

Extra sammanträde med styrelsen för Armada Bostäder AB, 556374-9539

Tid: Onsdagen den 24 januari 2024 kl 13:30

Plats: Armada Fastighets AB, Åkersberga samt via Teams

Närvarande: Kent Gullberg
Richard Sundberg
Anders Pettersson
Isabelle Ankarfjärd Jäger
Celine Alfredsson
Magnus Hultgren
Benny Hansen
Göran Westrin

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

Ej närvarande: Dan Jonsson

§ 42 Mötets öppnande

Dagens styrelsemöte öppnades av Kent Gullberg.

§ 43 Val av justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Anders Pettersson.

§ 44 Dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 45 Beslut gällande nedskrivning av lägenhetsmoduler

VD föredrog historiken kring modullägenheterna. Historiken har sin grund i att Sveriges kommuner fick i uppdrag att under relativt skyndsamma förhållanden förbereda mottagandet av ett förutbestämt antal nyanlända, till följd av flyktingkrisen som utbröt år 2015. Detta åtagande innebar även att ordna fram tillfälliga boenden för de nyanlända som tilldelades respektive kommun. För att lösa boendesituationen för de nyanlända som tilldelats Österåkers kommun initierades ett samarbete mellan Österåkers kommun och Armadakoncernen. Samarbetet ledde bl.a. till att Armadakoncernen under år 2016 beslutade att investera i 65 bostadsmodullägenheter, samtliga på 65 kvm och 4 rum och kök som senare kom att tillhöra bolaget Armada Bostäder AB.

Modullägenheterna placerades ut på fem områden inom Österåkers kommun. Samtliga placeringar skedde med tidsbegränsade bygglov. Modullägenheterna förhyrdes därefter av Österåkers kommun genom s.k. blockhyresavtal, i syfte att de främst skulle nyttjas av nyanlända i familjeförhållanden.

En förväntad bild vid tiden för investeringsbesluten av modullägenheterna var att blockhyresbehovet skulle vara långvarigt samt att det därefter skulle vara möjligt att konvertera modullägenheterna till bostäder med permanenta

bygglov. En bild som då motiverade investeringskostnaden och även avskrivningstiden.

Idag har en annan lägesbild uppkommit. Det har bl.a. konstaterats att det ej är möjligt att konvertera merparten av de 65 modullägenheterna till bostäder med permanenta bygglov. Dessutom har Österåkers kommuns behov av fortsatta långsiktiga blockförhyrningar i stort sätt också upphört. De nya förutsättningarna bedöms medföra en bestående värdeminskning på modullägenheterna i förhållande till bokförda värden, vilket i sin tur föranleder nedskrivningsbehov.

Utifrån dagens läges- och användningsbild bedöms Armada Bostäder AB därmed ha ett nedskrivningsbehov för de 65 uppförda modullägenheterna på ca 100 Mkr utöver de ca 20,6 Mkr som redan är uppbokade på 2023 års resultat.

VD lämnar förslag till beslut att bedömt nedskrivningsbehov föreslås hanteras av bolaget enligt följande:

Att utöver de ca 20,6 Mkr som redan är uppbokade som nedskrivning i Armada Bostäder AB:s resultat för år 2023 även genomföra en ytterligare nedskrivning på totalt 100 Mkr i samband med 2023-årsbokslut för bolaget. Samtliga dessa nedskrivningar på ca 120,6 Mkr omfattar de 65 bostadsmodullägenheterna som idag har tillfälliga bygglov och som uppfördes i syfte att hantera boendesituationen för nyanlända i samband med flyktingkrisen som utbröt år 2015.

Styrelsen beslutade

att godkänna framlagt förslag för hanteringen av bedömt nedskrivningsbehov med ca 120,6 Mkr för de 65 bostadsmodullägenheterna, p.g.a. den förändrade lägesbilden.

§ 46 Mötets avslutande

Ordförande Kent Gullberg avslutade dagens styrelsemöte.

Nästa möte 21 februari 2024 kl 18:00

Vid Protokollet



Kent Gullberg
Ordförande



Helena Åkersten
Sekreterare

Justeras:



Anders Pettersson