

PROTOKOLL

Sammanträde med styrelsen för Armada Bostäder AB, 556374-9539

Tid: Onsdagen den 24 september 2025 kl 18:30

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

- § 22 Mötets öppnande**
Dagens styrelsemöte öppnades av Kent Gullberg.
- § 23 Val av justerare**
Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Anders Pettersson.
- § 24 Dagordning**
Dagordningen fastställdes.
- § 25 Genomgång av föregående styrelseprotokoll**
Styrelsen beslutade
att lägga föregående protokoll till handlingarna.
- § 26 Underskrift 2 i förening**
Ekonomichef och VD redovisade de ärenden som har krävt underskrift 2 i förening denna period.
Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.
- § 27 Ekonomi**
Ekonomichefen redovisade tertial 2, utfall jan-aug 2025 för bolaget, enligt utskickat underlag.
Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.
- § 28 Status låneportfölj**
Ekonomichefen gick igenom låneportföljen för bolaget.
Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.

§ 29 Upphandling

VD informerade om pågående upphandlingar samt gällande status för dem, enligt utskickad upphandlingsrapport samt tillkommande händelser efter det att rapporten hade skickats ut.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen och rapporten till handlingarna.

§ 30 Massmedia

VD informerade om de ärenden som varit föremål i massmedia.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 31 Status försäljning av fastigheterna Freden 1:6, Smedby 30:1, Smedby 30:8 samt Smedby 30:9

VD informerade om aktuell status i ärendet sedan senaste styrelsemötet 2025-06-11. Generation Properties Sverige AB har meddelat att de inte längre är intresserade av att genomföra förvärvet p.g.a. osäkerheten kring uppförande av Attefallshus, vilket beror på att gränsen för kulturhistoriska värdefulla miljöer inte är klarlagd i nuläget.

Däremot så har MBA Entreprenad i Täby AB visat intresse av att förvärva fastigheterna trots den osäkerhet som föreligger gällande fastigheterna. Värderingarna kommer därför att uppdateras för att återspegla rådande marknadsläge.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 32 Status BRF Bagartomten

VD informerade om aktuell status i ärendet sedan det senaste styrelsemötet 2025-06-11. Bostadsrättsföreningen Bagartomten, org.nr. 799632-2077 har via sitt ombud återkopplat att de önskar ytterligare en månad, d.v.s. till den 30 september 2025 för ett ställningstagande av det bud som styrelsen för Armada Bostäder AB beslutat om på styrelsemötet den 26 februari 2025 avseende försäljning av fastigheterna Tuna 11:34 samt Tuna 11:110. Anledningen är att finansieringen inte blivit klar till den 31 augusti 2025 som beräknat. Armada Bostäder AB har accepterat deras önskan om förlängd tidsfrist.

Den 11 september 2025 meddelade Brf Bagartomten via sitt ombud att finansieringen är klar och att de accepterade presenterat erbjudande om förvärv av fastigheterna Tuna 11:34 samt Tuna 11:110.

Nästa steg är att ta fram ett utkast på aktieöverlåtelseavtal samt förbereda ett lovärende till KF i Österåker.

Lise-Lotte Billborn lämnade rummet under denna punkt, på grund av jäv.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 33 Tuna 3:84

VD informerade om att en utbildningskonsult framfört att det finns ett intresse från hyresgästerna på Tuna 3:84 att bilda bostadsrättsförening med önskan om att förvärva fastigheten. Enligt utbildningskonsulten avser hyresgästerna att formellt registrera en BRF och därefter inkomma med en formell intresseanmälan.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 34 Övriga frågor

Richard Sundberg ställde frågan om det finns några framtagna kriterier för valet att sälja av bolagets hyresrätter, finns det någon gräns för att inte sälja. VD informerade att det i ägardirektivet beskrivs att försäljningar ska ske för att finansiera nyinvesteringar, förbättra soliditeten och minska belåningen. I gällande affärsplan så arbetar bolaget mot ett avkastnings- samt ett soliditetskrav som är hämtade från just ägardirektivet även fast kraven där var specificerade för tidigare år. I nuläget har bolaget en högre soliditet än det angivna kravet och det finns inga andra direkta framtagna gränser eller riktlinjeskriterier för försäljningar inom bolaget. Styrelse och ledning får idag helt enkelt bedöma vad varje uppkommen affärsmöjlighet skulle innebära för bolags- och koncernnytta utifrån det aktuella objektets specifika förutsättningar och rådande marknadsläge. Bl.a. ta hänsyn till aspekter som möjlighet till att ta hem vinster, möjlighet till nyinvesteringar samt möjligheter till att inneha en bra portföljsammansättning och därmed en bra förvaltningseffektivitet. Dock så kan övergripande gränser och kriterier vara något som eventuellt skulle kunna beaktas mer specifikt i framtida affärsplaner.

§ 35 Pågående projekt

Magnus ställde en fråga gällande gamla brandstationen och de klagomål som uppkommit på hur området ser ut, vilket Vice VD besvarade. Plan är att ta fram vepor med information i samarbete med kommunen. Grönt nät kommer också sättas upp för att skymma mellanlagringsstationen. Det kommer även sättas upp information ute på Ljusterö vid våra moduler, då frågor inkommer från allmänheten även där.

I övrigt inga frågor på projekt som berör bolaget i utskickad projektrapport.

§ 36 Mötets avslutande

Ordförande Kent Gullberg avslutade dagens styrelsemöte.

Nästa möte 26 november 2025 kl 18:00

Vid Protokollet

Kent Gullberg
Ordförande

Helena Åkersten
Sekreterare

Justeras:

Anders Pettersson



Verification appendix

Finalized at: 2025-10-09 13:05:40 CEST

RESLY

Title: Möte 20250924 Armada Bostäder AB.pdf

Initiated By: helena.akersten@armadafast.se (helena.akersten@armadafast.se) via Armada Fastighets AB 556120-8249

Signees:

- Kent Sune Göran Gullberg signed at 2025-10-09 12:00:01 CEST with Swedish BankID (19560426-XXXX)
- Anders Pettersson signed at 2025-10-09 12:37:42 CEST with Swedish BankID (19530502-XXXX)
- Helena Åkersten signed at 2025-10-09 13:05:38 CEST with Swedish BankID (19700104-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 68e61f90fd19a2c835a3bf5d Digest: TyCGLxKUFwFMz1U23/O6/dam94+o2VWjdCJMeBbOtM0=

Signed document (TyCGLx)