



FÖRVALTNING

Handläggare: Germund Jonsson
Titel: Ekonomidirektör
E-post: Germund.jonsson@norrtalje.se

Till: Kommunfullmäktige

Förvärv av fastigheter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna att Roslagsbostäder AB förvärvar fastigheterna Hallsta 2:164 och Hallsta 2:228 i Hallstavik för en köpeskilling om drygt 30 mnkr.

Sammanfattning

Ärendet föreslår att kommunfullmäktige godkänner att Roslagsbostäder AB köper två fastigheter med totalt 39 lägenheter i Hallstavik. Fastighetsaffären är ekonomiskt fördelaktigt för bolaget. Att köpa befintliga hyresrätter är ett effektivt sätt att utöka beståndet och stärka ägarens närvaro på orten.

Det ger ett positivt signalvärde att Roslagsbostäder AB satsar på orten Hallstavik och vill utveckla sin verksamhet där. Bolaget har redan befintlig förvaltningspersonal på plats med kapacitet att ta sig an fastigheterna vilket ger en stor fördel gentemot andra potentiella investerare.

Fastigheterna är i gott skick, samtliga lägenheter är uthyrda och husen ligger i ett lugnt och attraktivt bostadsområde precis intill Roslagsbostäder AB:s befintliga bostäder. Roslagsbostäder AB har idag 371 lägenheter i Hallstavik, samtliga är uthyrda. Ett eventuellt köp skulle utöka beståndet med ca 10 procent vilket bolaget ser som mycket positivt.

Styrelsen för Roslagsbostäder AB har behandlat ärendet den 10 februari 2025.
Styrelsen för Norrtälje Kommunhus AB har behandlat ärendet den 30 april 2025.

Ärendet

Fastigheterna ligger på Gustavsvägen 1 och Stationsvägen 2 (15 st lägenheter) samt på Carl-Wahrens väg 31 (24 st lägenheter). Lägenhetsstorlekarna är 1-3 rum och kök. Det finns en lokal, med potential att byggas om till lägenhet. Området har 30 p-platser inklusive 5 carport. Här finns potential att hyra ut vakanta p-platser till befintlig kö.

Fastigheterna kort beskrivet (från besiktningsutlåtandet):

På Hallsta 2:164, finns två byggnader uppförda. Den ena byggnaden är delvis från ca 1930 talet och delvis från 1987, då den byggdes till. Byggnaden är i två våningsplan samt källare/suterrängplan. Den andra byggnaden har delvis källare och delvis kryppgrund samt två våningsplan med bostäder.

Den andra fastigheten, Hallsta 2:228, är bebyggd med fyra byggnadskroppar där tre är sammanbyggda och en är fristående. De sammanbyggda huskropparna har delvis källare och delvis kryppgrund. Husen är uppförda med två våningsplan över källare/kryppgrund. Det finns ett trapphus i vardera byggnaden och det finns en plattformshiss i varje trapphus.

Roslagsbostäder AB:s analys och slutsatser:

Fastigheterna är i gott skick och har underhållits väl. Vid den tekniska besiktningen av fastigheterna den 9 december 2024 framkom inga alarmerande fel, fastigheterna är i det skicket som kan förväntas för dess ålder. Sedvanligt underhåll behövs, men inga kostsamma investeringar föreslås i närtid.

En seriös och långsiktig hyresvärd tar över bostadsområdet, Roslagsbostäder AB har redan befintlig förvaltningspersonal på orten vilket skapar en stor trygghet för nya och befintliga hyresgäster som även ger en ekonomisk fördel.

Fastigheten har bra utvecklingsmöjligheter med potential att omvandla en lokal till ytterligare en lägenhet, samt hyra ut vakanta p-platser till befintlig kö.

Koppling till gällande styrdokument

Beslutet ligger i linje med Roslagsbostäder AB:s ägardirektiv där det framgår att förvärva fastigheter är ett av bolagets huvudsakliga ändamål. Genom att långsiktigt äga och förvalta hyresrätter verkar bolaget för en hållbar samhällsutveckling av Norrtälje kommun.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i Roslagsbostäder AB. Beslut i styrelsen för Roslagsbostäder AB den 10 februari 2025. Roslagsbostäder AB:s styrelse beslutade att låta VD i Roslagsbostäder AB ta frågan om köpet vidare i beslutskedjan för att genomföra fastighetsaffären. Beredning av ärendet har därefter skett i samverkan mellan Roslagsbostäder AB och kommunstyrelsekontoret. Ärendet har presenterats med kalkyler för styrelsen i Norrtälje Kommunhus AB den 26 mars 2025. Fortsatt beredning är Norrtälje Kommunhus AB den 30 april 2025, kommunstyrelsen den 12 maj 2025 och kommunfullmäktige den 26 maj 2025.

Ekonomiska konsekvenser

Roslagsbostäder AB har efter noggrann ekonomisk analys kommit fram till att förvärvet av denna fastighet kommer att generera ett positivt kassaflöde och en ökad avkastning för bolaget. Kalkyl och de viktigaste punkterna redovisades för styrelsen i Norrtälje Kommunhus AB den 26 mars 2025.

Roslagsbostäder AB rekommenderar att förvärva fastigheterna i Hallstavik baserat på den positiva kassaflödesanalysen och den förväntade ökade avkastningen. Förvärvet ligger i linje med bolagets långsiktiga strategi att tillhandahålla lägenheter till invånare i kommunen. Att köpa befintliga hyresrätter är ett effektivt sätt att utöka beståndet och stärka bolagets portfölj samt att affären är ekonomiskt fördelaktig för bolaget. Roslagsbostäder AB har vid Norrtälje Kommunhus AB styrelsemöte den 26 mars 2025 föredragit fastighetsaffären med kalkyler och riskanalyser, bland annat vid eventuellt förändrade marknadsräntenivåer. Ytterligare beredningstid har funnits fram till Norrtälje Kommunhus AB styrelsemöte den 30 april 2025. Kalkylerna är affärssekretess och bifogas inte ärendet.

Konsekvenser för barn

Som en större aktör kan Roslagsbostäder AB i större utsträckning påverka tryggheten och integrationen på orten. Roslagsbostäder AB har ett starkt trygghetssamarbete med polis, Trygg i Norrtälje kommun (TiNK), väktare och organisationer i Hallstavik vilket skapar trygga bostadsområden.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

I hyresgästundersökning år 2023 framkom Hallstavik som Roslagsbostäder AB:s tryggaste distrikt.

Positivt att bolaget köper i en ort där nyproduktion inte är aktuellt. Om Roslagsbostäder AB köper fastigheterna signalerar det inte bara till hyresgäster och personal utan till hela kommunen att bolaget tror på Hallstavik och vill satsa på orten.

Jenny Nordström
Tf. kommundirektör

Germund Jonsson
Ekonomidirektör
Kommunstyrelsekontoret

Bilaga/Bilagor

Bilaga 1 – Protokoll styrelsemöte NKAB 2025-04-30

Bilaga 2 – Protokoll styrelsemöte Roslagsbostäder AB 2025-02-10

Beslut skickas till

Roslagsbostäder
Norrtälje kommunhus AB