



Norrtälje kommunhus AB NKAB

§27

Dnr NKAB 2021-45

Hemställan avseende försäljning av fastigheter från Roslagsbostäder AB

Beslut

Styrelsen i Norrtälje Kommunhus AB beslutar

1) att godkänna Roslagsbostäder AB:s hemställan om fastighetsförsäljning av fastigheter med 51 st lägenheter enligt detta ärende och enligt bolagets redovisning på Norrtälje kommunhus AB styrelsemöte den 9 december 2021, och överlämna ärendet till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för slutligt ställningstagande och beslut.

2) att Roslagsbostäder AB kompletterar ärendet med skriftligt underlag inför kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen i Roslagsbostäder AB har inkommit med en hemställan till styrelsen i Norrtälje Kommunhus AB om fastighetsförsäljning av fastigheter med 51 lägenheter. Kommunstyrelsekontoret har sammanställt ett beslutsärende till NKAB styrelse. VD i Roslagsbostäder AB föredrar ärendet på Norrtälje kommunhus AB:s styrelsemöte den 9 december 2021.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Roslagsbostäder AB Försäljning

Bilaga - Hemställan fastighetsförsäljningar

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Bino Drummond (M) yrkar att styrelsen beslutar i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtande.

Deltar ej i beslut

Gabriel Liljenström (MP), Ulrika Falk (S) och Andrea Kronvall (SD) deltar ej i beslutet.

Beslutsgång

Ordförande föreslår att styrelsen beslutar i enlighet med Bino Drummonds (M) yrkande och finner att styrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Norrtälje Kommunhus AB

Roslagsbostäder AB

KSK Ekonomiavdelningen

Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Germund Jonsson

Till: Styrelsen i Norrtälje Kommunhus AB

Norrtälje Kommunhus AB – Beslut om fastighetsförsäljning för Roslagsbostäder AB

Förslag till beslut

Styrelsen i Norrtälje Kommunhus AB beslutar

- 1) att godkänna Roslagsbostäder AB:s hemställan om fastighetsförsäljning av fastigheter med 51 st lägenheter enligt detta ärende och enligt bolagets redovisning på Norrtälje kommunhus AB styrelsemöte den 9 december 2021, och överlämna ärendet till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för slutligt ställningstagande och beslut.
- 2) att Roslagsbostäder AB kompletterar ärendet med skriftligt underlag inför kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Styrelsen i Roslagsbostäder AB har inkommit med en hemställan till styrelsen i Norrtälje Kommunhus AB om fastighetsförsäljning av fastigheter med 51 lägenheter. Kommunstyrelsekontoret har sammanställt ett beslutsärende till NKAB styrelse. VD i Roslagsbostäder AB föredrar ärendet på Norrtälje kommunhus AB:s styrelsemöte den 9 december 2021.

Ärendet

Beskrivning

Styrelsen i Roslagsbostäder AB har inkommit med en hemställan till styrelsen i Norrtälje Kommunhus AB om fastighetsförsäljning av fastigheter med 51 st lägenheter. Kommunstyrelsekontoret har sammanställt ett beslutsärende till NKAB styrelse. VD i Roslagsbostäder AB föredrar ärendet på Norrtälje kommunhus AB:s styrelsemöte den 9 december 2021.

I hemställan framkommer att för tre stycken fastigheter med totalt 51 lägenheter finns ett stort upprustningsbehov. Hyresintäkterna uppgår 2021 till 3,2 mkr, bokfört värde 3,3 mkr och marknadsvärde i befintligt skick 25,9 mkr. Upprustningen är bedömd till 66 mkr och marknadsvärde efter upprustning 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, affärlägenheter och kollektiva anordningar samt bedriva härmed förenlig verksamhet. Styrelsen i Roslagsbostäder AB har inkommit med en hemställan till Norrtälje Kommunhus AB om fastighetsförsäljning av fastigheter med 51 st lägenheter. 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, KS 2019-1480, beslut i KF 2019-12-16, antagande av reviderade ägardirektiv, gäller 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 kommunstyrelsen i Norrtälje kommun. Kommunstyrelsekontoret bedömer att hemställan om försäljning av fastigheter med 51 lägenheter kan vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för kommunen, vilket då enligt kommunallagen ska framläggas för beslut i kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsekontoret har haft en dialog med bolagets VD i detta ärende. Berörda hyresgäster har inte informerats i dagsläget eftersom ärendet ännu inte behandlats i moderbolagets styrelse eller kommunfullmäktige. Av detta skäl innehåller inte hemställan några detaljer. Efter behandling i kommunfullmäktige avser Roslagsbostäder att omgående informera berörda.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Bedömda konsekvenser framgår av bifogat underlag från bolaget. VD för Roslagsbostäder AB ska redovisa försäljningsärendet på NKAB styrelsemöte den 9 december

Analys och slutsats

Bedömda konsekvenser framgår av bifogat underlag från bolaget. VD för Roslagsbostäder AB ska redovisa försäljningsärendet på NKAB styrelsemöte den 9 december. Enligt kommunstyrelsekontoret behöver ärendet kompletteras med ett utförligare skriftligt underlag inför behandling i kommunstyrelse och kommunfullmäktige, förutsatt att ärendet överlämnas av NKAB styrelse till kommunstyrelse och kommunfullmäktige för slutligt ställningstagande och beslut.

Anette Madsen
VD NKAB

Germund Jonsson
Ekonomidirektör

Bilagor

Bilaga 1 Hemställan från Roslagsbostäder AB, försäljning

Beslut skickas till

Norrtälje Kommunhus AB
Roslagsbostäder AB
KSK Ekonomiavdelningen

2021-09-30

NKAB

Fastighetsförsäljningar

Förslag till beslut

Roslagsbostäders styrelse föreslår NKAB

att godkänna Roslagsbostäders hemställan om fastighetsförsäljning av fastigheter med 51 st lägenheter.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

För tre stycken fastigheter med totalt antal lägenheter om 51 st finns ett stort upprustningsbehov. Hyresintäkterna uppgår 2021 till 3,2 mkr, bokfört värde 3,3 mkr och marknadsvärde i befintligt skick 25,9 mkr. Upprustningen är bedömd till 66 mkr och marknadsvärde efter upprustning 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 användas för underhållsåtgärder i Roslagsbostäders fastighetsbestånd.



Eva Lenngren
VD
Roslagsbostäder AB