

Kommunfullmäktige

KS 2026/6292

§ 245**Förvärv av Lumas Backe AB och indirekt förvärv av fastigheten
Karlskrona Lampan 2****Jäv**

Gunilla Ekelöf (L) anmäler jäv och lämnar sammanträdeslokalen.

Kommunstyrelsen beslutar föreslå 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 bilaga 3,
2. **att** fastställa det kommunala ändamålet och godkänna bolagsordningen för aktiebolaget Lumas Backe AB, org. nr 556980–5673, enligt bilaga 5,
3. **att** välja ny styrelse, lekmannarevisorer samt extern revisor i det förvärvade aktiebolaget enligt bilaga 4,
4. **att** tilldela Kruthusen Företagsfastigheter AB 60 000 000 kr i investeringsmedel för förvärvet. Därmed uppgår bolagets totala investeringsbudget för år 2026 till 101 000 000 kr,
5. **att** utöka Kruthusen Företagsfastigheter AB:s utlåningsram för år 2026 med 60 000 000 kronor till totalt 540 000 000 kronor
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,

forts.

§ 245 forts.**Förvärv av Lumas Backe AB och indirekt förvärv av 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,
8. **att** besluta om reviderade ägardirektiv för AB Karlskrona Moderbolag och bolagen i bolagskoncernen, i enlighet med bilaga 11,
9. **att** kommunstyrelsen under år 2026, inklusive den del som avser AB Karlskrona Moderbolag om 120 mnkr, har rätt att omsätta lån och nyupplåna inom en total högsta låneram om 6 400 mnkr, i enlighet med bilaga 12.

Föredragning av kommundirektör Håkan Petersson,
VD Kruthusen Företagsfastigheter Christian Lundmark, advokat
Andreas Lindh, Lindahl advokatbyrå, ekonomichef Helen Wolf.

SammanfattningÄrendet

Styrelsen för AB Karlskrona Moderbolag föreslog vid sitt sammanträde 260825 § 57 att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

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,
3. **att** välja ny styrelse, lekmannarevisorer samt extern revisor i det förvärvade aktiebolaget,
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,

forts.

§ 245 forts.**Förvärv av Lumas Backe AB och indirekt förvärv av fastigheten
Karlskrona Lampan 2**

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

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.

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.

forts.

§ 245 forts.**Förvärv av Lumas Backe AB och indirekt förvärv av fastigheten
Karlskrona Lampan 2**

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 att Kruthusen Företagsfastigheter AB:s utlåningsram för år 2026 utökas med 60 mnkr, till totalt 540 mnkr.

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

Beredning

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 för Kruthusen Företagsfastigheter AB. Den finansiella exponeringen ökar inom bolagskoncernen, men bedöms vara hanterbar under förutsättning att finansieringen sker i enlighet med kommunens finanspolicy.

Utökningen av Kruthusens låneram hanteras genom att Karlskrona kommuns egen ram minskas med motsvarande belopp till 1 941,1 mnkr. Kommunfullmäktiges ram för den samlade verksamhetens, det vill säga kommunkoncernens, externa upplåning år 2026 är därmed oförändrad (25-11-20 §199) och uppgår till 6 400 mnkr.

forts.

§ 245 forts.**Förvärv av Lumas Backe AB och indirekt förvärv av fastigheten
Karlskrona Lampan 2**

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.

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

Som riskhantering har moderbolaget beslutat (2026-08-25 § 57) att, under förutsättning att kommunfullmäktige fattar erforderliga beslut, uppdraga åt VD för AB Karlskrona Moderbolag att följa upp genomförandet av förvärvet och löpande återrapporera väsentliga risker till styrelsen.

Avtalet innehåller bestämmelser som begränsar Kruthusen Företagsfastigheter AB:s långsiktiga risk. Särskilt säljoptionen ger bolaget möjlighet att sälja tillbaka aktierna om planerade etableringar 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.

forts.

§ 245 forts.**Förvärv av Lumas Backe AB och indirekt förvärv av fastigheten
Karlskrona Lampan 2**

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 marköverlåtelser ska marknadsmässiga villkor säkerställas och dokumenteras, för att minska risken för otillåtet stöd till enskild, statsstöd eller konkurrenssnedvridning.

Handläggare
Helen Wolf

Telefon
0455304421

Vår beteckning
KS 2026/6292

Er beteckning

Datum
2026-09-01

§ Mötesdatum Styrelse/Nämnd
 2026-09-08 Kommunstyrelsen
 2026-09-24 Kommunfullmäktige

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

Beslutsförslag

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 bilaga 3,
- 2. att** fastställa det kommunala ändamålet och godkänna bolagsordningen för aktiebolaget Lumas Backe AB, org. nr 556980–5673, enligt bilaga 5,
- 3. att** välja ny styrelse, lekmannarevisorer samt extern revisor i det förvärvade aktiebolaget enligt bilaga 4,
- 4. att** tilldela Kruthusen Företagsfastigheter AB 60 000 000 kr i investeringsmedel för förvärvet. Därmed uppgår bolagets totala investeringsbudget för år 2026 till 101 000 000 kr,
- 5. att** utöka Kruthusen Företagsfastigheter AB:s utlåningsram för år 2026 med 60 000 000 kronor till totalt 540 000 000 kronor
- 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,
- 8. att** besluta om reviderade ägardirektiv för AB Karlskrona Moderbolag och bolagen i bolagskoncernen, i enlighet med bilaga 11,

Kommunledningsförvaltningen

Adress
Kommunledningsförvaltningen

Besöksadress
Östra Köpmansgatan 1 A

Telefon
0455-303000

E-postadress
kommunledningsforvaltningen@karlskrona.se

Handläggare
Helen Wolf

Telefon
0455304421

Vår beteckning
KS 2026/6292

Er beteckning

Datum
2026-09-01

9. att kommunstyrelsen under år 2026, inklusive den del som avser AB Karlskrona Moderbolag om 120 mnkr, har rätt att omsätta lån och nyupplåna inom en total högsta låneram om 6 400 mnkr, i enlighet med bilaga 12,

Sammanfattning

Ärendet

Styrelsen för AB Karlskrona Moderbolag föreslog vid sitt sammanträde 260825 § 57 att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

- 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,
- 3. att** välja ny styrelse, lekmannarevisorer samt extern revisor i det förvärvade aktiebolaget,
- 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,

Handläggare
Helen Wolf

Telefon
0455304421

Vår beteckning
KS 2026/6292

Er beteckning

Datum
2026-09-01

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

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 marköverlåtelse 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 marköverlåtelse.

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 att Kruthusen Företagsfastigheter AB:s utlåningsram för år 2026 utökas med 60 mnkr, till totalt 540 mnkr.

Avtalet innehåller tilläggsköpeskillingar som innebär att Kruthusen Företagsfastigheter AB ska erlägga 85 procent av nettovinsten vid framtida marköverlåtelse kopplade till etableringar av Kriminalvården

Handläggare
Helen Wolf

Telefon
0455304421

Vår beteckning
KS 2026/6292

Er beteckning

Datum
2026-09-01

och/eller Polismyndigheten. Detta innebär att framtida värdeutveckling till följd av sådana etableringar delas mellan parterna enligt avtalet.

Beredning

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 för Kruthusen Företagsfastigheter AB. Den finansiella exponeringen ökar inom bolagskoncernen, men bedöms vara hanterbar under förutsättning att finansieringen sker i enlighet med kommunens finanspolicy. Utökningen av Kruthusens låneram hanteras genom att Karlskrona kommuns egen ram minskas med motsvarande belopp till 1 941,1 mnkr. Kommunfullmäktiges ram för den samlade verksamhetens, det vill säga kommunkoncernens, externa upplåning år 2026 är därmed oförändrad (25-11-20 §199) och uppgår till 6 400 mnkr.

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.

Det finns en genomföranderisk kopplad till att detaljplanen, myndighetsetableringarna eller framtida marköverlåtelse kan försenas eller inte genomföras enligt de förutsättningar som ligger till grund för förvärvet.

Som riskhantering har moderbolaget beslutat (2026-08-25 § 57) att, under förutsättning att kommunfullmäktige fattar erforderliga beslut, uppdra åt VD

Handläggare
Helen Wolf

Telefon
0455304421

Vår beteckning
KS 2026/6292

Er beteckning

Datum
2026-09-01

för AB Karlskrona Moderbolag att följa upp genomförandet av förvärvet och löpande återrapportera väsentliga risker till styrelsen.

Avtalet innehåller bestämmelser som begränsar Kruthusen Företagsfastigheter AB:s långsiktiga risk. Särskilt säljoptionen ger bolaget möjlighet att sälja tillbaka aktierna om planerade etableringar 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 marköverlåtelser ska marknadsmässiga villkor säkerställas och dokumenteras, för att minska risken för otillåtet stöd till enskild, statsstöd eller konkurrenssnedvridning.

Beslut skickas till

Kruthusen Företagsfastigheter AB
AB Karlskrona Moderbolag
Redovisningschef Karlskrona kommun
Handläggare

Bilagor

Handläggare
Helen Wolf

Telefon
0455304421

Vår beteckning
KS 2026/6292

Er beteckning

Datum
2026-09-01

- 1 **Protokoll AB Karlskrona Moderbolag 260825 sign**
- 2 **Undertecknat protokoll 260818 Kruthusen Företagsfastigheter AB**
- 3 **Aktieöverlåtelseavtal avseende Lumas Backe AB**
- 4 **Förslag till styrelse lekmannarevisorer och extern revisor**
- 5 **Förslag till bolagsordning Lumas Backe AB**
- 6 **Värdering Savills**
- 7 **Värdering Svefa**
- 8 **Värdering, Bryggan Fastighetsekonomi**
- 9 **Värdering, Forum**
- 10 **Moderbolagsstyrelsens förslag till nya ägardirektiv förändringar framgår**
- 11 **Moderbolagsstyrelsens förslag till nya ägardirektiv renskrivet dokument**
- 12 **KF ramar upplåning utlåning borgensteckning år 2026 reviderad**

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>



Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum 2026-08-18

Plats och tid:	Ronnebygatan 2 / Teams Tisdagen den 18 augusti, kl 15:00-16:45
Beslutande:	Ordförande Gunilla Ekelöf (L)
Ledamöter	Ivar Wenster (S) Jan Lind (SD) Britt-Marie Ammer Forss (M)
Tjänstgörande suppleant	Jörgen Estgren (S)
Suppleant	Suzanna Garsten Schön (KD) Piotr Urbanski (SD)
Övriga deltagare	Christian Lundmark, VD Håkan Petersson, Kommundirektör Andreas Lind, Advokat, Advokatfirman Lindahl
Utses att justera	Ivar Wenster
Justeringens plats och tid	Digital signering
Underskrifter Sekreterare	 Christian Lundmark
Ordförande	 Gunilla Ekelöf
Justeringsledamot	 Ivar Wenster



Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum 2026-08-18

§ 34
Mötets öppnande

Ordförande hälsade välkomna och öppnade sammanträdet.

§ 35
Dagordningen

Dagordningen godkändes.

§ 36
Justeringsperson

Till justeringsperson valdes Ivar Wenster.

§ 37
Föregående protokoll

Protokoll från sammanträdet den 25 maj godkändes.



Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum 2026-08-18

§ 38

Förvärv av Lumas Backe AB och indirekt förvärv av fastigheten Karlskrona Lampan 2

Kommundirektören och VD redogjorde för ärendets bakgrund och presenterade förutsättningarna för det föreslagna förvärvet. Därefter gick advokat igenom aktieöverlåtelseavtalet och redovisade avtalets centrala delar.

Under genomgången ställdes frågor som besvarades av föredragande och delar förtydligades.

