



**Kommunstyrelsekontoret**

Handläggare: Åsa Källander

Till: Kommunstyrelsen

## Hemställan från Roslagsbostäder AB om försäljning av fastigheterna Duvhöken 9-11 i Rimbo

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna Roslagsbostäders hemställan om försäljning av fastigheterna Duvhöken 9–11 i Rimbo.

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Styrelsen i Norrtälje Kommunhus AB behandlade vid sitt sammanträde i december 2021 ett förslag från Roslagsbostäder om försäljning av fastigheterna Duvhöken 9–11 i Rimbo. Styrelsen ställde sig positiva till försäljningen men för att den ska kunna genomföras måste ärendet beslutas av kommunfullmäktige. De tre fastigheterna omfattar totalt 51 lägenheter och har ett stort upprustningsbehov och Roslagsbostäder har anfört att vinsten vid en eventuell försäljning skulle kunna användas för att täcka delar av det underhållsbehov som finns i resterande fastighetsbestånd samt möjliggöra för nya investeringar på orten.

Kommunfullmäktige behandlade ärendet den 7 mars 2022 och beslutade att återremittera ärendet för att det skulle kompletteras med följande:

1. Redovisning av motsvarande ekonomiska underlag som presenterats för Duvhöken 9-11 för det övriga beståndet
2. Åtgärdsval och finansieringsalternativ för att komma till rätta med Roslagsbostäders sammanlagda underhållsskuld
3. Redogörelse för bolaget kostnadsbild, utöver underhållsskulden, i relation till jämförbara bolag inom allmännyttan.

Kommunstyrelsekontoret har kompletterat ärendet i dialog med Roslagsbostäder. Kompletteringen återfinns i bilaga 5.

### Ärendet

#### Beskrivning

Styrelsen i Norrtälje Kommunhus AB behandlade vid sitt sammanträde den 9 december 2021 ett förslag från Roslagsbostäder om försäljning av fastigheterna Duvhöken 9-11 i Rimbo. Styrelsen biföll förslaget men uppdrog till Roslagsbostäder att komplettera ärendet inför att det skulle behandlas av kommunstyrelsens arbetsutskott. Bolaget har därefter inkommit med en komplettering den 10 januari 2022.

I den ursprungliga hemställan framkommer att för de tre fastigheterna med totalt 51 lägenheter finns ett stort upprustningsbehov. Hyresintäkterna uppgår 2021 till 3,2 miljoner kronor (mnkr) och de har ett bokfört värde om 3,3 mkr. Marknadsvärdet i befintligt skick är 25,9 mkr. Upprustningsbehovet är

bedömd till 66 mkr och marknadsvärdet efter upprustning uppskattas till 38,6 mkr vilket skulle ge ett nedskrivningsbehov om 30,7 mkr. Ett försäljningspris om 25,9 mkr skulle ge en reavinst om 22,5 mkr. Nettoresultatet efter fastighetsförsäljningarna föreslås av Roslagsbostäder AB användas för underhållsåtgärder i Roslagsbostäders fastighetsbestånd.

Kommunstyrelsekontoret noterar att enligt bolagsordningen för Roslagsbostäder AB har bolaget till föremål för sin verksamhet att inom Norrtälje kommun förvärva, försälja, äga, förvalta fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar samt bedriva härmed förenlig verksamhet. Ärendet ligger därmed enligt kommunstyrelsekontoret inom de ramar bolagsordningen anger. I bolagsordningen anges även att bolagsstämman ska besluta om köp eller försäljning av fast egendom. Före genomförande ska därmed beslut fattas på bolagsstämma.

Enligt nu gällande generella ägardirektiv, beslutade i kommunfullmäktige den 15 november 2021 gäller följande: "Köp och försäljning av fast egendom och bolag som består av fast egendom upp till ett värde av 20 mkr ska beslutas av styrelsen i NKAB. För köp och försäljningar av fast egendom överstigande 20 mkr och bolag som består av fast egendom till ett värde överstigande 20 mkr eller som bedriver faktisk verksamhet ska beslut alltid fattas av kommunfullmäktige i Norrtälje kommun."

