

Tjänsteutlåtande
Kommunstyrelsens förvaltning
Dnr KS 2025/0179
Datum: 2025-08-20

Till Kommunstyrelsen

Förvärv av Österåker Bo 1:4

Sammanfattning

Fastigheten Österåker Bo 1:4, i dagligt tal även kallad Oppsättra gruppbostad, ligger i dag i aktiebolaget Fastigheten Bo 1:4 Skeppsdal AB, org.nr. 559143-4997 som ingår i fastighetskoncernen Tunaborgen. Överenskommet förvärvspris är 27,25 Mkr för den underliggande fastigheten Bo 1:4, dvs snittet av två intagna värderingar (bilaga 1, bilaga 2).

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

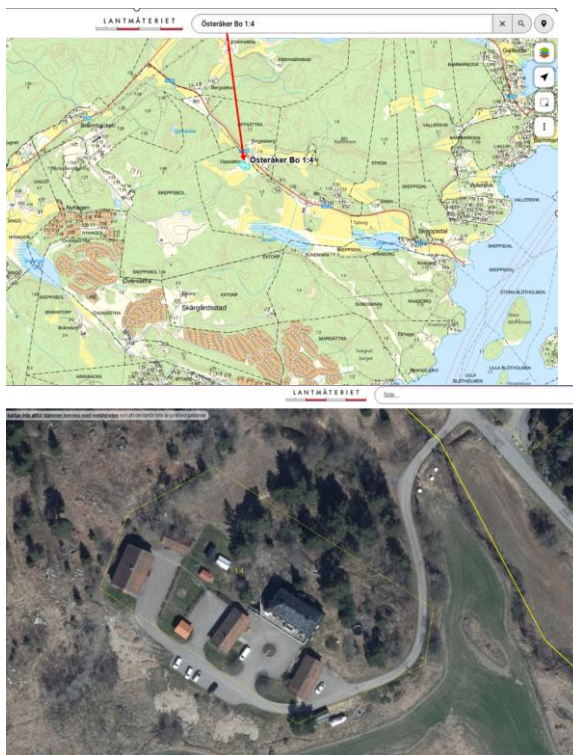
1. Uppdra åt Armadas vd för Armada Kommunfastigheter AB:s räkning förvärva fastigheten Österåker Bo 1:4 genom en fastighetsöverlåtelse eller bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde på 27,25 Mkr
2. I det fall ett förvärv sker via bolag har Armadas vd rätt att fusionera upp bolaget till Armada Kommunfastigheter AB.

Ärendet

Fastigheten Österåker Bo 1:4

Fastigheten Österåker Bo 1:4 är på 7 169 m² och belägen på adressen Skeppsdalsvägen 56. Den innehåller en huvudbyggnad, två komplementbyggnader och ett antal förrådsbyggnader. Uthyrningsverksamheten är huvudsakligen gruppbostad, bostäder, förråd och garage.

Fastigheten ligger sedan flera år paketerad i aktiebolaget Fastigheten Bo 1:4 Skeppsdal AB, org.nr. 559143-4997.



Fastigheten Österåker Bo 1:4 från Lantmäteriets hemsida.

I dialogen kom parterna överens om att ta in två värderingar för att fastställa fastighetens värde och utgå därifrån. Den intagna värderingen från Svefa AB (**Bilaga 1**) påvisade ett värde på 30 Mkr medan den intagna värderingen från Forum Fastighetsekonomi AB (**Bilaga 2**) påvisade ett värde på 24,5 Mkr. Anledningen till den relativt stora skillnaden i värderingarna är bl.a. olika antaganden på direktavkastningskraven, nivåer för drift- samt underhållskostnader samt uthyrningsbar yta.

Det är med andra ord en relativt svårbedömd fastighet sett ur ett värdeperspektiv, bl.a. eftersom fastigheten i sig delvis har en specifik karaktär och för att det sker relativt få transaktioner av liknande fastigheter inom motsvarande geografiska områden. Trots den stora skillnaden i värderingarna så ser parterna att en prisbild på 27,25 Mkr, d.v.s. mitt emellan de två värderingarna, utgör en lämplig nivå för en affärsöverenskommelse.

Tidigare beredning

Armada Fastighets AB, 2025-02-26

Österåkers Stadshus AB, 2025-08-20

Bilagor

1. Värdering Svefia AB
2. Värdering Forum fastighetsekonomi AB

3. Sammanträdesprotokoll Armada Kommunfastigheter 2025-02-26
4. Sammanträdesprotokoll Österåkers Stadshus AB, 2025-08-20

Staffan Erlandsson
Kommundirektör/VD

Skickas till
Akt

Verifikat

Document ID 09222115557554841620

Dokument

till KS Tjut Förvärv Österåker Bo 1 4, Oppsättra
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2025-08-21 08:24:01 CEST (+0200) av Sara
Salminen Sundholm (SSS)
Färdigställt 2025-08-21 08:56:35 CEST (+0200)

Initierare

Sara Salminen Sundholm (SSS)
Österåkers kommun
Org. nr 212000-2890
sara.salminensundholm@osteraker.se

Signerare

Staffan Erlandsson (SE)
staffan.erlandsson@osteraker.se
Signerade 2025-08-21 08:56:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

