

Ärendeförteckning vid AB Karlskrona Moderbolags sammanträde
den 25 augusti 2026

1. Mötets öppnande
2. Upprop
3. Val av justeringsledamot
4. Godkännande av dagordning
5. Föregående protokoll

Föredragningar

6. Bolagsförvärv Kruthusen

-
7. Övrigt

Plats och tid Disa, Oppositionens lokaler, Kommunhuset

Tisdag 25 augusti 2026 kl 13.30-14.30

Beslutande

Ordförande Ronnie Nilsson (SD)
V ordförande Roland Andreasson (S)

Ledamöter Jan-Anders Lindfors (S)
Lars Fischer (L)
Johan Genestig (C)

Tjänstgörande ersättare Stefan Garsten (KD)
Patrik Skoog (M)

Ersättare Jan Algö (SD)
Thomas Lindman (V)

Tjänstepersoner Håkan Petersson, VD
Helen Wolf, Vvd
Lena Olsson, sekreterare
Christian Lundmark, VD Kruthusen

Utses att justera Roland Andreasson (S)

Justerade paragrafer §§ 52-58

Protokollet har justerats digitalt.

Ordförande Ronnie Nilsson (SD)
Justeringsledamot Roland Andreasson (S)
Sekreterare Lena Olsson

Sign

Sign

Sign

§ 52
Mötets öppnande

Ordförande Ronnie Nilsson (SD) hälsade alla välkomna och öppnade mötet

§ 53
Upprop

Sekreterare Lena Olsson bockade av närvaron

§ 54
Val av justeringsledamot

Dagens protokoll justeras av ordförande Ronnie Nilsson (SD) och styrelseledamot Roland Andreasson (S)

§ 55
Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§ 56
Föregående protokoll

Protokollet från föregående möte förelåg i justerat skick.

ABKM 2026/6121

Kruthusen Företagsfastigheter AB
AB Karlskronahem
Handläggare

§ 57

Förvärv av fastighet/bolag Karlskrona Lampan 2 /Lumas Backe AB

Beslutsförslag

Styrelsen för AB Karlskrona Moderbolag föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

- 1. att** godkänna aktieöverlåtelseavtalet mellan Kruthusen Företagsfastigheter AB såsom köpare och Roden Förvaltning AB såsom säljare avseende samtliga aktier i Lumas Backe AB, org. nr 556980–5673, och därigenom indirekt fastigheten Karlskrona Lampan 2, till ett överenskommet fastighetsvärde om 62 500 000 kr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt, samt med tilläggsköpeskillingar motsvarande 85 procent av nettovinsten vid kommande etableringar enligt aktieöverlåtelseavtalet,
- 2. att** fastställa det kommunala ändamålet och godkänna bolagsordningen för aktiebolaget Lumas Backe AB, org. nr 556980–5673, enligt bilaga 9,
- 3. att** välja ny styrelse, lekmannarevisorer samt extern revisor i det förvärvade aktiebolaget enligt bilaga 2,
- 4. att** tilldela 60 000 000 kr i investeringsmedel för förvärvet. Därmed uppgår den totala investeringsbudgeten för Kruthusen Företagsfastigheter AB för år 2026 till 101 000 000 kr,
- 5. att** utöka Kruthusen Företagsfastigheter AB:s utlåningsram för år 2026 med 60 000 000 kr till totalt 540 000 000 kr,
- 6. att** uppdra åt Kruthusen Företagsfastigheter AB att bilda eller köpa in två nya aktiebolag som kan användas för framtida marköverlåtelse inom fastigheten Karlskrona Lampan 2,
- 7. att** de nybildade eller förvärvade aktiebolagen ska ha samma kommunala ändamål och kommunala befogenheter som anges i bolagsordningen för Lumas Backe AB, org. nr 556980–5673, samt att det i bolagsordningarna ska anges att kommunfullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt innan de fattas,

AB KARLSKRONA MODERBOLAG

Sammanträdesprotokoll

8. att besluta om reviderade ägardirektiv för AB Karlskrona Moderbolag och bolagen i bolagskoncernen i enlighet med bilaga 7,

Styrelsen för AB Karlskrona Moderbolag beslutar, för egen del,

9. att uppdra åt VD för AB Karlskrona Moderbolag att, under förutsättning att kommunfullmäktige fattar erforderliga beslut, följa upp genomförandet av förvärvet och löpande återrapportera väsentliga risker till styrelsen.