Av den komplettering som Roslagsbostäder lämnade inför behandlingen av ärendet i kommunstyrelsens arbetsutskott framkommer att Roslagsbostäder ser kontinuerligt över fastighetsbeståndet för att ha en långsiktig ekonomi i balans. Huvudsakliga intäkter för bolaget är hyresintäkter och de årliga hyresjusteringarna går inte i takt med kostnadsökningarna. För att ge möjlighet att göra större underhållsinsatser behöver bolaget ibland avyttra fastigheter med stort underhållsbehov.

Vidare framkommer att kostnaden om 66 miljoner kronor för upprustningen av fastigheterna avser stambyten, tak, fasad/balkongplattor, fönster/balkongdörrar och markarbeten. De flesta upprustningsåtgärderna är inte hyreshöjande åtgärder.

Inför att ärendet skulle behandlas i kommunstyrelsen den 7 februari 2022 kompletterades ärendet med underlag som återfinns i bilaga 3. inför att ärendet skulle behandlas i kommunfullmäktige den 7 mars 2022 kompletterades ärendet återigen med underlag, vilket återfinns i bilaga 4. Ärendet behandlades i kommunfullmäktige den 7 mars 2022, där man beslutade att återremittera ärendet med motiveringen att ärendet behöver kompletteras med redovisning av motsvarande ekonomiska underlag som presenterats för Duvhöken 9-11 för det övriga beståndet; åtgärdsval och finansieringsalternativ för att komma till rätta med Roslagsbostäders sammanlagda underhållsskuld; redogörelse för bolaget kostnadsbild, utöver underhållsskulden, i relation till jämförbara bolag inom allmännyttan. Kommunstyrelsekontoret har kompletterat ärendet i dialog med Roslagsbostäder. Kompletteringen återfinns i bilaga 5.

### **Ekonomiska konsekvenser och riskanalys**

Som omnämnts ovan uppgår hyresintäkterna för de tre fastigheterna till 3,2 mnkr och det bokförda värdet för fastigheterna är 3,3 mnkr. I befintligt skick är marknadsvärdet 25,9 mnkr och vid en eventuell försäljning skulle det alltså ge en reavinst på 22,5 mnkr. En upprustning om 66 mnkr av fastigheterna skulle öka marknadsvärdet på fastigheterna öka till 38,6 mnkr vilket skulle innebära ett nedskrivningsbehov om 30,7 mnkr.

### **Förvaltningens analys och slutsats**

Som framgår av den ekonomiska konsekvensbeskrivningen synes det ur ett strikt ekonomiskt perspektiv vara gynnsamt att sälja fastigheterna då de har ett stort underhållsbehov samtidigt som en upprustning skulle innebära ett nedskrivningsbehov om 30,7 mnkr. Vid en eventuell försäljning skulle det dock innebära en reavinst om cirka 22,5 mnkr vilket skulle kunna användas för att finansiera det underhållsbehov som finns i kvarvarande fastighetsbestånd samt möjliggöra nya investeringar på orten.

Anette Madsen  
Kommundirektör  
Kommunstyrelsekontoret

Joakim Appelquist  
Stabs- och planeringschef

## Bilagor

Bilaga 1 Styrelsen i Norrtälje kommunhus AB beslut den 9 december 2021, § 27, med tillhörande bilagor.

Bilaga 2 Komplettering från Roslagsbostäder AB daterat den 10 januari 2022

Bilaga 3 Komplettering från Roslagsbostäder AB daterat den 31 januari 2022

Bilaga 4 Komplettering från Roslagsbostäder AB daterat den 10 februari 2022

Bilaga 5 Komplettering från Roslagsbostäder AB daterat den 1 april 2022

## Beslut skickas till

Norrtälje Kommunhus AB  
Roslagsbostäder AB  
KSK Ekonomiavdelningen