

PROTOKOLL

Sammanträde med styrelsen för Österåkers Exploateringsfastigheter AB, 556791-2588

Tid: Tisdagen den 18 september 2018 kl.17:00

Plats: Armada Fastighets AB, Åkersberga

Närvarande: Lars Österlind
Stellan Bennich

Mikael Dahlberg, VD
Lise-Lotte Billborn, vice VD
Jennie Norlin, ekonomichef
Helena Åkersten, sekreterare

Jan-Olof Friman, adjungerad

Meddelat frånvaro:

§ 28 Mötets öppnande

Dagens styrelsemöte öppnades av Lars Österlind.

§ 29 Val av justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Stellan Bennich.

§ 30 Dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 31 Genomgång av föregående styrelseprotokoll

Styrelsen beslutade
att lägga föregående protokoll till handlingarna.

§ 32 Ekonomi

Ekonomichefen informerade om delårsbokslut och ekonomiska läget.
Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.

§ 33 Underskrift 2 i förening

VD redovisade de ärenden som har krävt underskrift 2 i förening denna period.
Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.

§ 34 Begärda handlingar

VD informerade om att Hem och Hyra efterfrågat svar gällande rökförbud i våra fastigheter som vi besvarat.

DoubleChecks marknadsinstitut har efterfrågat information avseende våra inköp för Armada Bostäder AB, de har tidigare efterfrågat denna statistik och vi har levererat det de vill ha i Excel-format.

[Handwritten signatures]

Redaktör för SVT/Uppdrag Granskning har efterfrågat uppgifter om vi har handlat med ett antal angivna bolag de senaste 10 åren, vi har återkopplat att vi ej har handlat med någon av dessa angivna företag.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 35 Upphandling

VD informerade om pågående upphandlingar samt gällande status för dem.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 36 Ekonomiskt uppföljning vindkraftverk

VD informerade om den ekonomiska uppföljningen gällande vårt vindkraftverk.

Slutsatsen är att i nuläget går vindkraftverket plus minus noll på en 25 års period.

Dock kan mycket hända framöver med exempelvis ändrade skatteregler och det finns ett "miljövärde" i att ha det kvar samtidigt som ekonomin har en betydande roll.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 37 Täljö 2:8

VD informerade om att vi fått skriftlig beställning på den väntande beställningen på uppförande av en ny förskola på vår fastighet Täljö 2:8 där det pågår en ny detaljplan för just detta ändamål. Kommunen har i sin beställning ställt krav på att hyresnivån maximalt ska motsvara 15% av barnomsorgspengen för 2018 års nivå samt att det även står att en kostnadskalkyl skall tas fram av Armada. VD lämnar därför två förslag till styrelsen att ta ställning till:

Alt 1 – att vi skriver på beställningen och samtidigt påpekar att det kommer bli svårt att bygga för denna nivå vilket enligt beräkningar motsvarar en total projektkostnad ca 23 tkr per kvm BTA.

Alt 2 – att vi presenterar en kostnadskalkyl och låta kommunen revidera beställningen utifrån den och därefter skriva på.

Styrelsen beslutade

att ta fram kostnadskalkyl och låta kommunen revidera beställningen innan vi skriver på.

§ 38 Smedby 30:4

VD informerade om att vi har tagit in två värderingar på inrådan av kommunen, från dels Newsec samt även Svefa, och baserat på dessa två värderingar kommit fram till ett genomsnittligt värde som vi kan sälja för till Tunaborgen. VD lägger därför förslag till beslut av styrelsen att följa kommunens råd och erbjuda Tunaborgen att köpa fastigheten för medlet av de två värderingarna.

Styrelsen beslutade

att sälja enligt kommunens råd för medlet av de två värderingarna till Tunaborgen om 31,5 Mkr och lämna till KS för deras godkännande.

§ 39 Björnhammar

VD informerade om att detaljplanearbete pågår med syfte att bygga ny förskola och ca 120 lgh.

På styrelsemötet den 12:e juni 2018 fattade styrelsen beslutet att ändra riktning och istället undersöka att göra villatomter av den del av projektet som var tänkt som lägenheter som sedan skulle kunna säljas och förbättra vår soliditet. Detta delvis p.g.a. att vårt nya ägardirektiv ställer högre krav på soliditeten men inte har samma krav på att bygga hyreslägenheter som tidigare.

Loh
sm
AD

Dock så har Samhällsbyggnadsförvaltningen på kommunen därefter framfört att de gärna ser att det blir lägenheter i planen, eftersom området i sig domineras av villabebyggelse. BoKlok har visat intresse att köpa projektet och bygga bostadsrätter, samt tagit fram ett förslag på detta. VD lägger förslag om det är intressant att vi går vidare och undersöker affär där BoKlok eller annan aktör köper projektet och på så sätt både förbättrar vår soliditet samt tillmötesgår Samhällbyggnadsförvaltningens önskemål?

Styrelsen beslutade

att gå vidare och undersöka enligt framlagt förslag.

§ 40 Vägverkstomten

VD informerade om att Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett beslutsförslag om att utveckla detaljplanen för vägverkstomterna och gå ut med markanvisningstävling till ett nytt 55+ boende i området med maximalt 5000 kvm. VD föreslår att vi behåller en tillräckligt stor del, för egen produktion av hyreslägenheter samt att vi får tillräckligt bra betalt och tillmötesgår kommunens önskan om att arbeta för en markanvisningstävling för ett 55+ boende, förutsatt att vinstintäkterna från markanvisningstävlingen tillfaller Österåkers Exploateringsfastigheter AB oavsett affärsupplägget samt att detaljplanen för resterande område möjliggör typhus och inga fördyrande omständigheter som exempelvis krav på parkeringsgarage under mark.

Styrelsen beslutade

att gå vidare enligt framlagt förslag.

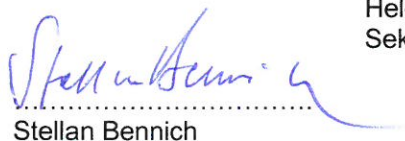
§ 41 Mötets avslutande

Ordförande Lars Österlind avslutade dagens styrelsemöte.

Nästa möte 16 oktober 2018 kl 17:00


.....
Lars Österlind
Ordförande

Justeras:


.....
Stellan Bennich

Vid Protokollet

.....
Helena Åkersten
Sekreterare