

Tjänsteutlåtande
Kommunstyrelsens förvaltning
Dnr KS 2025/0180
Datum: 2025-08-20

Till: Kommunstyrelsen

Omstrukturering av kommunens fastighetsbolag/fastigheter för framtida exploatering.

Överförs till Armadakoncernen för att uppnå en ändamålsenlig och renodlad ägarstruktur.

Sammanfattning

Österåkers kommun har under åren 2016-2024 förvärvat aktiebolag och genomfört fastighetsförvärv där kommunen velat ha rådighet över fastigheterna under framtagande av planprogram för att sedan avyttra till köpare för vidare exploatering. Österåkers kommun äger samtliga andelar i bolagen. (100 %).

Österåkers kommun avser omstrukturera sitt ägande för att uppnå en ändamålsenlig och renodlad ägarstruktur.

Bolagen och fastigheterna kommer enligt nuvarande plan inte att börja exploateras förrän om tidigast 5-10 år. Detta gör att bolagen och byggnaderna på fastigheten behöver förvaltas på ett ändamålsenligt sätt.

Kommunens fastighetskoncern Armada har till syfte att äga, förvalta och utveckla fastigheter samt tillhörande byggnader och har redan en befintlig organisation, avtal och rutiner både avseende teknisk- och ekonomisk fastighetshetsförvaltning samt projektutveckling. Genom att överföra bolagen till Armadakoncernen bedöms därmed synergieffekter erhållas ur ett kommunkoncernperspektiv. Fastigheterna som återfinns i de aktuella bolagen harmoniserar även bra med Armadakoncernens nuvarande fastighetsbestånd som bl.a. innefattar fastigheter avsedda för exploateringsverksamhet. Dessutom har Armadakoncernen redan viss kunskap om bolagen och dess fastigheter då redovisning och administration under ett antal år redan skötts på uppdrag.

Kommunen har tagit hjälp av revisionsfirman PWC för att få hjälp med omstruktureringen. En del i omstruktureringen innefattar fusion av bolagen, för att få ned antalet bolag samt en fastighetsreglering.

Bolagen är följande:

Långängens Förvaltnings AB (559033-0220)

Österåkers Återvinningscentral AB (556973-2505)

ÖGAB Fastighet 6 AB (559036-7263)

Österåkers Fastighetsbolag Sågvägen AB (559473-1316)

Åkersberga Säby 2:39 AB (559113-6444)

Fastigheten Husby 3:27, som ägs av Österåkers kommun, kommer regleras till bolaget Österåkers Fastighetsbolag Sågvägen AB (559473-1316) som är intilliggande till sitt bokförda värde.

Bolagen säljs via revers till sitt marknadsvärde till Fastighets Holding i Österåker AB. Kommunen överlåter sin fordran till Armada Fastighets AB. Skulden betalas via kvittningsemssion. Fastighets Holding i Österåker AB säljs till bokfört värde till Armada Fastighets AB. Betalning sker med likvida medel.

Eftersom bolagens säljs till sitt nuvarande marknadsvärde kommer en bokföringsmässig förlust uppstå hos Österåkers kommun.

Bokfört värde på aktierna är: 190 824 416 kr

Marknadsmässigt värde: 175 160 000 kr

Bokföringsmässig förlust på 15 661 416 kr.

Slutsats

Det är en stor fördel med att omstrukturera ägandet och överlåta bolagen och fastighet till Armadakoncernen som har upparbetade rutiner för förvaltning och dessutom redan idag sköter redovisning, administration och viss förvaltning i bolagen. Härigenom får kommunkoncernen en mer renodlad ägarstruktur när alla kommunens fastigheter ligger i en och samma koncern.

Inga värdeförändringar kommer ske i kommunkoncernen på grund av omstruktureringen i sig. Däremot matchar inte bolagens bokförda värde nuvarande marknadsvärde. Därför uppstår en bokföringsmässig förlust/nedskrivning av aktierna vid överlåtelsen av bolagen till Fastighets Holding i Österåker AB. Dock hade nedskrivning av aktierna i bolagen på behövts göras i årsbokslutet 2025 oavsett om omstruktureringen hade skett eller ej.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige att besluta

1. Överlåta aktierna i bolagen nedan till Fastighets Holding i Österåker AB (559477-5941). Överlåtelsen kommer ske till marknadsmässiga priser. Värderingar har inhämtats från upphandlad extern part: Forum Fastighetsekonomi.

Långängens Förvaltnings AB,
Österåkers Återvinningscentral AB
ÖGAB Fastighet 6 AB
Österåkers Fastighetsbolag Sågvägen AB
Åkersberga Säby 2:39 AB

Marknadsmässigt värde: 175 160 000 kr

Bokfört värde: 190 824 416 kr

En bokföringsmässig förlust på 15 661 416 kr.

2. Priset för aktierna är det marknadsmässiga värdet. Betalning sker via revers.
3. Överlåta bolaget Fastighets Holding i Österåker AB (559477-5941) till Armada Fastighets AB.
4. Priset för dessa andelar är det bokförda värdet. Betalning sker med likvida medel.
5. Fordran som kommunen har mot Fastighets Holding i Österåker AB överlåts till Armada Fastighets AB. Skulden kommer betalas via en kvittningsemssion. Fastighets Holding i Österåker AB betalar sin skuld till Armada via kvittningsemssion.
6. Att under året 2026-2027 eventuellt fusionera ihop de förvärvade bolagen för att få ned antal bolag i koncernen.
7. Ansöka om fastighetsreglering av Husby 3:27 (Sågvägen 17) till fastigheten bredvid som finns i bolaget Österåkers Fastighetsbolag Sågvägen AB (Sågvägen 19) hos Lantmäteriet. Överlåtelsen ske till bokfört värde.

Tidigare beredning

Österåkers Stadshus AB, 2025-08-20

Bilagor

Bolagsprotokoll Österåkers Stadshus AB, 2025-08-20

Staffan Erlandsson

Verkställande direktör

Erik Lanner Sandberg

Vice verkställande direktör

Expedieras

Kommunstyrelsen

Akt

Verifikat

Document ID 09222115557554842016

Dokument

till KS Tjut Omstrukturering av kommunens bolag
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2025-08-21 08:27:17 CEST (+0200) av Sara
Salminen Sundholm (SSS)
Färdigställt 2025-08-21 08:59:20 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 08:49:54 CEST (+0200)

Erik Lanner Sandberg (ELS)
erik.lanner@osteraker.se
Signerade 2025-08-21 08:59:20 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>

