse att genomföra försäljningen till överenskomna försäljningsvillkor i enlighet med styrelsebeslut 2021-02-23. Därmed ändras det villkorade datumet i aktieöverlåtelseavtalet, avseende att försäljningen senast ska vara godkänd av KF, till den 31 mars 2024.

Handwritten signature

Granskning Armadakoncernens fastighetsunderhåll

VD informerade om att lekmannarevisorerna har beslutat att genomföra en granskning inom Armadakoncernen som fokuserar på området fastighetsunderhåll.

Granskningen kommer genomföras av PwC, Public Sector och fokusera på följande delar:

- Mål, strategier och planer
- Rutin för inventering av underhållsbehov
- Resurser för underhåll
- Underhåll från hyresgästens perspektiv
- Styrelsens uppföljning och kontroll

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 47 Mötets avslutande

Ordförande Sören Karlsson avslutade dagens styrelsemöte.

Nästa möte 21 februari 2023 kl 18:00



Sören Karlsson
Ordförande

Justeras:



Anders Pettersson

Vid Protokollet



Helena Åkersten
Sekreterare