Styrelsen för Kruthusen Företagsfastigheter AB beslutar för egen del

att godkänna aktieöverlåtelseavtalet mellan Kruthusen Företagsfastigheter AB såsom köpare och Roden Förvaltning AB såsom säljare av samtliga aktier i bolaget 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 s.k. latent skatt) samt med tilläggsköpeskillningar om 85 % av nettovinsten vid kommande etableringar.

att godkännandet gäller under förutsättning att kommunfullmäktige i Karlskrona kommun godkänner avtalet och att beslutet vunnit laga kraft.

att finansiering av förvärv och ombyggnad sker genom att Kruthusen Företagsfastigheter AB tilldelas 60 000 000 kr i investeringsmedel av kommunfullmäktige. Således uppgår den totala investeringsbudgeten för Kruthusen Företagsfastigheter AB för år 2026 till 101 000 000 kr.

att uppdra åt VD och styrelsens ordförande att i förening underteckna aktieöverlåtelseavtalet och övriga erforderliga handlingar samt vidta de åtgärder som krävs för att genomföra förvärvet.

att uppdra åt VD att inom ramen för aktieöverlåtelseavtalet förbereda, förhandla och genomföra erforderliga markanvisningar, marktilldelningar och/eller marköverlåtelser inom fastigheten Karlskrona Lampan 2 till hyresvärdar eller byggherrar, samt att underteckna de handlingar och vidta de åtgärder som krävs för genomförandet. Överlåtelserna kommer i första hand ske genom aktieöverlåtelse.

att uppdra åt VD att bilda eller köpa in nya aktiebolag som kan användas för framtida marköverlåtelse inom fastigheten Karlskrona Lampan 2.

att paragraf justeras omedelbart.

att överlämna ärendet till moderbolaget, samt

Styrelsen för Kruthusen Företagsfastigheter AB beslutar föreslå moderbolagets styrelse att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta

att godkänna aktieöverlåtelseavtalet mellan Kruthusen Företagsfastigheter AB såsom köpare och Roden Förvaltning AB såsom säljare av samtliga aktier i bolaget 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 s.k. latent skatt) samt med tilläggsköpeskillingar om 85 % av nettovinsten vid kommande etableringar.

att fastställa det kommunala ändamålet och godkänna bolagsordningen för aktiebolaget Lumas Backe AB, org. nr 556980-5673.

att ny styrelse, lekmannarevisorer samt extern revisor i det förvärvade aktiebolaget väljs enligt bilaga 2.

att tilldela 60 000 000 kr i investeringsmedel för förvärv. Således uppgår den totala investeringsbudgeten för Kruthusen Företagsfastigheter AB för år 2026 till 101 000 000 kr.

att utöka Kruthusen Företagsfastigheter AB utlåningsram för år 2026 med 60 000 000 mnkr till totalt 540 000 000 kr.

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.

att styrelse, lekmannarevisorer samt extern revisor i de nybildade/förvärvade nya aktiebolagen väljs enligt bilaga 2.

att de nybildade/förvärvade nya aktiebolagen ska ha samma kommunala ändamål och samma kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten som anges i bolagsordningen för aktiebolaget Lumas Backe AB, org. nr 556980-5673, samt att det anges i bolagsordningarna att fullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt innan de fattas.

att paragraf justeras omedelbart.



Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum 2026-08-18

§ 39

Mötets avslutande

Ordförande Gunilla Ekelöf avslutade mötet.

Tid för nästa styrelsemöte är 23/9 kl 13:00, plats Ronnebygatan 2

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare



Christian Erik Robert Lundmark

fUkvGln6hjuxStj0v2w54Q

2026-08-20 12:48:00Z



IVAR WENSTER

kh7Zt11CHFOIMJg4JFCw6Q

2026-08-21 05:24:40Z



Barbro Gunilla Ekelöf

TzVlsyXnzH2J3U4yuGRfNw

2026-08-21 07:40:45Z

Dokument i försändelsen

260818 extra v1.pdf

SHA256: 610cc82cbf8090ba813f3272a62b41b8e934ec913b85a01bc427127c74e696b7

Addo Sign ID-nummer: 8e02e4a6-2141-4ce5-91cc-d71166399048



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

DETTA AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL ("Avtalet") är träffat på dagen för båda parter behöriga undertecknande av Avtalet ("**Avtalsdagen**") mellan:

- (1) **Roden Förvaltning AB**, org.nr 559048-7046, c/o Pronordic Admin AB, Box 411, 751 06 Uppsala ("**Säljaren**"); och
- (2) **KRUTHUSEN Företagsfastigheter AB**, org.nr 556052-0438, Ronnebygatan 2, 371 32 Karlskrona ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen benämns var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

1. BAKGRUND

- 1.1 Lumas Backe AB, org.nr 556980-5673 ("**Bolaget**") har ett registrerat aktiekapital om 50 000 kronor fördelat på 500 aktier ("**Aktierna**").
- 1.2 Säljaren äger 100 procent av Aktierna i Bolaget.
- 1.3 Bolaget är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Karlskrona Lampan 2 ("**Fastigheten**"). Fastigheten är obebyggd men är föremål för pågående detaljplanläggning varvid detaljplanen är benämnd Detaljplan för Lampan 2 m.fl ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen förväntas vara klar för antagande under kvartal 1, 2027.
- 1.4 Parterna har kännedom om att såväl Kriminalvården som Polismyndigheten söker efter nya lokaler i Karlskrona. Fastigheten förväntas vara en lämplig lokalisering för dessa båda statliga myndigheter och en samlokalisering bedöms vara värdefull. Sådan lokalisering förutsätter att Detaljplanen antas och vinner laga kraft för att medge ny markanvändning.
- 1.5 För kommande lokaletablering förväntas Kriminalvården och Polismyndigheten att göra en hyresvärdsupphandling vardera vid olika tillfällen.
- 1.6 Parternas avsikt är att, genom Köparens förvärv av Bolaget, möjliggöra för Kriminalvården och Polismyndigheten att anvisa del av Fastigheten för de hyresvärdar (bygggherrar) som vill lämna anbud i hyresvärdsupphandlingarna.
- 1.7 Parternas målbild är att tilldelning av mark ska ske i första hand genom att relevant markområde för respektive statlig myndighet bildar egen registerfastighet som avyttras indirekt till den hyresvärd som upphandlas (se vidare i punkten 12.2 nedan).
- 1.8 Den nettovinst som respektive nyetableringsprojekt för Kriminalvården och Polismyndigheten medför ska delas mellan Parterna (se vidare i punkten 12.3 nedan).
- 1.9 Om inte båda hyresvärdsupphandlingarna genomförs med följden att bindande överlåtelseavtal föreligger senast den 31 december 2030 ska Säljaren ha rätt att återköpa, och Köparen ha rätt att återsälja, Bolaget (se vidare i punkten 12.4 nedan).
- 1.10 Säljaren önskar överlåta Aktierna och Köparen önskar förvärva Aktierna, och därigenom även indirekt Fastigheten, på de villkor som framgår av Avtalet.

2. DEFINITIONER

Utöver de uttryck som definierats ovan i Avtalet ska följande uttryck anses ha följande innebörd i Avtalet i såväl bestämd som obestämd form:

"Bankdag"	avser en dag då banker (undantaget internetbanker) i Sverige generellt är öppna för normal affärsverksamhet;
"Datarumsmaterialet"	avser de dokument som före Avtalsdagen varit tillgängliga för granskning av Köparen och som biläggs i <u>Bilaga 9.5</u> ;
"Extern Skuld"	avser Bolagets kapital- och ränteskuld till bank/kreditinstitut eller annan extern part per Tillträdesdagen (vilket inkluderar eventuella avgifter för förtida inlösen);
"Förlust"	avser direkt förlust, skada eller kostnad som orsakats Köparen eller Bolaget till följd av bristande uppfyllelse av någon av Garantierna;
"Garantierna"	avser garantierna återgivna i punkt 9;
"Garantiavvikelse"	avser avvikelse från någon av Garantierna;
"Intern Skuld"	avser Bolagets kapital- och ränteskuld till Säljarens Närstående på Tillträdesdagen med avdrag för Bolagets fordringar på Säljarens Närstående (vilket inkluderar eventuella avgifter för förtida inlösen);
"Köpeskillingen"	avser köpeskillingen för Aktierna beräknad enligt punkt 4.1;
"Oberoende Auktoriserad Revisor"	avser en oberoende internationellt erkänd revisionsfirma med auktoriserade revisorer som Parterna kommer överens om skriftligen;
"Proformabalansräkningen"	avser den preliminära och uppskattade balansräkningen för Bolaget per Tillträdesdagen, <u>Bilaga 2 a)</u>

"Preliminära Köpeskillingen"	avser den överenskomna preliminära köpeskillingen för Aktierna om 47 319 563 kronor, beräknad enligt <u>Bilaga 2 a)</u> . Skulle de belopp för Extern Skuld och/eller Intern Skuld som ska lösas på Tillträdesdagen enligt punkterna 6.3b)-c) avvika från beloppen som anges i Bilaga 2 a) ska den Preliminära Köpeskillingen följdjusteras med motsvarande ändring;
"Redovisningsprinciperna"	avser de redovisningsprinciper som har tillämpats av Bolaget under räkenskapsåret 2024-08-01 – 2025-07-31 och som ska tillämpas enligt årsredovisningslagen (1995:1554), bokföringslagen (1999:1078) och god redovisningssed i Sverige;
"Skatter"	avser svenska och utländska skatter och avgifter, såsom bland annat inkomstskatt, mervärdesskatt, punktskatt, sociala avgifter, arbetsgivaravgifter, stämpelskatt, statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift, jämte skatte- eller avgiftstillägg, dröjsmåls- och kostnadsräntor, och restavgifter;
"Säljarens Närstående"	avser Säljaren, Jonas Andersson och Fredrik Söderberg samt annan fysisk eller juridisk person som från tid till annan direkt eller indirekt (i) utövar kontroll över Säljaren, (ii) är under kontroll av Säljaren eller (iii) är under kontroll av samma ägare som utövar kontroll över Säljaren;
"Säljarens Vetskap"	avser den kunskap som Jonas Andersson eller Fredrik Söderberg har per Avtalsdagen;
"Tillträdet"	ska ha den betydelse som följer av punkt 6;
"Tillträdesbokslut"	avser Bolagets resultat- och balansräkning upprättade per Tillträdesdagen i enlighet med punkt 8.2;

"Tillträdesdag"

avser den 22 oktober 2026 förutsatt att villkoret om lagakraftvunnet beslut av kommunfullmäktige i punkten 3.1(i) har uppfyllts senast den 18 oktober 2026 och i annat fall på den tionde Bankdagen efter att villkoret har uppfyllts. Parterna kan skriftligen komma överens om annan dag för Tillträdesdag;

"Årsbokslutet"

avser Bolagets senaste reviderade årsbokslut, innefattande bland annat Bolagets balans- och resultaträkning för den period som slutar 2025-07-31, kopia bifogas som Bilaga 2 b); och

"Överenskommet Fastighetsvärde"

avser det överenskomna värdet för Fastigheten per Tillträdesdagen vilket är sextiotvåmiljonerfemhundratusen (62 500 000) kronor.

3. VILLKOR

3.1 Avtalet förutsätter och är för sin giltighet villkorat dels av

- (i) att kommunfullmäktige i Karlskrona kommuns beslut att godkänna Avtalet, [ange diarienummer för beslutet], får laga kraft senast den 31 december 2027 (eller annan dag som Parterna överenskommer om); dels av
- (ii) att inte båda hyresvärdsupphandlingarna har lokaliserats till annan plats än Fastigheten före Tillträdesdagen; och dels av
- (iii) att Säljaren på Avtalsdagen ställer säkerhet till Köparen i enlighet med vad som anges i punkten 12.5 nedan.

3.2 För det fall i punkten 3.1 ovan angivna villkor inte uppfylls faller Avtalet per automatik i sin helhet om inte Parterna skriftligen överenskommer om annat. Fullgjorda prestationer ska därvid återgå. Därutöver ska ingen Part äga rätt till annat skadestånd eller annan ersättning i någon form från den andra Parten på grund av Avtalets förfall.

