



Ralf Österberg
Utvecklingsavdelningen
08- 508 269 34
ralf.osterberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-11-17

Försäljning av Lindormsnäs Gård, fastigheterna Lindormsnäs 1:4, 1:6, 1:11, 1:12, 1:17 och Ekeby 4:1. i Upplands-Bro kommun. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner bifogat köpekontrakt gällande försäljning av fastigheterna Lindormsnäs 1:4, 1:6, 1:11, 1:12, 1:17 och Ekeby 4:1 i Upplands-Bro kommun för en köpeskilling om 20,8 miljoner kronor.

Torbjörn Johansson

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om att sälja stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Lindormsnäs Gård i Upplands-Bro kommun, vilken omfattar fastigheterna Lindormsnäs 1:4, 1:6, 1:11, 1:12, 1:17 samt Ekeby 4:1.

Mäklarföretaget Areal fick i uppdrag att utannonsera Lindormsnäs Gård på öppna marknaden. Efter budgivning har en köpeskilling om 20,8 miljoner kronor uppnåtts och ett villkorat köpekontrakt har upprättats med köparen.



Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om försäljning av Stockholms stads jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Lindormsnäs Gård i Upplands-Bro kommun.

Lindormsnäs Gård omfattar fastigheterna Lindormsnäs 1:4, 1:6, 1:11, 1:12, 1:17 samt Ekeby 4:1, och utgörs av en lantbruksenhet med skog och åkermark och omfattar totalt en landareal om ca 83 hektar (ha) och vattenareal om ca 86 ha. På fastigheten Lindormsnäs 1:6 finns flera bostadsbyggnader, sommarstugor samt ett antal ekonomibygnader. De flesta av byggnaderna, bland annat huvudbyggnaden, hyrs för närvarande av Life Cap Center AB som bedriver vårdverksamhet. Life Cap Center AB har dock sagt upp kontraktet och flyttar ut ur byggnaderna till årsskiftet 2009/2010. Närmare beskrivning av fastigheterna finns i bilagda prospekt från mäklaren.

Mål och syfte

Genom ett genomförandebeslut avseende försäljning av Lindormsnäs Gård kan en del av inriktningsbeslutet från 2007-03-20 slutföras.

Försäljningsåtgärd

Fastighetskontoret lät genomföra en värdering av försäljningsobjektet Lindormsnäs Gård under hösten 2009, varefter mäklarfirmen Areal – Svenska Lantbruksgruppen AB fick i uppdrag att genomföra försäljning på öppna marknaden. Sammanlagt var det åtta intressenter som deltog i budgivningen. Efter budgivning blev priset slutligen 20,8 miljoner kronor. Köpekontrakt och försäljningsprospekt (förutom tabeller rörande skogsmarken) är bifogade.

Upplands-Bro kommun har tillfrågats, men är inte intresserad av att förvärva Lindormsnäs Gård.

Tidsplan

När fastighetsnämnden godkänt försäljningen kan tillträde ske, dock tidigast under februari 2010.

Organisation

Jordbruksförvaltaren Henrik Schmitterlöw ansvarar för försäljningen.

Ekonomi

Köpeskillingen för Lindormsnäs Gård uppgår till 20,8 miljoner kronor.

De ingående fastigheterna är samtaxerade som bebyggd lantbruksenhet, medan de byggnader som används för vård saknar taxeringsvärde. Det sammanlagda taxeringsvärdet för 2007 är 7.654.000 kronor. Bokfört värde är ca 1,9 miljoner kronor.

Byggnaderna är uthyrda under hela 2009 och genererar således hyresintäkter.



Prognos för 2009

Intäkter	859 tkr
Kostnader	<u>-1173 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	-314 tkr
Kapitalkostnader	<u>-75 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-389 tkr

Slutlig resultatpåverkan - 389 tkr

Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med ca +390 tkr av en försäljning, då fastigheten normalt ger ett underskott.

Reavinst

Försäljningspris	20,8 mkr
Avgår	
Bokfört värde	-1,9 mkr

Beräknad reavinst: ca 18,9 mkr

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av när försäljningen slutligen genomförs, då eventuella avskrivningar eller fördelning av det bokförda värdet kan behöva slutjusteras.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser till följd av att kommunen avyttrar Lindormsnäs. Köparen är väl medveten om det biotopiska område som fastigheten innefattar.

Slut