Sammanfattning

Kruthusen Företagsfastigheter AB avser att förvärva samtliga aktier i Lumas Backe AB och därigenom indirekt förvärva fastigheten Karlskrona Lampan 2. Fastigheten bedöms ha strategisk betydelse för Karlskrona kommuns långsiktiga utveckling av verksamhetsmark och för möjligheten att bidra till etablering av samhällsviktiga verksamheter.

Såväl Kriminalvården som Polismyndigheten har behov av nya lokaler i Karlskrona. Fastigheten Karlskrona Lampan 2 bedöms kunna vara en lämplig lokalisering för sådana verksamheter, under förutsättning att pågående detaljplanearbete fullföljs och detaljplanen vinner laga kraft.

Förvärvet sker genom aktieöverlåtelse, där Kruthusen Företagsfastigheter AB blir ensam ägare till Lumas Backe AB. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet uppgår till 62,5 mnkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt. Avtalet innehåller även tilläggsköpeskillingar kopplade till framtida etableringar samt villkor som reglerar återgång om planerad utveckling inte genomförs.

Moderbolaget bedömer att ärendet är av sådan principiell beskaffenhet och större vikt att kommunfullmäktiges ställningstagande krävs.

Ärendet

Kruthusen Företagsfastigheter AB har för avsikt att förvärva samtliga aktier i Lumas Backe AB. Lumas Backe AB äger fastigheten Karlskrona Lampan 2, som omfattar cirka 146 000 kvm mark och är belägen vid Lumavägen i Karlskrona.

Fastigheten är i dag obebyggd men omfattas av ett pågående detaljplanearbete. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av ny verksamhetsmark och förbättrade infrastrukturkopplingar till området. Den nya detaljplanen bedöms kunna medge byggrätter om cirka 95 000 kvm BTA.

Förvärvet syftar till att skapa förutsättningar för etablering av samhällsviktiga verksamheter samt för framtida marktilldelningar eller marköverlåtelser till de hyresvärdar eller byggherrar som upphandlas av berörda myndigheter.

Eftersom förvärvet sker genom aktieöverlåtelse behöver kommunfullmäktige, i enlighet med kommunallagens krav på kommunala bolag, fastställa det kommunala ändamålet för bolaget och godkänna bolagsordningen. Fullmäktige behöver även ta ställning till finansiering, utökad utlåningsram samt bildande eller förvärv av ytterligare bolag som kan användas för kommande marköverlåtelser.

AB KARLSKRONA MODERBOLAG

Sammanträdesprotokoll

Ekonomiska konsekvenser

Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet uppgår till 62,5 mnkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt. Kruthusen Företagsfastigheter AB avser att finansiera förvärvet genom nyupplåning.

Bolaget har inte utrymme för förvärvet inom nuvarande investeringsbudget. Därför föreslås kommunfullmäktige tilldela Kruthusen Företagsfastigheter AB 60 mnkr i investeringsmedel. Därmed uppgår bolagets totala investeringsbudget för år 2026 till 101 mnkr.

För att möjliggöra finansieringen föreslås även att Kruthusen Företagsfastigheter AB:s utlåningsram för år 2026 utökas med 60 mnkr, från tidigare beslutad nivå till totalt 540 mnkr.

Avtalet innehåller tilläggsköpeskillingar som innebär att Kruthusen Företagsfastigheter AB ska erlægga 85 procent av nettovinsten vid framtida marköverlåtelser kopplade till etableringar av Kriminalvården och/eller Polismyndigheten. Detta innebär att framtida värdeutveckling till följd av sådana etableringar delas mellan parterna enligt avtalet.

Karlskrona Moderbolags bedömning

Moderbolaget bedömer att förvärvet är strategiskt viktigt för Karlskrona kommuns långsiktiga utveckling. Fastigheten Karlskrona Lampan 2 har ett läge och en omfattning som gör den betydelsefull för att möjliggöra framtida etableringar av samhällsviktiga verksamheter.

Förvärvet ger kommunen, genom Kruthusen Företagsfastigheter AB, rådighet över fastigheten och därmed bättre möjligheter att säkerställa en samordnad och ändamålsenlig utveckling av området. Detta är särskilt viktigt mot bakgrund av det pågående detaljplanearbetet och de potentiella etableringar som aktualiserats.