4. KÖP OCH FÖRSÄLJNING AV AKTIERNA

4.1 På de villkor som anges i Avtalet överlåter Säljaren Aktierna och indirekt Fastigheten, innefattande alla till Aktierna hörande rättigheter, till Köparen för Köpeskillingen som ska motsvara summan av:

- (i) ett belopp motsvarande Bolagets eget kapital (d.v.s. bundet och fritt eget kapital inklusive samtliga obeskattade reserver och årets resultat med avdrag för därpå belöpande aktuell bolagsskatt) per Tillträdesdagen enligt Tillträdesbokslutet (varvid inga uppskjutna skatter ska vara tillgångs- eller skuldförda i Tillträdesbokslutet); plus

- (ii) ett belopp motsvarande hela skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och summan av det bokförda värdet av Fastighetens mark, byggnader och övriga materiella anläggningstillgångar enligt Tillträdesbokslutet; minus
 - (iii) ett belopp motsvarande 5,15 % av skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och Fastighetens skattemässiga restvärde på Tillträdesdagen såsom överenskommet avdrag för s.k. latent skatt.
- 4.2 Äganderätten och alla andra rättigheter som hör till Aktierna ska övergå till Köparen på Tillträdesdagen mot Köparens fullgörande av alla sina förpliktelser på Tillträdesdagen.

5. PERIODEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

- 5.1 Säljaren ska förvalta Bolaget, samt tillse att Bolaget förvaltar Fastigheten, på ett sedvanligt och aktsamt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt. Säljaren förbinder sig tillse att Bolaget inte träffar nya avtal (inklusive servituts- och nyttjanderättsavtal) eller fattar några beslut rörande Bolaget och/eller Fastigheten och dess drift och förvaltning utan Köparens skriftliga godkännande.
- 5.2 Markparkering på Fastigheten upplåts av Säljarens Närstående till hyresgäster på angränsande fastighet. Säljaren ska tillse att nyttjanderättsavtal upprättas till förmån för ägaren till Lampan 3, med rätt att vidareupplåta marken för parkeringsändamål. Säljaren ska därvid tillse att såväl nyttjanderättsavtal som vidareupplåtelser gäller tills vidare och kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid.
- 5.3 Inom lågdelen på Fastigheten pågår markarbeten (innefattande uppfyllnad med bergkross) som Bolaget har uppdragit åt extern entreprenör. Säljaren ska tillse att arbetena har slutförts före Tillträdesdagen och att Bolagets samtliga kostnader för sådana arbeten har erlagts före Tillträdesdagen. Värdet av dessa arbeten har således beaktats vid fastställandet av Överenskommet Fastighetsvärde. Värdet av arbetena har uppskattats och redovisats i Proformabalansräkningen och verkligt värde ska tas in i Tillträdesbokslutet. Skulle någon faktura/kostnad för dessa arbeten uppkomma för Bolaget först efter Tillträdesdagen och sådan kostnad inte har beaktats i Tillträdesbokslutet ska Säljaren kompensera Köparen för denna kostnad som ett avdrag på Köpeskillingen.

6. ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Tillträdet ska äga rum på Tillträdesdagen vid tid och på plats som Parterna kommer överens om.
- 6.2 Säljaren ska vid Tillträdet:
 - a) till Köparen – i förekommande fall – överlämna samtliga mot Aktierna svarande aktiebrev vederbörligen transporterade till Köparen;
 - b) tillse att Köparens förvärv förs in i aktieboken samt överlämna densamma till Köparen;

- c) tillse att det för den eller de personer som Köparen anvisar utfärdas och överlämnas tre (3) generalfullmakter i original att företräda Bolaget intill dess ny firmateckningsrätt registrerats;
- d) till Bolaget överlämna dels samtliga – i förekommande fall – skriftliga pantbrev uttagna i Fastigheten, dels sedvanlig leveransförbindelse från panthavande kreditinstitut avseende samtliga datapantbrev uttagna i Fastigheten samt tillse att samtliga datapantbrev uttagna i Fastigheten på Tillträdesdagen förs över till ägararkivet (ägarregistreras);
- e) till Bolaget överlämna handlingar varigenom de villkorade aktieägartillskott som lämnats till Bolaget görs ovillkorade;
- f) till Köparen överlämna skriftliga bekräftelser från Bolagets styrelseledamöter och suppleant enligt vilka de avgår utan anspråk på ersättning från Bolaget;
- g) till Köparen överlämna en handling som motsvarar en sådan justeringshandling som avses i 15 kap. 28–30 §§ mervärdesskattelagen (2023:200) med information om avdragen mervärdesskatt hänförlig till investering på Fastigheten; och
- h) till Köparen överlämna samtliga övriga handlingar och material avseende Fastigheten och/eller Bolaget som kan vara av betydelse för Köparen (dock undantaget sådana handlingar som Säljaren behöver för att kunna upprätta Tillträdesboks slutet) såsom bland annat bolagshandlingar, skattedeklarationer, ritningar och avtal.

6.3 Köparen ska vid Tillträdet:

- a) till Säljarens konto [ange kontonummer] kontant betala den Preliminära Köpeskillingen med samma valutadag;
- b) för Bolagets räkning lösa Intern Skuld genom betalning till Säljarens konto [ange kontonummer];
- c) för Bolagets räkning lösa den Externa Skulden genom betalning till konto som anvisas av långivande kreditinstitut; och
- d) tillse att bolagsstämma hålls i Bolaget vid vilken ny styrelse väljs och Bolagets firma ändras till firma som inte längre ska innehålla firmadominanten Lumas samt tillse att Bolagets ändringsanmälan registreras hos Bolagsverket som inkommen.

6.4 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkterna 6.2 - 6.3 utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt Avtalet.

6.5 De åtgärder som anges i punkterna 6.2 - 6.3 ska genomföras vid ett och samma tillfälle och anses utgöra en och samma transaktion. Om någon av dessa åtgärder inte genomförs ska Tillträdet endast anses ha skett om den Part som inte ansvarat för genomförandet av åtgärden medger att tillträde ändå ska anses ha skett. Ett medgivande enligt ovan ska inte ha någon påverkan på Parts eventuella rätt till kompensation för motpartens bristande uppfyllelse av Avtalet eller rätt att kräva fullgörelse av sådan prestation.

7. BRISTANDE UPPFYLLELSE PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 7.1 Om Part brister i uppfyllelse av någon av de åtgärder som anges i punkten 6.2-6.3 ovan, och detta inte beror på den andra Parten, får den inte bristande Parten
- a) kräva fullgörelse och kräva ersättning för den direkta skada som uppkommit för den inte bristande Parten som en följd av den andra Partens bristande uppfyllelse. Fram till dess att den bristande Parten har fullgjort sina åtaganden har den andra Parten rätt att frånträda Avtalet; eller
 - b) förutsatt att den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse, häva Avtalet.

8. ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN

8.1 Ansvarsfrihet, verklig huvudman, revisors avgång och skalbolagsdeklaration

- 8.1.1 Köparen ska, på årsstämma i Bolaget efter Tillträdesdagen, se till att de på Tillträdesdagen avträdande styrelseledamöterna och suppleanten beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolaget fram till Tillträdesdagen under förutsättning att Bolagets revisor tillstyrker detta.
- 8.1.2 Köparen ska efter Tillträdet tillse att ändring av verklig huvudman sker samt tillställa Säljaren underlag om att så har skett.
- 8.1.3 Säljaren ska tillse att Bolagets revisor, omedelbart efter Tillträdet, anmäler till Bolagsverket att dennes uppdrag upphört i förtid genom beslut av bolagsstämma och till följd av ägarskifte i Bolaget samt överlämnar en kopia av anmälan till Bolagets styrelse tillsammans med en skriftlig bekräftelse enligt vilken Bolagets revisor förklarar att den inte har några anspråk mot Bolaget.

8.2 Tillträdesbokslutet

- 8.2.1 I syfte att slutligen fastställa Bolagets egna kapital, Externa Skulden, Interna Skulden och det bokförda värdet av Fastighetens mark, byggnader och övriga materiella anläggningstillgångar – allt per Tillträdesdagen – ska Säljaren inom trettio (30) Bankdagar från Tillträdesdagen till Köparen överlämna Tillträdesbokslutet, vilket ska vara på Säljarens bekostnad granskat av Bolagets nuvarande revisor. Köparen ska förse Säljaren med den bokföring och all annan dokumentation som är nödvändig för upprättandet av Tillträdesbokslutet.
- 8.2.2 I såväl Proformabalansräkningen som i Tillträdesbokslutet ska varje skuld tas upp till nominellt värde, inklusive upplupen ränta och eventuella avgifter för förtida lösen av lån när återbetalning av sådan skuld fullgörs i sin helhet på Tillträdesdagen. Upplupna skatter för Bolagets vinst och andra kostnader (inklusive redovisningskostnader) ska inkluderas och periodiseras till perioden till och med Tillträdesdagen respektive till perioden efter Tillträdesdagen. Proformabalansräkningen och Tillträdesbokslutet ska vara upprättade i enlighet med Redovisningsprinciperna.
- 8.2.3 Skulle Köparen ha någon invändning mot Tillträdesbokslutet ska meddelande härom lämnas till Säljaren inom trettio (30) Bankdagar från det att Tillträdesbokslutet överlämnas till Köparen. I brist på sådant meddelande ska Tillträdesbokslutet anses vara godkänt av Köparen.

- 8.2.4 För det fall Köparen lämnar meddelande om invändning mot Tillträdesbokslutet ska, på begäran av Part, den tvistiga frågan slutligen avgöras av en Oberoende Auktoriserad Revisor. Om Parterna inte kan enas om val av Oberoende Auktoriserad Revisor ska denne utses av Stockholms Handelskammare på ansökan av Part. Den utsedda Oberoende Auktoriserade Revisorn ska endast avge ett skriftligt utlåtande avseende de punkter i Tillträdesbokslutet som invändningen avser. Köparen och Säljaren ska skriftligen instruera den Oberoende Auktoriserade Revisorn att göra en bedömning som en expert med avseende på redovisning och inte som en skiljeman, samt att denne även ska begränsa sin utredning till Köparens invändningar. Parterna ansvarar gemensamt för den uppkomna kostnaden. Den Oberoende Auktoriserade Revisorn ska avge sitt avgörande inom trettio (30) Bankdagar från den dag då denne utsågs. Sådant avgörande ska vara slutligt och bindande för såväl Säljaren som Köparen, dock att Parterna har möjlighet att få frågan om den andre Partens skyldighet att fullgöra betalning prövad enligt punkt 13.6.
- 8.2.5 Senast inom tio (10) Bankdagar från det att Tillträdesbokslutet i enlighet med punkt 8.2.3 ska anses vara godkänt eller, i förekommande fall, från den dagen då det fastställts av den Oberoende Auktoriserade Revisorn enligt punkt 8.2.4 och Köpeskillingen, Externa Skulden och Interna Skulden därmed bestämts, ska avvikelser i förhållande till den Preliminära Köpeskillingen och erlagda belopp för Externa Skulden och Interna Skulden regleras till av Part angivet bankkonto.

9. SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren garanterar att följande sakförhållanden och omständigheter är riktiga per Avtalsdagen och Tillträdesdagen, om det inte uttryckligen anges nedan att Garantin avser annan dag.

