

## PROTOKOLL

### Extra sammanträde med styrelsen för Armada Kommunfastigheter AB, 556791-2596

- Tid:** Torsdagen den 20 maj 2021 kl 17:00
- Plats:** Armada Fastighets AB, Hackstavägen 22 Åkersberga samt via Teams
- Närvarande:** Sören Karlsson  
Magnus Hultgren  
Anders Pettersson  
Björn Molin  
Pontus Löfstrand  
Rosita Olsson Palmberg  
Isabelle Ankarfjärd Jäger  
Bengt Svensson  
Björn Pålhammar  
Fredrik Rosengren  
Mattias Lafvas
- Mikael Dahlberg, VD  
Tina Sallmander, ekonomichef  
Helena Åkersten, sekreterare
- Kent Gullberg, adjungerad
- Ej närvarande: Lise-Lotte Billborn, vice VD

#### § 84 Mötets öppnande

Dagens styrelsemöte öppnades av Sören Karlsson.

#### § 85 Val av justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Anders Pettersson.

#### § 86 Dagordning

Dagordningen fastställdes.

#### § 87 Beslut gällande försäljning av Berga 6:35

På styrelsemötet 2021-02-23 beslutade styrelsen för Armada Kommunfastigheter AB att följa Kommunstyrelsen i Österåkers kommuns rekommendation från sammanträdet 2021-01-11 avseende att föra en förhandlingsdialog med Nystads stadsutveckling AB (nedan kallad Nystadkoncernen inkl. dotterbolag) om en försäljning av fastigheten Berga 6:35. Rekommendationen hade föranletts av att Samhällsbyggnadsförvaltningen på Österåker kommun bedömt Nystadkoncernens utvecklingsförslags av fastigheten Berga 6:35 som fördelaktigt ur genomförandesynpunkt. Vid styrelsemötet 2021-04-20 för Armada Kommunfastigheter AB informerades att försäljningsdialogen pågick.

Försäljningsdialogen har nu lett till en marknadsmässig försäljningsöverenskommelse som VD redovisade enligt utskickat beslutsunderlag.

§  
ad  
70

Styrelsen beslutade

att sälja fastigheten Berga 6:35 till Nystadkoncernen enligt utskickat beslutsunderlag, vilket huvudsakligen innefattar:

Att försäljningen baseras på ett marknadsvärde på 60 Mkr för fastigheten Berga 6:35, vilket motsvarar genomsnittet av de två auktoriserade värderingarna.

Att försäljningen ska ske via en bolagsaffär genom att fastigheten Berga 6:35 paketeras för skattemässigt restvärde (ca 43,7 Mkr) i ett nytt dotterbolag till Armada Kommunfastigheter AB (NYAB) som sedan säljs till Nystadkoncernen. Nystadkoncernen erhåller en rabatt på ca 840 tkr för övertagande av latent skatt, vilket motsvarar på 5,15 % (d.v.s. 25 % av aktuell bolagsskatt) av skillnaden mellan marknadsvärdet (60 Mkr) och skattemässigt restvärde (ca 43,7 Mkr), som ligger till grund för den latent skatten.

För att ta hänsyn till eventuellt positivt nettovärdesnyttjande av möjliga nettotillkommande byggrätter för fastigheten Berga 6:35 inom en treårsperiod tillkommer en eventuell tilläggsköpeskillning som Nystadkoncernen ska betala till Armada Kommunfastigheter AB. Tilläggsköpeskillningen baseras på genomsnittligt värde för byggrätter per kvm BTA enligt de två auktoriserade värderingarna, d.v.s. 3 125 kr per kvm BTA. D.v.s. inom en treårsperiod multipliceras värdet 3 125 kr med antal kvm BTA ny bebyggelse som erhållit lagakraftvunnet bygglov minus 3 125 kr multiplicerat med antal kvm BTA som rivits samt minus rivningskostnader. Vid ett positivt totalvärde inom en treårsperiod från tillträdesdagen motsvarar detta tilläggsköpeskillningen (tilläggsköpeskillningen kan med andra ord aldrig bli negativ).

Försäljningen i sin helhet innebär för Armada Kommunfastigheter AB en vinst på ca 15,5 Mkr exkl. försäljningskostnader och exkl. eventuell tilläggsköpeskillning inom en treårsperiod.

#### § 88 Övriga frågor

Björn Pålhammar har önskemål om att använda vinsten från ovanstående försäljningen till att rusta upp skolor och förskolor enligt budgetuppdrag 34, inklusive åtgärder som hyresgästen ska stå för ekonomiskt enligt gällande hyresavtal.

Styrelsen beslutade

att inte i nuläget öronmärka vinsten för just ovanstående försäljning till budgetuppdrag 34.

#### § 89 Mötets avslutande

Ordförande Sören Karlsson avslutade dagens styrelsemöte.

**Nästa möte 22 juni 2021 kl 18:00**



Sören Karlsson  
Ordförande

Justeras:



Anders Pettersson

Vid Protokollet



Helena Åkersten  
Sekreterare