

Bilaga 3a. Försäljning av fastighet Bo 1:207 till Nacka kommun

Förslag till beslut

Styrelsen i Boo 1:207 AB föreslås besluta följande

- att hemställa till Nacka Stadshus AB att godkänna avyttring av fastigheten Bo 1:207 till Nacka kommun till ett marknadsvärde om 8 miljoner kronor, under förutsättning kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun förvärvar fastigheten.

Styrelsen i Boo 1:207 AB föreslår Nacka Stadshus AB besluta följande.

- att godkänna avyttring av fastigheten Bo 1:207 till Nacka kommun till ett marknadsvärde om 8 miljoner kronor, under förutsättning kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun förvärvar fastigheten.

Ärendet

Fastigheten Nacka Bo 1:207 anskaffades 23 februari 2021 genom ett köp av ägarbolaget Boo 1:207 AB för 19 miljoner kronor. Bakgrunden till anskaffningen av fastigheten var att var strategiskt belägen intill kommande trafikplats Boo och nära väg 222. Fastigheten är nästan 8 000 kvadratmeter stor och ligger mellan Boovägen och ett bostadsområde. Fastigheten ligger inom planprogrammet för sydöstra Boo och är utpekad som verksamhetsområde. Bedömningen var att det är möjligt att pröva planläggning av bostäder i bakkant intill befintliga bostäder. Förvärvet av fastigheten Nacka Bo 1:207 bedömdes som ett strategiskt fastighetsköp och beräknades efter planläggning att generera ett ekonomiskt överskott till kommunen även i det fall eventuella risker med köpet faller ut. Dessa risker bedömdes främst vara latent skatt som kan utlösas vid en framtida försäljning och saneringskostnader. Bedömningen var att fastigheten behöver ägas fram till att trafikplats Boo byggs, det vill säga under en tioårsperiod.

Efter att fastigheten förvärvats genom bolagsköpet har förutsättningarna förändrats. Marknaden för bostäder har tappat i marknadsdjup och det bedöms att marken i bolaget inte inom överskådlig framtid kommer att användas för bostadsändamål.

Ytterligare en aspekt är att den utbyggda trafikplatsen är en förutsättning för såväl bostäder alternativt verksamhetsmark. Trafikplatsen bedöms inte byggas ut inom överskådlig framtid varför anledningen att bibehålla marken i bolagsform minskar.

Att äga en fastighet i ett bolag, som inte bedriver någon verksamhet, medför en mer omfattande administration än att ha den i kommunen tillsammans med övrigt fastighetsinnehav. Ett bolag kräver årliga resurser såsom styrelse, revisorer, lekmannarevisorer samt administration och ekonomi.

Fastigheten bedöms ha ett marknadsvärde på 8 miljoner kronor, se bilaga 3b.

Exploateringsenheten har gjort en bedömning av fastighetens marknadsvärde där de har utgått från nyligen utförda ersättningsutredningar i närområdet, framtagna av auktoriserade fastighetsvärderare, vilka bedömts vara jämförbara vid en *den här* fastighetens marknadsvärdering.

Utifrån det bedömda marknadsvärdet skulle en försäljning av fastigheten Bo 1:207 till kommunen innebära en skatt på reavinsten i Boo 1:207 AB på cirka 200 tusen kronor. Efter en eventuell fastighetsförsäljningen behöver Nacka Stadshus AB skriva ner värdet av aktierna i Boo 1:207 AB med 19 miljoner kronor, då Boo 1:207 AB inte längre har kvar fastigheten. Detta medför i sin tur att resultatet i Nacka Stadshus AB påverkas negativt med motsvarande belopp. Denna nedskrivning i Nacka Stadshus AB är i nivå med det aktieägartillskott som bolaget erhöll av Nacka kommun för att förvärva aktierna i Boo 1:207 AB.

VDs bedömning

Utifrån den relativt ringa reavinstskatten, ändrade förutsättningar för projektet och den onödiga administration som ägandet av fastigheten i bolagsform medför, bedömer VD i Boo 1:207 AB att det mest effektiva för kommunkoncernen är att Nacka kommun direktäger fastigheten Bo 1:207 och att bolaget Boo 1:207 AB därefter avvecklas.