9.1 Bolaget

- 9.1.1 Bolaget är ett bolag behörigen bildat och registrerat enligt svensk lag, i enlighet med bifogat registreringsbevis, Bilaga 9.1.1, och inget beslut har fattats som medför att innehållet häri kommer att ändras;
- 9.1.2 Bolagets aktiekapital och antal aktier motsvarar vad som är registrerat enligt Bilaga 9.1.1;
- 9.1.3 Bolagets gällande bolagsordning framgår av Bilaga 9.1.3 och inget beslut har fattats som medför att innehållet häri kommer att ändras;
- 9.1.4 Säljaren är ensam ägare till Aktierna, vilka representerar samtliga av Bolaget utgivna aktier. Aktierna har betalats till fullt och är fria från pant och andra belastningar samt är fritt överlåtbara i enlighet med Avtalet;
- 9.1.5 Bolaget har inte utfärdat eller beslutat om utfärdande av nya aktier, konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner med eller utan skuldebrev, kapital- eller vinstandelslån eller andra aktierelaterade instrument och det föreligger inte heller i övrigt några omständigheter som kan medföra skyldighet för Bolaget att utge eller överlåta ytterligare aktier eller andra värdepapper;
- 9.1.6 Bolaget bedriver inte och har inte bedrivit någon annan verksamhet än att förvärva, äga och förvalta Fastigheten samt har inte gjort några andra åtaganden än sådana som är hänförliga till ägandet och förvaltningen av Fastigheten;

- 9.1.7 Bolaget äger inte, och har heller inte ägt, några aktier och har inte, och har heller inte haft, några intressen i andra bolag, inkluderande handelsbolag och kommanditbolag;
- 9.1.8 Årsbokslutet är upprättat i enlighet med tillämplig lag och Redovisningsprinciperna;
- 9.1.9 Bolaget äger de tillgångar som återfinns i Tillträdesbokslutet och dessa tillgångar kommer inte att vara belastade med rättigheter tillkommande tredje man eller att belastas på annat sätt än vad som anges i Avtalet, och Bolaget äger per Tillträdesdagen inga andra tillgångar och har inga andra skulder, borgensåtaganden m.m. förutom de som återfinns i Proformabalansräkningen eller i övrigt anges i Avtalet;
- 9.1.10 Bolaget har inte utfärdat eller ställt några säkerheter, skadeslöshetsåtaganden eller garantier eller samtyckt till att göra så;
- 9.1.11 Bolaget varken har eller har haft någon personal anställd eller anlitat konsulter som skulle kunna ha några rättigheter mot Bolaget liknande en anställds rättigheter;
- 9.1.12 Bolaget är inte part till eller på annat vis bundet av något avtal utöver hyresavtalet med Köparen samt leveransavtal avseende försäkring, fjärrvärme, el och VA som framgår av Datarumsmaterialet;
- 9.1.13 Bolagets förvärv av Fastigheten har skett i enlighet med de villkor som anges i bilagt förvärvsavtal, Bilaga 9.1.13, och Bolagets samtliga åtaganden däri har fullgjorts;
- 9.1.14 Bolaget är inte bundet av andra avtal eller andra åtaganden än vad som framgår av de avtal som biläggs i Datarumsmaterialet, och Bolagets samtliga förpliktelser i angivna avtal och åtaganden har uppfyllts;
- 9.1.15 Bolagets fordringar som tas upp i Tillträdesbokslutet kommer att senast inom tre månader från Tillträdesdagen inflyta till full betalning;
- 9.1.16 Varken Säljaren eller Säljarens Närstående har efter Tillträdesdagen några krav eller anspråk på Bolaget och Bolaget har efter Tillträdesdagen inte några skulder till Säljaren eller Säljarens Närstående;
- 9.1.17 Bolaget har inte mottagit någon olovlig värdeöverföring som kan medföra återbäringsskyldighet;
- 9.1.18 Bolaget har återkallat samtliga fullmakter som utfärdats;

9.2 Fastigheten

- 9.2.1 Bolaget är ensam civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;
- 9.2.2 Fastigheten besväras inte av inteckningar, inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller andra tredjemansrättigheter som kan göras gällande i Fastigheten såsom en förstahandsrättighet utöver de som framgår av Datarumsmaterialet eller av bifogat utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 9.2.2;
- 9.2.3 Sådana föremål på Fastighetens mark och i Fastighetens byggnader, som enligt jordabalken kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör, ägs av Bolaget och tillhör Fastigheten;

- 9.2.4 Pantbrev som tagits ut i Fastigheten är inte pantsatta sedan Köparen på Tillträdesdagen har löst den Externa Skulden;
- 9.2.5 Bebyggelse på Fastigheten har skett, och Fastigheten används, i enlighet med bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut;
- 9.2.6 Lantmäteriförrättning pågår inte och ansökan om fastighetsbildning, fastighetsreglering eller inteckningsåtgärd har inte ingivits eller medgivits avseende Fastigheten;
- 9.2.7 Inga entreprenader eller andra arbeten har beställts av Säljaren/Bolaget eller är pågående inom Fastigheten som inte på Tillträdesdagen är färdigställda, till fullo betalda och godkända vid slutbesiktning;
- 9.2.8 Det finns inte per Avtalsdagen enligt Säljarens Vetskap och det kan inte heller förväntas några förelägganden mot Bolaget eller motsvarande från domstol eller myndighet eller annat enskilt eller offentligt organ beträffande Bolaget eller Fastigheten;

9.3 **Miljöfrågor**

- 9.3.1 Fastigheten är, enligt Säljarens Vetskap, inte förorenad och det förekommer inte miljö- och/eller hälsofarliga ämnen, i sådan utsträckning att det enligt på Avtalsdagen gällande bestämmelser, kan uppstå kostnader för eller skyldighet att utföra utredning, efterbehandling, skyddsåtgärder eller annan liknande åtgärd vid oförändrad användning;

9.4 **Skattefrågor**

- 9.4.1 Bolaget har fullgjort sin deklarationsskyldighet, rapporteringsskyldighet eller motsvarande och fullgjort sina betalningar avseende Skatter som har förfallit till betalning, på föreskrivet sätt och även betalat föreskrivna anmälnings- och registreringsavgifter till myndigheter;
- 9.4.2 Bolaget är per Avtalsdagen inte föremål för skatterevision;
- 9.4.3 Utöver de Skatter som intagits i Tillträdesbokslutet kommer Bolaget inte att krävas på några Skatter eller andra myndighetsavgifter beslutade av Skatteverket som är baserade på omständigheter hänförliga till och belöpande på tidsperioden före Tillträdesdagen;
- 9.4.4 Information om mervärdesskatt hänförlig till investeringar på Fastigheten är korrekt, fullständig och aktuell i den handling som överlämnas till Köparen på Tillträdesdagen enligt punkten 6.2g) ovan;

9.5 **Information**

Datarumsmaterialet, som framgår av Bilaga 9.5, är enligt Säljarens Vetskap korrekt och fullständigt såvitt avser information om Bolaget och/eller Fastigheten och Säljaren har inte undanhållit någon information om Bolaget eller Fastigheten som Säljaren förstått eller rimligen borde ha förstått skulle påverka Köparens beslut att förvärva Aktierna på de villkor som följer av Avtalet;

9.6 **Rättsliga angelägenheter**

- 9.6.1 Bolaget är inte per Avtalsdagen part i, och Fastigheten är inte föremål för, rättegång, skiljeförfarande, medlingsförfarande, eller annat liknande förfarande och inga krav har framförts som kan förväntas utvecklas till sådan tvist och, enligt

Säljarens Vetskap, finns det i övrigt ingen särskild anledning att befara att sådan tvist uppkommer rörande förhållanden hänförliga till tiden före Tillträdesdagen; och

- 9.6.2 Bolaget eller Säljaren har inte fattat något beslut eller ingett någon ansökan om Bolagets likvidation och grund för likvidation av Bolaget föreligger inte. Bolaget eller Säljaren har inte heller mottagit något föreläggande härom.

10. FRISKRIVNING

Utöver vad som uttryckligen framgår av Garantierna i punkt 9 lämnar Säljaren inte några garantier och påtar sig inte heller i övrigt något ansvar för fel i Bolaget eller Fastigheten. Allt annat felansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive jordabalken, miljöbalken, och köplagen, är härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Köparen. Köparen friskriver således Säljaren, med undantag för vad som garanterats i punkt 9, från allt ansvar, vad gäller såväl Bolaget som Fastigheten, för köprättsliga fel, faktiska fel och brister, rådfel och så kallade dolda fel.

11. GARANTIANSPRÅK

Anspråk får inte framställas om det baseras på sådan information eller sådana omständigheter som framgår av Datarumsmaterialet.

11.1 Påföljder

- 11.1.1 Köparen har endast rätt att framställa felanspråk i anledning av Garantiavvikelser. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av samtliga Garantiavvikelser ska vara reduktion av Köpeskillingen med belopp motsvarande den Förlust som Köparen förorsakas på grund av Garantiavvikelsen (krona för krona) eller skadestånd i den mån Köpeskillingen inte räcker till. Inga påföljder enligt köplagen, jordabalken eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt ska vara tillgängliga för Köparen.

11.2 Ansvarsbegränsningar

- 11.2.1 Inget ansvar ska åligga Säljaren i anledning av Garantiavvikelse, om och i den utsträckning ersättning för skada på grund av en sådan Garantiavvikelse utgår från en försäkring som var i kraft på Tillträdesdagen eller om och i den mån Köparen eller Bolaget erhåller ersättning från tredje man.
- 11.2.2 Inget ansvar ska uppkomma om och i den utsträckning som Säljaren efter eget val och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen, avhjälper en Garantiavvikelse utan dröjsmål.
- 11.2.3 Om en skada är avdragsgill ur skattesynpunkt för Köparen och/eller Bolaget ska det belopp som betalas av Säljaren reduceras med ett belopp motsvarande skadan multiplicerad med för Köparen respektive Bolaget gällande skattesats det aktuella året.

11.3 Tröskelvärden, tak och frister

- 11.3.1 Endast enskilda Garantiavvikelser som innebär rätt till ersättning för Köparen överstigande 60 000 kronor får göras gällande av Köparen. En nedsättning av Köpeskillingen får endast göras gällande om sådana enskilda Garantiavvikelser som får göras gällande enligt föregående mening tillsammans överstiger 600 000

kronor. I sådant fall ska ersättning utgå från första kronan. Ett flertal enskilda Garantiavvikelser som härrör från samma grund eller grundas på samma omständigheter ska anses innebära en enskild Garantiavvikelse. Begränsningen enligt denna punkt 11.3.1 gäller inte Garantiavvikelse enligt punkterna 9.1.4-9.1.5 (äganderätt till Aktierna), 9.1.11 (anställda), 9.1.15 (fordringar), 9.2.1 (äganderätt till Fastigheten), 9.2.2 (belastningar), 9.2.4 (pantbrev), och 9.4.1-9.4.4 (Skatt).

11.3.2 Säljarens totala ansvar för samtliga Garantiavvikelser ska under alla omständigheter vara begränsat till trettiofem (35) procent av Överenskommet Fastighetsvärde. Begränsningen enligt denna punkt 11.3.2 gäller inte Garantiavvikelse enligt punkterna 9.1.4-9.1.5 (äganderätt till Aktierna), 9.1.11 (anställda), 9.1.15 (fordringar), 9.2.1 (äganderätt till Fastigheten), 9.2.2 (belastningar), 9.2.4 (pantbrev) och 9.4.1-9.4.4 (Skatt).

11.3.3 Inget anspråk ska kunna framställas om inte skriftlig reklamation har framställts till Säljaren inom trettio (30) Bankdagar från den dag Köparen upptäckte grunden för kravet. Under alla omständigheter ska Köparens anspråk för att få göras gällande framställas inom arton (18) månader från Tillträdesdagen, dock att krav i anledning av Garantiavvikelse avseende:

- a) punkterna 9.1.4-9.1.5 (äganderätt till Aktierna) och 9.2.1 (äganderätt till Fastigheten) får framställas utan begränsning i tiden; och
- b) punkterna 9.4.1-9.4.4 Skatt får framställas inom tre (3) månader från det att Köparen/Bolaget erhöll slutligt beslut i frågan som inte kan överklagas.