Moderbolaget bedömer samtidigt att ärendet innebär viktiga ekonomiska och juridiska ställningstaganden. Förvärvet förutsätter en utökad investeringsbudget och utlåningsram. Den föreslagna utökningen av Kruthusen Företagsfastigheter AB:s utlåningsram med 60 mnkr innebär en ökad finansiell exponering för kommunkoncernen. Riskerna bedöms vara hanterbara på kommunkoncernnivå, under förutsättning att finansieringen hanteras inom kommunens finanspolicy.

Föreslagen affär innebär emellertid att Kruthusen Företagsfastigheter AB inte bedöms kunna uppnå det resultatkrav som följer av nuvarande ägardirektiv, det vill säga att bolaget ska redovisa ett positivt resultat efter finansiella poster om minst 2 procent av omsättningen. Moderbolaget föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar om reviderade ägardirektiv, så att resultatkravet beräknas exklusive effekterna av förvärvet av Lumas Backe AB.

Därutöver finns en genomföranderisk kopplad till att detaljplanen, etableringarna och framtida marköverlåtelser kan försenas eller inte genomföras enligt de förutsättningar som ligger till grund för förvärvet.

Som riskhantering föreslås att moderbolaget löpande följer utvecklingen av detaljplan, myndighetsetableringar, optionsvillkor och planerade marköverlåtelser samt säkerställer att framtida överlåtelser sker på marknadsmässiga villkor.

AB KARLSKRONA MODERBOLAG

Sammanträdesprotokoll

Avtalet innehåller dock bestämmelser som begränsar Kruthusen Företagsfastigheter AB:s långsiktiga risk. Särskilt säljoptionen ger bolaget möjlighet att sälja tillbaka aktierna om de planerade etableringarna inte genomförs enligt avtalade villkor. Sammantaget bedömer moderbolaget att föreslaget förvärv är förenligt med koncernens och kommunens strategiska intressen, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner avtalet, fastställer det kommunala ändamålet och medger övriga föreslagna beslut.

Kommunalrättslig bedömning

Förvärvet bedöms vara kommunalrättsligt möjligt eftersom det har ett tydligt kommunalt syfte och en lokal anknytning till Karlskrona kommuns ansvar för samhällsplanering, verksamhetsmark och förutsättningar för samhällsviktiga etableringar. Förvärvet bör därför inte ses som ett fristående kommersiellt fastighetsförvärv, utan som ett led i kommunens strategiska utvecklings- och etableringsarbete.

För att förvärvet ska vara kommunalrättsligt hållbart krävs dock att kommunfullmäktige godkänner förvärvet, fastställer det kommunala ändamålet och godkänner bolagsordningen för Lumas Backe AB. Fullmäktige behöver även säkerställa att bolaget och eventuella nybildade bolag endast agerar inom det kommunala ändamålet och att beslut av principiell beskaffenhet eller större vikt underställs fullmäktige.

Vid framtida marköverlåtelse ska marknadsmässiga villkor tillämpas och dokumenteras, för att säkerställa att överlåtelsen inte kommer i konflikt med kommunallagens bestämmelse om stöd till enskilda näringsidkare och EU:s statsstödsregler.

ABKM 2025/9544

§ 58
Övriga frågor

Inga övriga frågor på dagens möte.

Sign

Sign

Sign

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glen Arne Ronnie Nilsson	ca25ddb3d8cf879503ae 021ae633cb088092b62c	26.08.2026 21:29:17 CET	Mobilt BankID SE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
LENA OLSSON	dd3bd8ed2bd1b3911ab17 febb22fab495b8d2df1	26.08.2026 09:30:26 CET	Mobilt BankID SE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ROLAND ANDREASSON	94aba158b56f166c19f9ba1 9bd9ed65eff549a14	27.08.2026 11:07:32 CET	Mobilt BankID SE

Additional information

NAME OF SIGNER	SIGNER ROLE
Glen Arne Ronnie Nilsson	Chairman of the board

NAME OF SIGNER	SIGNER ROLE
LENA OLSSON	secretary

NAME OF SIGNER	SIGNER ROLE
ROLAND ANDREASSON	vice chairman

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>