

## Ärende till Kommunfullmäktige i Österåkers kommun

### Godkännande av försäljning av Tuna 3:85 till bostadsrättsförening.

#### Bakgrund

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 fastigheten Tuna 3:85 belägen på adressen Österskärsvägen 4-8 och Klappbryggan 5-51 i Österåkers kommun.

Den 28 maj 2019 erhöll Armada Bostäder AB en intresseanmälan av Brf Klappbryggan, som bildats av hyresgäster boende i fastigheten Tuna 3:85, avseende önskat köp av radhusdelen som ligger närmast kanalen och omfattar adresserna Klappbryggan 5-51. Brf Klappbryggans syfte med det önskade köpet var att ombilda dessa lägenheter till bostadsrätter och därmed i större grad få möjlighet att påverka sitt boende.

Armada Bostäder AB:s Ordförande och VD träffade därefter representanter från Brf Klappbryggan varav det framhölls att ärendet redan tidigare behandlats av bolagets styrelse under hösten 2017 samt våren 2018. Styrelsen valde vid detta tillfälle att inte gå vidare med en försäljning av enbart radhusdelen eftersom det inte ansågs som en tillräcklig tilltalande affär från bolagets sida. Bl.a. eftersom en sådan försäljning bara berörde den mest attraktiva delen av fastigheten närmast kanalen och inte skulle ge tillräcklig önskvärd volym på affären i sin helhet.

I samband med dialogen med Brf Klappbryggans representanter uppkom istället ett möjligt affärsupplägg innefattande en försäljning och ombildning till bostadsrätter av hela fastigheten Tuna 3:85, vilket skulle ge en större volym på affären och inte bara omfatta den mest attraktiva delen närmast kanalen.

Ärendet med att istället sälja hela fastigheten behandlades därefter av Armada Bostäder AB:s styrelse som denna gång med hänsyn till helheten såg en möjlighet till en mer attraktiv affär från bolagets sida och beslutade att ta in två marknadsvärderingar för fastigheten. Styrelsen beslutade därefter att ge ett försäljningserbjudande baserat på de intagna marknadsvärderingarna för hela fastigheten Tuna 3:85 till Brf Klappbryggan. Detta ledde sedan till ett överenskommet försäljningspris på 190 Mkr villkorat att även ett godkännande ges av KS eller KF samt att affären kan göras i bolagsform.

## **Fastigheten**

Fastigheten Tuna 3:85 innefattar 77 lägenheter på en total boendeyta på 5 694 kvm och ligger vid Åkers Kanal. Byggnaderna uppfördes 2004 och består av 6 radhuslängor och 3 punkthus. De investeringar som har gjorts i fastigheten förutom normalt underhåll är ombyggnad av hissar. Per den 31/8 2020 är det bokförda värdet på fastigheten 94,34 Mkr.

## **Värderingar och försäljningspris**

På styrelsemötet den 1 oktober 2019 beslutade styrelsen för Armada Bostäder AB att ta in två marknadsvärderingar av fastigheten. Uppdraget gick till Forum Fastighetsekonomi AB och Collier International AB.

I oktober 2019 värderade Forum Fastighetsekonomi AB fastigheten till 194 Mkr och Collier International AB till 175 Mkr.

På styrelsemötet den 26 november 2019 beslutade styrelsen att erbjuda Brf Klappbryggan en möjlighet att förvärva fastigheten Tuna 3:85 med syfte att ombilda till bostadsrätter. Beslutet innefattade ett lägsta försäljningspris på 184,5 Mkr d.v.s. ett snittvärde av värderingarna, men att i ett första skede presentera ett försäljningserbjudande till Brf Klappbryggan på 200 Mkr villkoret att försäljningen även godkänns av KS eller KF samt får göras i bolagsform. VD fick i beslutet även mandat av styrelsen att i ett förhandlingsläge komma överens om ett slutligt försäljningspris, dock lägst 184,5 Mkr.

Budet på 200 Mkr lämnades till Brf Klappbryggan som planerade in att genomföra en besiktning av fastigheten fr.o.m. mars månad. P.g.a. Corona-situationen var det svårt att utföra besiktningen under våren och processen drog ut på tiden. I augusti återkom Brf Klappbryggan med ett motbud om 185 Mkr, varav ett motbud gavs från bolagets sida på 190 Mkr vilket ledde till ett överenskommet försäljningspris.

## **Beslut om försäljning**

Brf Klappbryggan som bildats av hyresgästerna har flera gånger uppvakttat Armada Bostäder AB med önskemål om att få förvärva fastigheten och ombilda till bostadsrätter och därigenom få större inflytande över sitt boende. Armadakoncernen behöver i sin tur kapital för investeringar som sker i nutid och i framtiden. Kommunen växer och behov av samhällsfastigheter ökar stadigt. Vid en försäljning ökar soliditeten och minskar behovet av externa lån.

Styrelsen i Armada Bostäder AB har med bl.a. hänsyn till ovan tagit beslut att sälja fastigheten Tuna 3:85 via bolagsförsäljning till Brf Klappbryggan för 190 Mkr. En bolagsförsäljning innebär förenklat att fastigheten Tuna 3:85 paketeras i ett nystartat dotterbolag till Armada Bostäder AB. Aktierna i det nystartade dotterbolaget säljs sedan till Brf Klappbryggan och därefter övergår fastigheten via ett s.k. transportköp från det nystartade dotterbolaget till Brf Klappbryggan. Allt sker princip vid samma tillfälle och innebär att det nystartade bolaget endast är till för försäljningsprocessen. Syftet med detta förfarande, som är vanligt inom fastighetsbranschen, är att försäljningsvinsten undgår statlig beskattning och därmed är tillvägagångssättet ekonomiskt fördelaktigt för Armadakoncernen och därmed indirekt för kommunkoncernen.

Armadakoncernen har därför i enlighet med tolkning av ägardirektivet valt att vända sig till Kommunfullmäktige i Österåker med förslaget att godkänna en försäljning av fastigheten Tuna 3:85 till Brf Klappbryggan för 190 Mkr via en bolagsaffär som i sin helhet inkl. hänsyn till försäljningskostnader skulle innebära en försäljningsvinst på ca 95 Mkr.

Med vänliga hälsningar

Mikael Dahlberg



VD

Tina Sallmander



Ekonomichef

Bilaga 1: Styrelsemötesprotokoll Armada Bostäder AB 2019-10-01

Bilaga 2: Styrelsemötesprotokoll Armada Bostäder AB 2019-11-26

Bilaga 3: Styrelsemötesprotokoll Armada Bostäder AB 2020-09-29

Bilaga 4: Värdering Tuna 3:85 Forum Fastighetsekonomi AB

Bilaga 5: Värdering Tuna 3:85 Colliers International AB