12. ÅTAGANDEN KRING FASTIGHETSUTVECKLINGSPROJEKT INOM FASTIGHETEN

12.1 Detaljplaneprocessen

12.1.1 Parterna ska verka för att Detaljplanen ska kunna lyftas upp för antagande så snart som möjligt.

12.1.2 Mot bakgrund av att en återgång av Bolaget/Fastigheten kan komma att aktualiseras så är det av stor vikt för Säljaren att Detaljplanen medger alternativ användning i form av centrumverksamhet och lätt industri även i fråga om de ytor som avses att tilldelas till Polismyndigheten och Kriminalvården.

12.1.3 Parterna ska löpande informera varandra om all information kring planprocessens fortskridande som Parterna tar del av. Informationen ska kommuniceras genom e-post. Om Part begär digitalt eller fysiskt möte ska sådant hållas inom skälig tid (fysiska möte hålls på Köparens kontor i Karlskrona om inte Parterna bestämmer annan plats).

12.2 Hyresvärdsupphandlingar

12.2.1 Parterna ska verka för att så snart som möjligt möjliggöra tilldelning av mark inom Fastigheten för Polismyndighetens och Kriminalvårdens kommande hyresvärdsupphandlingar.

12.2.2 Parterna ska löpande informera varandra om all information kring hyresvärdsupphandlingarnas fortskridande som Parterna tar del av (dock att information som Part är hindrad att lämna ut på grund av sekretessåtagande inte ska lämnas). Informationen ska kommuniceras genom e-post.

- 12.2.3 Parterna ska löpande samråda kring Polismyndighetens och Kriminalvårdens kommande hyresvärdsupphandlingar.
- 12.2.4 Om Part begär digitalt eller fysiskt möte ska sådant hållas inom skälig tid (fysiska möte hålls på Köparens kontor i Karlskrona om inte Parterna bestämmer annan plats).
- 12.2.5 Parternas målbild är att tilldelning av mark ska ske genom att relevant markområde för Kriminalvården respektive Polismyndigheten bildar egen registerfastighet som avyttras till den hyresvärd som upphandlas av respektive myndighet. Således förväntas det att bli två skilda marktilldelningar/överlåtelser/projekt. Avyttringarna är (i) i första hand tänkt att ske som paketerade bolagsavyttringar (genom att registerfastighet överlåts till nybildat lagerbolag vars aktier överlåts till kommande hyresvärd) och i andra hand (ii) som jordabalksförsäljningar till kommande hyresvärd.
- 12.2.6 Parternas målbild är att kommande överlåtelser till de hyresvärdar som tilldelas kontrakt i hyresvärdsupphandlingarna ska ske mot ett överenskommet fastighetsvärde som inte ska understiga ett pris om 5 000 kr/kvm BTA baserat på den volym som Detaljplanen tillåter. Köparen åtar sig att inte överlåta mark till hyresvärdarna för ett lägre pris utan att ha erhållit Säljarens skriftliga samtycke. Överlåtelser till kommande hyresvärdar ska ske på marknadsmässiga villkor. Parternas gemensamma utgångspunkt är därvid att det är marknadsmässigt att köpande part svarar för exploateringskostnader enligt kommande exploateringsavtal som är hänförliga till den aktuella marken, eventuella ledningsflyttar eller andra liknande kostnader som krävs för genomförande av projektet.
- 12.2.7 Parterna är överens om att Bolaget endast ska belastas med kostnader som är nödvändiga för att möjliggöra de kommande hyresvärdsupphandlingarna, och att anlåtande av externa konsulter, med undantag för Advokatfirman Lindahl KB, ska föregås av godkännande från Säljaren. Köparen förbinder sig att inte belasta Bolaget med kostnader för arbete som Köparens anställda utför.

12.3 Tilläggsköpeskillingar

- 12.3.1 Vid varje överlåtelse enligt punkten 12.2.5 som sker från Bolaget med bindande överlåtelseavtal som föreligger senast den 31 december 2030 – direkt eller indirekt – ska Köparen till Säljaren betala tilläggsköpeskilling för Aktierna enligt följande.
- 12.3.2 Parternas överenskommelse är att den nettovinst ("**Nettovinsten**") som respektive tilldelning medför ska delas mellan Parterna varvid Säljarens andel av nettovinsten ska vara 85 % och Köparens andel ska vara 15 %.
- 12.3.3 Nettovinsten är summan av
- (+)/(plus) Överenskommet fastighetsvärde vid överlåtelse till extern köpare,
 - (-)/(minus) Avdrag för s.k. latent skatt och andra liknande avdragsposter i köpeskillingsberäkningen vid överlåtelse till extern köpare (i förekommande fall),
 - (-)/(minus) Eventuell inkomstskatt eller annan skatt eller avgift som kan uppkomma för Bolaget eller målbolag till följd av överlåtelse till extern köpare,

(-)/(minus) Den andel utav Överenskommet Fastighetsvärde (efter avdrag för latent skatt) som är allokerat till det markområde som överlåts till extern köpare, vilket fastställs enligt fördelningsnyckel, Bilaga 12.3.3,

(-)/(minus) överenskommen kapitalkostnad på den andel utav Överenskommet Fastighetsvärde (efter avdrag för latent skatt) som är allokerat till det markområde som överlåts till extern köpare, varvid en kapitalränta om 3 % per år ska tillämpas, med årlig kapitalisering,

(-)/(minus) Bolagets kostnader – och målbolags kostnader i den del Köparen inte (dubbel)kompenseras för dessa – hänförliga till hyresvärdsupphandlingen och överlåtelsen, såsom exemplifierade i Bilaga 12.3.3.

12.3.4 För det fall Bolagets och målbolags kostnader enligt ovan utgör *gemensamma kostnader* för de två hyresvärdsupphandlingarna och/eller lågdelen ska dessa fördelas dem emellan enligt fördelningsnyckel, Bilaga 12.3.3 - dvs om det är gemensam kostnad för de två hyresvärdsupphandlingarna men som inte berör lågdelen fördelas kostnaden preliminärt med 54% på Polismyndigheten (35 000/65 000) och 46% på Kriminalvården (30 000/65 000)(varvid ingen andel således ska allokeras till den s.k. lågdelen).

12.3.5 De olika förväntade områdena för Kriminalvården, Polismyndigheten och lågdelen har markerats på bifogad karta, Bilaga 12.3.5.

12.3.6 Exempel på *gemensamma kostnader* att fördela innefattar men är inte begränsat till;

- (i) Gatukostnader, exploateringsbidrag och medfinansieringsersättningar, till den del dessa inte ska bäras av extern köpare,
- (ii) Kapitalkostnader på gemensamma kostnader varvid en kapitalränta om 3 % per år ska tillämpas, med årlig kapitalisering.

12.3.7 Exempel på kostnader som inte är gemensamma innefattar men är inte begränsat till;

- (i) Fastighetsbildningskostnader,
- (ii) Bolagsbildningskostnader,
- (iii) Kostnader för paketering av fastighet i NYAB.
- (iv) Stämpelskatt för paketering av fastighet i NYAB,
- (v) Advokatkostnader för rådgivning kring upphandling,
- (vi) Advokatkostnader kopplade till transaktion,
- (vii) Övriga eventuella konsultkostnader som Säljaren godkänt (vilket godkännande inte oskäligen ska vägras),
- (viii) Kapitalkostnader på icke gemensamma kostnader, varvid en kapitalränta om 3 % per år ska tillämpas, med årlig kapitalisering,

12.3.8 Tilläggsköpeskilling ska betalas vid den tidpunkt då den kan fastställas, dock först när och i den mån Bolaget erhållit betalning från den köpande hyresvärden.

12.3.9 Om en förvärvande hyresvärd därefter ställer krav på Köparen/Bolaget på garantiersättning eller annan ersättning/åtgärd i anledning av överlåtelsen ska

sådant krav ha en reducerande effekt (85 %) på tilläggsköpeskillingen och medföra att Säljaren ska återbetala aktuell del av erhållen tilläggsköpeskillig. Vid sådant krav från förvärvande hyresvärd ska Parterna samråda och agera lojalt.

12.4 Köption och säljoption

12.4.1 Om inte båda hyresvärdsupphandlingarna avseende Fastigheten har genomförts med bindande överlåtelseavtal avseende mark inom Fastigheten senast den 31 december 2030 ("**Optionsvillkoret**") ska Köparen ha rätt att sälja tillbaka Aktierna i Bolaget till Säljaren ("**Säljoptionen**") och Säljaren ha rätt att återköpa Aktierna från Köparen ("**Köptionen**") i enlighet med bestämmelserna i denna punkt 12.4. För det fall överlåtelseavtal har träffats senast den 31 december 2030 men sådant avtals giltighet (för sitt fullbordande eller bestånd) är beroende av villkor (innefattande men inte begränsat till laga kraftvunnet bygglov eller styrelsebeslut), ska fristen för Optionsvillkoret skjutas framåt från den 31 december till den tidpunkt då det står klart huruvida villkoret i överlåtelseavtalet uppfylls eller ej.

12.4.2 Säljoptionen och Köptionen får påkallas av respektive Part genom skriftligt meddelande till den andra Parten ("**Påkallelsen**") tidigast från och med den 1 januari 2031 och senast den 31 mars 2031 ("**Påkallelsefrist**"). Vid sådan situation som anges i sista meningen i punkten 12.4.1 ovan ska Påkallelsefristen senareläggas på motsvarande sätt. Om Påkallelsen inte har skett inom Påkallelsefristen förfaller Säljoptionen och Köptionen. Tillträde till Aktierna vid återköpet ska ske senast sextio (60) Bankdagar efter (den tidigaste) Påkallelsen, mot betalning av återköpsköpeskillingen och lösen av Bolagets skulder (interna och externa) i enlighet med punkt 12.4.3 nedan.

12.4.3 Återköpet ska i tillämpliga delar ske på motsvarande villkor som Köparens förvärv av Aktierna enligt detta Avtal (mutatis mutandis), varvid följande ska gälla särskilt:

- a) Det Överenskomna Fastighetsvärdet som låg till grund för Köpeskillingen vid Köparens förvärv av Aktierna ska vid återköpet uppräknas med en kalkylränta om tre (3) procent per år, med årlig kapitalisering, beräknad från Avtalsdagen i detta Avtal fram till och med tillträdesdagen i det framtida återköpsavtalet.
- b) Fastigheten ska vid återköpstillfället inte ha påförts någon ny väsentlig belastning och ska i övrigt vara i väsentligen samma skick som per Avtalsdagen.
- c) Om – vid tidpunkten för Påkallelsen – en (1) av de två hyresvärdsupphandlingarna har genomförts med bindande överlåtelseavtal avseende mark inom Fastigheten ska det överenskomna fastighetsvärde som används vid beräkningen av återköpsköpeskillingen reduceras i enlighet med den fördelningsnyckel som anges i punkt 12.3.4. Reducering ska ske även om den hyresvärd som tilldelats kontrakt i upphandlingen inte direkt eller indirekt har tillträtt den förvärvade marken inom Fastigheten.
- d) Köpeskillingen och övriga nettointäkter som erhållits (eller kommer erhållas) av Köparen eller Bolaget till följd av överlåtelse till hyresvärd (som

blivit tilldelad i hyresvärdsupphandling) ska beaktas och tas upp i Bolagets eget kapital samt – i den mån sådana intäkter inte redan återspeglas i Bolagets eget kapital per tillträdesdagen för återköpet – ersättas av Säljaren till Köparen (KRUTHUSEN Företagsfastigheter AB) i samband med återköpet eller vid sådan senare tidpunkt när de blivit kända.

- e) Parterna är ense om att ingen tilläggsköpeskilling enligt punkt 12.3 ska utgå avseende framtida överlåtelse av mark inom Fastigheten som genomförs efter det att återköpet har fullföljts.
- f) Köparen (KRUTHUSEN Företagsfastigheter AB) ska i återköpet inte kunna göras ansvarig för förhållanden avseende Fastigheten eller Bolaget som hänför sig till dagen före Avtalsdagen (Säljarens innehavstid).

12.4.4 Om Bolaget vid tidpunkten för Påkallelsen innehåller utdelningsbara medel hänförliga till genomförd överlåtelse av mark inom Fastigheten ska Parterna verka för att sådan utdelning beslutas och genomförs till Köparen (KRUTHUSEN Företagsfastigheter AB) före tillträdesdagen i återköpsavtalet.

12.4.5 För optionerna som sådana ska ingen ersättning erläggas.

12.5 Säkerhet

12.5.1 Till säkerhet för det rätta fullgörandet av Säljarens förpliktelser i Avtalet – innefattande men inte begränsat till skyldigheten att återköpa Bolaget enligt punkten 12.4 ovan – ska Säljaren på Avtalsdagen ställa säkerhet till Köparen genom moderbolagsborgen från Pronordic AB.

13. ÖVRIGT

13.1 Säljaren ska äga rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt avtalet till Pronordic AB, (som är moderbolag i Säljarens koncern).

13.2 Part har i övrigt inte rätt att överlåta Avtalet eller rättigheter och skyldigheter hänförliga till Avtalet.

13.3 Avtalet utgör det fullständiga avtalet mellan Parterna i anledning av överlåtelsen av Aktierna och ersätter alla tidigare förhandlingar och överenskommelser rörande innehållet i Avtalet oavsett om dessa träffats skriftligen eller muntligen.

13.4 Ändring av eller tillägg till Avtalet kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av båda Parter med särskild referens till Avtalet.

13.5 Avtalet ska vara underkastat och tolkas enligt svensk materiell rätt.

13.6 Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras av allmän domstol.

signatursida följer

Avtalet har undertecknats med digital signatur i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 (eIDAS) genom Mobilt BankID. Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen. Vem som undertecknat Avtalet anges nedan.

Roden Förvaltning AB – Jonas Andersson och Fredrik Söderberg

KRUTHUSEN Företagsfastigheter AB – Gunilla Ekelöf och Christian Lundmark

BILAGOR

Bilaga 2a)	Proformabalansräkning och beräkning av den Preliminära Köpeskillingen
Bilaga 2b)	Årsbokslutet
Bilaga 9.1.1	Registreringsbevis
Bilaga 9.1.3	Bolagsordning
Bilaga 9.1.13	Förvärvsavtal genom vilket Bolaget förvärvat Fastigheten
Bilaga 9.2.2	FDS-utdrag
Bilaga 9.5	Datarumsmaterialet (USB)
Bilaga 12.3.3	Fördelningsnyckel
Bilaga 12.3.5	Karta över delområden inom Fastigheten

Förslag till styrelse och förtroendevalda revisorer Lumas Backe AB,
org. nr 556980-5673.

Styrelseledamot, ordförande

Ekelöf, Barbro Gunilla, Skomakaregatan 43 C, 371 16 KARLSKRONA

Styrelseledamot, vice ordförande

Wenster, Nils Ivar, Korpralsgatan 8, 371 41 KARLSKRONA

Styrelseledamöter

Ammer Fors, Britt-Marie Gudrun, Lindvalls väg 15, 373 30 NÄTTRABY

Eriksson, Per Erik Johan, Arklimästaregatan 18 B Lgh 1201, 371 29 KARLSKRONA

Lind, Jan Erik Gustav, Västra Prinsgatan 20 B Lgh 1301, 371 35 KARLSKRONA

Styrelsesuppleanter

Estgren, Bengt Gustaf Jörgen, Skomakaregatan 5 Lgh 1102, 371 36 KARLSKRONA

Garsten Schön, Suzanna Magdalena, Emmahultavägen 7, 373 33 NÄTTRABY

Urbanski, Piotr Michal, Konstapelsgatan 9 Lgh 1003, 371 29 KARLSKRONA

Lekmannarevisor(er)

Runesson, Bernt Stefan, Offamåla 324, 373 44 RÖDEBY

Thorngren, Per Karl Mikael, Riksvägen 45 B Lgh 1101, 371 62 LYCKEBY

Lekmannarevisorssuppleant(er)

Elmlund, Lisbeth, Bostorp 234, 373 44 RÖDEBY

Härstedt, Ulf Gustav, Gyllenstjärnas väg 5 B Lgh 1202, 371 40 KARLSKRONA

Org.nr 556980–5673

BOLAGSORDNING

§ 1 Firma

Bolagets firma är Lumas Backe AB

§ 2 Säte

Styrelsen skall ha säte i Karlskrona, Blekinge län.

§ 3 Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva, avyttra, bebygga och förvalta kommersiella fastigheter, eller tomträtter för att därpå uppföra lokaler, för företag och organisationer i Karlskrona kommun.

§ 4 Ändamålet med bolagets verksamhet

Bolagets syfte är att förmedla mark- och flexibel lokalupplåtelse till kommun och företag och därigenom skapa etablerings- och utvecklingsmöjligheter för nya samt befintliga företag och organisationer inom kommunen. Kommunallagens lokaliseringsprincip gäller för bolaget. Likvideras bolaget skall dess behållna tillgångar tillfalla Aktiebolaget Karlskrona Moderbolag.

§ 5 Fullmäktiges ställningstagande

Bolaget skall bereda kommunfullmäktige i Karlskrona kommun möjlighet att ta ställning innan beslut i verksamhet, som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 6 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall vara lägst 50 000 kronor och högst 200 000 kronor.

§ 7 Antal aktier

Antalet aktier ska uppgå till lägst 500 stycken och högst 2 000 stycken.

§ 8 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst fyra och högst fem ledamöter och lägst två och högst tre suppleanter. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Karlskrona kommun för tiden från den bolagsstämma, som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige förrättats, intill slutet av den bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige utser ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse.

§ 9 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en revisor med en suppleant. Om revisionsbolag utses till revisor erfordras ingen suppleant. Revisorns och suppleantens uppdrag gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 10 Lekmannarevisor

För samma mandatperiod som gäller för bolagets styrelse skall kommunfullmäktige i Karlskrona kommun utse 1 - 2 lekmannarevisor med 1 - 2 suppleanter.

§ 11 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämman skall ske genom brev med posten till aktieägarna tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman.

§ 12 Ärenden på årsstämma

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Stämman öppnas;
2. Godkännande av dagordning;
3. Val av ordföranden vid stämman;
4. Upprättande och godkännande av röstlängd;
5. Val av en eller två justeringsmän;
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
7. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport;
8. Beslut om
 - a) fastställelse av resultat- och balansräkningen
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorn och lekmannarevisorn med suppleanter;
10. Information om val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
11. Val av revisorer och revisorssuppleanter, i förekommande fall;
12. Annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 13 Räkenskapsår

Kalenderår skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 14 Firmateckning

Styrelsen får ej bemyndiga annan än styrelseledamot eller VD att teckna bolagets firma. Sådant bemyndigande får endast avse två personer i förening.

§ 15 Inspektionsrätt

Kommunstyrelsen i Karlskrona kommun eller dess ombud äger att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller endast i den mån författningsreglerad sekretess inte hindrar detta.

§ 16 Ändring av bolagsordning

Denna bolagsordning får inte ändras utan godkännande av kommunfullmäktige i Karlskrona kommun.

SAVILLS

BYGGRÄTTSVÄRDERING

Karlskrona Lampan 2

JUNI 2026

savills

INNEHÅLL

1	UPPDRAGET	1
2	METODIK	2
3	VÄRDERINGSOBJEKTET	3
4	ORTSPRISANALYS	6
5	EXPLOATERINGSKALKYL	7
6	KASSAFLÖDESANALYS	8
7	VÄRDEBEDÖMNING	9
	BILAGA I – RESIDUALKALKYLER	10
	BILAGA II – JÄMFÖRELSEKÖP MARKANVISNINGAR	11
	BILAGA III – ALLMÄNNA VILLKOR	12

1 UPPDRAGET

Savills Sweden AB har på uppdrag av Pronordic Holding AB, genom Fredrik Söderberg, genomfört en värdebedömning avseende byggrätter för industrilokaler under den speciella förutsättningen att inget förväntansvärde kring pågående detaljplanearbete skall vägas in. Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Karlskrona Lampan 2 (i detta utlåtande senare benämnt "Värderingsobjektet")

värdetidpunkten är 2026-06-01. Syfte för värderingen är underlag inför avyttring.

Ingen besiktning av fastigheten har genomförts i samband med värderingen.

UNDERLAG

Vi har med haft tillgång till följande indata:

- Muntlig och skriftlig information kring markens status från uppdragsgivare
- Plankarta och beskrivning: stadsplan 1380K-P991
- Transaktionsdata för jämförelsepriser

Det har inte genomförts någon utförligare genomgång av säkerheten i informationsunderlaget utöver en allmän rimlighetsbedömning inom ramen för uppdraget.

BAKGRUND

Det pågår för närvarande ett stort detaljplanearbete där värderingsobjektet innefattas. Nuvarande fastighetsägare har dock fört en dialog med kommunen kring en potentiellt avyttring av värderingsobjektet på basis av den nuvarande detaljplanen, varför denna värdebedömning uttryckligen bortser från eventuellt förväntansvärde som det pågående detaljplanearbetet rimligtvis annars skulle skapa.

2 METODIK

Vid värdering av mark och byggrätter används den s.k. ortsprismetoden. Denna innebär att man utgår från sålda objekt i liknande områden och överför relevanta nyckeltal till värderingsobjektet, såsom kr/kvm tomtyta eller kr/kvm BTA. Föreliggande värdering är utförd med både ortsprismetoden och den hypotetiska avkastningsmetoden. I den hypotetiska avkastningsmetoden bestäms markvärdet av en restpost mellan totalt värde i färdigställt skick och produktionskostnad för gjorda investeringar.

Åsatta värdeparametrar i exploateringskalkylen grundar sig i en analys av nedanstående faktorer:

- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Byggekostnader för likartade fastigheter
- Marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter
- Bedömt marknadsmässigt avkastningskrav

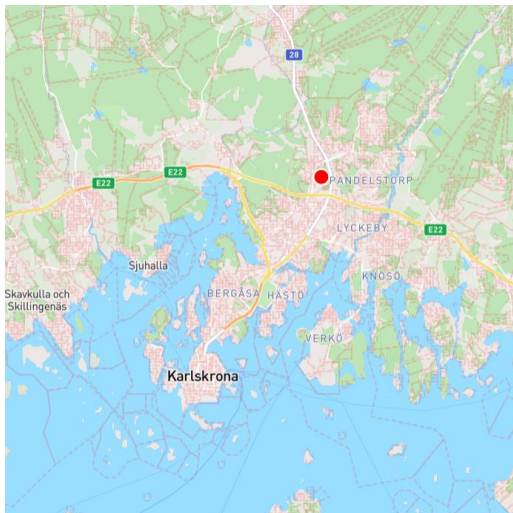
Den potentiella risken med en exploateringskalkyl består i att resultatet kan variera avsevärt beroende på hur stor osäkerheten är i den indata som används. Genom att analysera jämförelseobjekt har Savills funnit en relation mellan utrymme för markförvärv och ett teoretiskt värde för färdigställt projekt.

Utöver ovanstående två metoder har även beaktats det kassaflödesmässiga värdet för marken. Alltså vilket kassaflöde marken teoretiskt bör kunna generera. Detta utförs främst som en rimlighetskontroll och komplement till ortspris- och avkastningsmetoden.

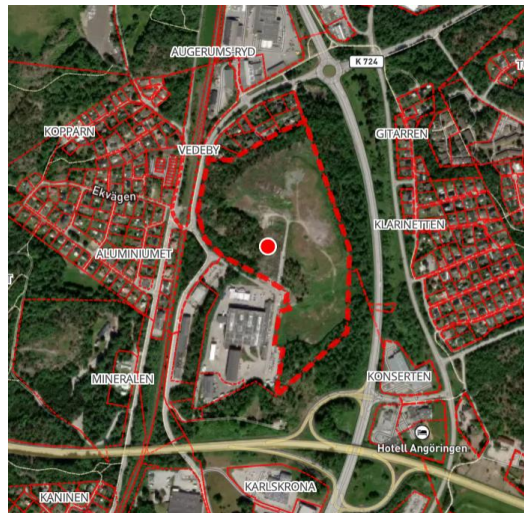
3 VÄRDERINGSOBJEKTET

Värderingsobjektet är beläget i mellan Torsfors och väg E22, precis norr om centrala Karlskrona. Området är mycket gott placerat i kommunen med direkt anslutning till såväl E22 som närhet till centrala Karlskrona. Fastigheten har en total areal om 146 256 kvm.

KARTA



FLYGFOTO



Källa: Kliva

MARKARBETEN

Fastighetsägaren uppger att ca 100 000 kvm av fastigheten består av hårdgjord yta där ca 1-3 m har fyllts upp med stenkross och grusats. De jämförbara markköp och anvisningar som refereras till i denna rapport avser som regel byggklar mark i den mening att större sprängningsarbeten samt röjning av skog har genomförts. Det är dock inte vanligt att ytorna är hårdgjorda när de säljs som byggrätter. Detta har självklart ett värde för en presumtiv köpare. Det exakta värdet beror på den faktiska kostnaden som de utförda arbetena de facto skulle leda till. Markarbeten kan variera stort i kostnad beroende på underliggande markförhållanden, men 500-1000 kr/kvm är en schablonmässig bedömning för ytor med högst normala markförhållanden.

LOKAL MARKNAD

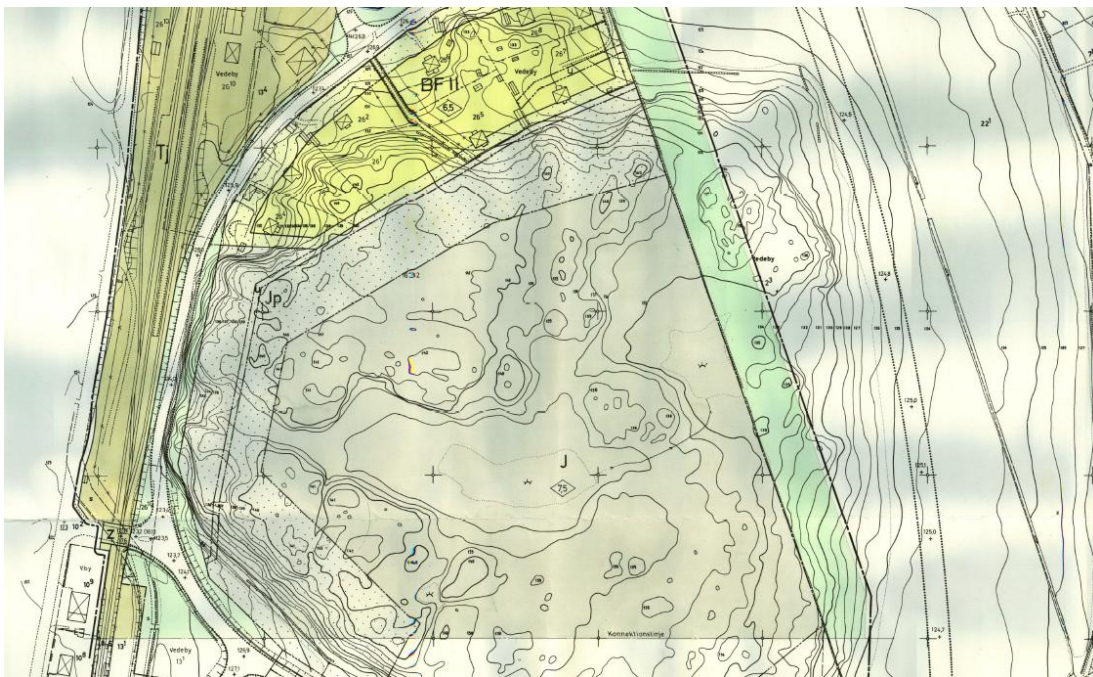
Karlskrona är en klassisk residensstad och trots en modest befolkningsutveckling under de senaste åren är det allmänt att betrakta som en attraktiv fastighetsmarknad. För närvarande är det ett flertal större aktörer som vill utöka sin närvaro i kommunen; bland annat NKT, Försvaret, Polisen och Kriminalvården samt även NATO. Detta bedöms ha en kraftigt positiv effekt på fastighetsmarknaden generellt, men i synnerhet byggrättsmarknaden i kommunen då mycket av den verksamhet som skall etableras kräver specialutformade ytor. Det bör även poängteras att större etableringar som de som

nämns ovan ofta skapar positiva följd effekter för bland annat företag som tillhandahåller tjänster som behövs av den primära etableringen.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Det pågår för närvarande ett större detaljplanearbete på fastigheten. Värderingen är dock genomförd på basis av den nuvarande gällande planen och därför bortses helt från planarbetet på fastigheten.

Den nuvarande detaljplanen tillåter industribebyggelse (J) på merparten av fastigheten. Högsta byggnadshöjd är 7,5 m över mark men planen tillåter även högre byggnadshöjd om detta kan anses motiverat och rimligt. Delen av fastigheten som är märkt med J får dock inte bebyggas till mer än hälften av markytan. Mindre områden av fastigheten är märkta Jp vilket avser industriplanteringar, dessa områden får inte bebyggas eller användas som upplag.



Norra delen av värderingsobjektet

BEDÖMNING AV BYGGRÄTTENS STORLEK

Fastigheten är relativt stor och detaljplanen är gammal. Byggrättens totala storlek är inte fullständigt entydig. Planbeskrivningen säger uttryckligen att den del som märks J i planen får till hälften bebyggas. Den del av värderingsobjektet som enbart är märkt J bedöms motsvara strax över 100 000 kvm (se nedan för uppskattning på karta, gul polygon).



Det är inte helt klart huruvida byggnadernas maximala avtryck bör beräknas som 50% av de 100 000 kvm (ett avtryck om 50 000 kvm BTA) som bedöms vara märkta J eller om det bör beräknas på fastighetens totala storlek om 146 000 kvm (vilket innebär ett avtryck om 73 000 kvm BTA).

Vidare är planen relativt tillåtande gällande byggnadshöjd. En generell nivå om 7,5 m i byggnadshöjd med möjlighet till undantag innebär att bebyggelse på fastigheten i princip kan variera mellan en (lager/industri med hög takhöjd) och tre (kontor eller liknande) våningar i höjd. En utvecklare som ämnar exploatera marken med logistik/lager/industri skulle sannolikt räkna med en genomsnittlig byggnadshöjd om 1,5 våningar (verksamhetsyta där cirka halva ytan har 7,5 m takhöjd och resterande har kontor på våning 2). En utvecklare som främst vill exploatera fastigheten med kontor eller liknande verksamhet skulle kunna räkna med en genomsnittlig byggnadshöjd om upp till 2,5 våningar (hälften av byggnaderna i två våningar och hälften i tre).

Givet ovanstående parametrar kan den totala byggrätten bedömas till mellan 75 000 kvm BTA och 187 500 kvm BTA beroende på tänkt bebyggelse och tolkning av bestämmelserna i planen. Vår bedömning är att objektets attraktivitet gör att den mest troliga köparen troligtvis inte räknar med den allra minsta byggrättsvolymen utan en mix av bebyggelse. Vår bedömning är att en rimlig volym är cirka 100 000 kvm BTA.

4 ORTSPRISANALYS

För bedömningen av marknadsvärdet av byggrätter på värderingsobjektet har transaktioner/markanvisningar av industrimark/byggrätter analyserats. Då underlaget för enbart Karlskrona är oerhört litet har hela södra Sverige samt delar av västra Sverige (exkluderat Göteborg) inkluderats i analysen. Samtliga köp skedde under 2025 och 2026. Totalt har 12 markanvisningar för i huvudsak industriändamål undersökts. Prisintervallet för byggrätterna ligger generellt inom intervallet 250 – 490 kr/kvm areal om Malmö exkluderas. Affärerna i stor-Malmö har en helt annan nivå mellan 1 000 och 1600 kr/kvm areal. Det är få affärer som har angivna värden konverterat till kr/kvm BTA, men en intressant affär är Rowico Fastigheters förvärv från Halmstads kommun i Kårarp, Halmstad till en köpeskilling som motsvarade över 2000 kr/kvm BTA.

Generellt sett är det svårt att dra långtgående slutsatser från jämförelsematerialet. Köpen är geografiskt spridda och relativt få till antalet. Vidare bedöms den största delen av de jämförbara köpen vara lokaliserade i microlägen som inte är direkt jämförbara med värderingsobjektets på respektive ort. De jämförbara köpen är uttryckta i kr/kvm areal, vilket gör materialet än mer svårttytt då konverteringsgraden till BTA inte är känd. En grov bedömning är dock att exploateringsgraden bör ge att priset i kr/kvm BTA är mellan 50 och 150 % av markpriset per areal.

I stort bedöms värderingsobjektet vara bättre än merparten av jämförelseköpen utanför Malmö vilka generellt sett antyder en prisnivå kring 300-2000 kr/kvm BTA. Vidare bedöms värderingsobjektet vara sämre än köpen i Malmö med omnejd, vilka antyder en nivå kring 1400-2400 kr/kvm BTA. Det bör även noteras att samtliga jämförelseköp är betydligt mindre volymer än värderingsobjektet.

Ett av köpen avser en fastighet i Karlskrona som förvärvades av NKT från kommunen i mars månad i år. Fastigheten är belägen ca 2 km norr om värderingsobjektet och förvärvades för cirka 250 kr/kvm. Det bör dock beaktas att marken beskrivs som "icke iordninggjord". Med en försiktig exploateringsgrad om 50% innebär köpeskillingen ca 500 kr/kvm BTA för mark som idag till största delen är skog (att döma från flygfoton), rimligtvis tillkommer en kostnad om minst 1 000 kr/kvm vilket gör att ett mer rättvisande pris troligtvis motsvarar närmare 1500 kr/kvm BTA.

Vid jämförelse med köpen bär även i detta sammanhang beaktas att värderingsobjektet i stort består av hårdgjord yta vilket bör betinga en ytterligare köpeskilling om minst 500 kr/kvm BTA.

För mer information om jämförelseköpen, se **Bilaga II**.

Utöver ovanstående jämförelsematerial har Savills vetskap om att en mindre tomt i Gullberna, strax söder om värderingsobjektet på andra sidan E22, låg ute till försäljning för 2 000 kr/kvm BTA. I slutändan valde dock fastighetsägaren att exploatera fastigheten på egen hand.

5 EXPLOATERINGSKALKYL

Värdebedömningen har sin grund i ortsprismaterialet som redovisats ovan. Vi har därutöver tillämpat residual-/exploateringskalkyl som stöd för bedömningarna.

EXPLOATERINGSKALKYL OCH ÖVERVÄGANDEN

Då en exploateringskalkyl bygger på antagna värden för samtliga parametrar ska den tolkas med viss försiktighet då det är svårt att förutse samtliga risker vid ett nybyggnadsprojekt samt att val av standard och material är avgörande för den slutliga byggkostnaden. Det bör även tilläggas att varje enskild exploatör har ett specifikt vinstkrav. I detta fall har vi gjort en kalkyl där vi utgått från schabloniserade parametrar och marknadsmässiga villkor.

Savills har bedömt att ett logistik/industri/kontorsprojekt i aktuellt microläge bör kunna betinga en hyresnivå om ca 1 125 kr/kvm LOA. Vidare är bedömningen att drift- och underhållskostnaden bör vara cirka 50 kr/kvm. Med ett avkastningskrav om 6,5% ger detta ett slutvärde om cirka 16 500 kr/kvm. Detta resulterar i ett slutgiltigt byggrättsvärde om cirka 1 950 kr/kvm BTA. En försiktig bedömning är att det faktum att ytorna är hårdgjorda bör betinga ca 500 kr /kvm i ytterligare byggrättsvärde. Kalkylen indikerar alltså ett värde om cirka 2 450 kr/kvm. För mer information om kalkylen, se **Bilaga I**.

6 KASSAFLÖDESANALYS

Som ett komplement till ovanstående Ortsprisanalys och Exploateringskalkyl har även en bedömning av markens värde som kassaflödesgenererande enhet genomförts. Värderingsobjektet har 100 000 kvm hårdgjord yta i ett mycket attraktivt läge i Karlskrona där ett flertal större etableringar kommer att äga rum under de kommande åren.

Vår bedömning är att hårdgjord mark som förhyrs som uppställningsyta i motsvarande läge som värderingsobjektets betingar ca 200 kr/kvm/år. Om ytan tex stängslas av bör hyran vara högre. Drift och underhåll bedöms vara minimalt.

Vi gör en överslagsberäkning: 200 kr/kvm hyra, med ett avdrag om 10% i schablonmässig vakans och fastighetsskatt ger ett driftnetto om 180 kr/kvm. Ett marknadsmässigt avkastningskrav om 7,5% ger oss ett värde om 2 400 kr/kvm.

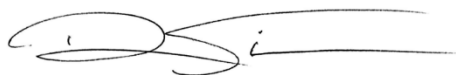
7 VÄRDEBEDÖMNING

Efter en sammanvägd bedömning av ortsprisunderlaget och resultaten från exploateringskalkyler och en ytterligare rimlighetsbedömning genom en kassaflödesanalys och med hänsyn till de specifikt genomförda markarbetena som redan genomförts på tomten så bedömer Savills, under de förutsättningarna som specificerats under uppdraget, byggrättsnivån per värdetidpunkten 2026-06-01, för värderingsobjektet till:

Byggrätt Industri
2 400 kr/kvm ljus BTA

Stockholm den 5:e juni 2026

Savills Sweden AB



Rasmus Siklander

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Erik Rusk

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Byggrättsvärde avseende Lager/industri/kontor	
Hyra	1 125 kr/kvm LOA
Drift och underhållskostnad	50 kr/kvm LOA
Driftnetto	1 075 kr/kvm LOA
Avkastningskrav	6,50%
Marknadsvärde projekt	16 538 kr/kvm LOA
Marknadsvärde projekt	14 885 kr/kvm BTA
Byggbkostnad	11 100 kr/kvm LOA
Bygggherrekostnader	1 110 kr/kvm LOA
Moms	0 kr/kvm LOA
Byggbkostnad	12 210 kr/kvm LOA
Byggbkostnad	10 989 kr/kvm BTA
Projektvärde	4 328 kr/kvm LOA
Vinst (15% av investerat kapit	2 157 kr/kvm LOA
Byggrättsvärde	1 954 kr/kvm BTA

Tidpunkt	Kommun	Område	Köpare	Säljare	Yta	Värde kr/areal	Värde kr/kvm BTA
2026-03-17	Karlskrona	Mältan	NKT HV Cables	Karlskrona kommun	Industri	250	
2025-10-22	Kristianstad	Näsby	Wallins Traktor AB	Kristianstads kommun	Industri	493	
2025-04-29	Malmö	Valdemarsro	EasyDepot AB	Malmö stad	Industri	1 400	
2025-04-24	Halmstad	Kårarp	Rowico Fastighets	Halmstads kommun	Industri	462	2 038
2025-04-22	Vellinge	Vellinge	Nidmo Fastighets	Vellinge kommun	Industri	1 000	
2025-04-22	Vellinge	Vellinge	Bizpark	Vellinge kommun	Industri	1 300	
2025-03-25	Malmö	Fosie	MDA Åkeri & Logi	Malmö stad	Industri	1 450	
2025-03-25	Malmö	Elisedal	Duroc Produktion	Malmö stad	Industri	1 600	
2025-03-25	Falkenberg	Falkenbergsmotet	Astoria Fastighets	Falkenbergs kommun	Industri	300	415
2025-03-04	Staffanstorps	Kyrkheddinge	Swede-Center i S	Staffanstorps kommun	Industri	80	
2025-02-25	Falkenberg	Vinbergs hed	KumEngCo	Falkenbergs kommun	Industri	200	436

Min	80	415
Max	1 600	2 038
Medel	800	1 000
Median	493	436

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighets ekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
 - 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
 - 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
 - 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.
- #### 3 Miljöfrågor
- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens upplåtning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2023-04-06

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580182067

Dokument

Byggrättsvärdering Lampan 2

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2026-06-05 14:29:27 CEST (+0200) av Rasmus

Siklander (RS)

Färdigställt 2026-06-05 14:34:05 CEST (+0200)

Signerare

Rasmus Siklander (RS)

Savills Sweden AB

Org. nr 556634-5962

rasmus.davidsson@savills.se

+460722197522

Signerade 2026-06-05 14:29:29 CEST (+0200)

Eric Rusk (ER)

Savills Sweden AB

eric.rusk@savills.se

Signerade 2026-06-05 14:34:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Värdeutlåtande - Karlskrona Lampan 2

Tomtmark, Industri samt eventuellt förväntningsvärde



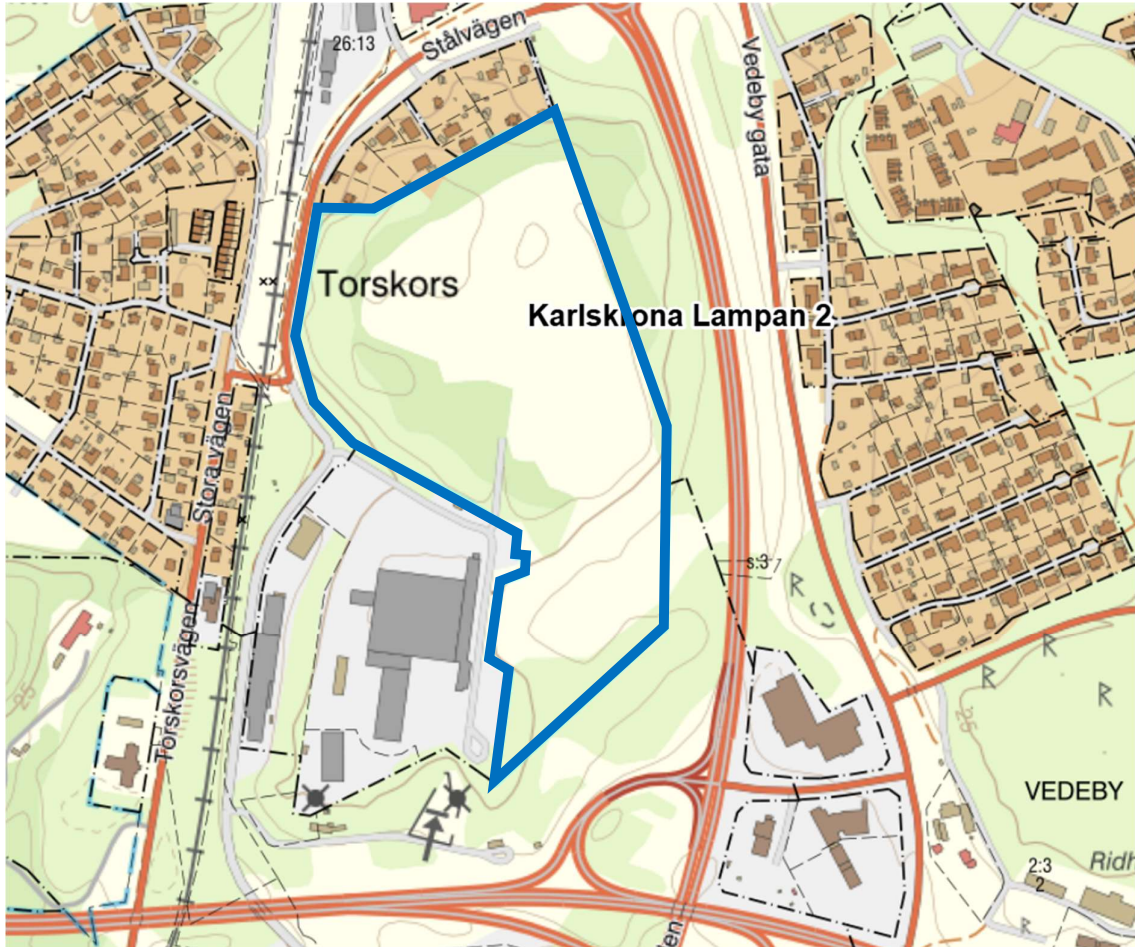
Innehållsförteckning

1.	Uppdrag	3
2.	Värderingsobjekt	5
3.	Marknad	6
4.	Exploateringsförutsättningar	8
5.	Metodik	9
6.	Värdering	10
7.	Slutsats	16

1. Uppdrag

Värderingsobjekt

Karlskrona Lampan 2; Tomtmark, Industri samt eventuellt förväntningsvärde beaktat pågående detaljplan.



Källa: Lantmäteriet

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Karlskrona Kommun, Håkan Petersson.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning").

Enligt uppdragsgivaren ska värderingen användas som beslutsunderlag inför eventuellt förvärv.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2026-05-12.

Allmänna villkor & Värderingsstandard

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

De allmänna villkoren har utarbetats av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (del av RICS Valuation – Global Standards 2025, utfärdat av Royal Institution of Chartered Surveyors) samt i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vidare intygas att Svefa innehar erforderlig marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Svefa ikläder sig inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att Uppdragsgivaren / Fastighetsägaren lämnade oriktiga och/eller ofullständiga sakuppgifter (som lagts till grund för värdebedömningen).

Allmänna Förutsättningar

Vid värdering av **byggrätt** (laga kraftvunnen detaljplan) gäller följande:

- Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark (även då privat aktör initierar utveckling av nya byggrätter som föranleder utbyggnad av allmän platsmark).
- Exploatör förutsätts bekosta projektering, mark- och gatuarbeten (kvartersgator) och teknisk infrastruktur (d.v.s. bygglara tomter) samt byggnation inom kvartersmark.
- Bedömt värde förutsätter att eventuella kostnader för gator o.d. som utgör allmän platsmark ingår, d.v.s. att de inte kommer att belasta exploatör.
- Anslutningsavgifter tillkommer; förutsätts bekostas av exploatör.
- Kostnader för detaljplan tillkommer; förutsätts bekostas av exploatör.
- Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör förutsätts regleras i markanvisnings-/exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.
- Det förutsätts att det inte finns några miljöbelastningar, riksintressen, fornlämningar, extraordinära geotekniska förhållanden eller dylikt som påverkar genomförbarheten i en kommande exploatering.
- Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, arrenden o.d. har inte beaktats. Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Särskilda Förutsättningar

I värderingen beaktas – i samråd med Uppdragsgivaren – följande särskilda förutsättningar:

- Bedömt marknadsvärde utgår från kraftvunnen detaljplan samt eventuellt förväntningsvärde med hänsyn till pågående detaljplan (se "Planförhållande" och "Exploateringsförutsättningar"). Något förväntningsvärde avseende specifika projekt beaktas ej.

Värderingsunderlag

Till underlag för uppdraget har Uppdragsgivaren tillhandahållit:

- Bedömda kostnader för utveckling av infrastruktur

Besiktning har inte utförts i samband med detta uppdrag (senast i mars-19 av Thomas Green).

Aktuell detaljplan (och pågående detaljplan) har inhämtats från Karlskrona Kommun.

Uppgifter om genomförda markanvisningar-/överlåtelse av råmark och byggrätter har inhämtats genom lagfarna register, kommunala protokoll och genomförda bolagsförvärv, fastighetsregleringar, m.m.

Vidare har offentliga uppgifter och statistik från Bolagsverket, fastighetsregistret, SCB, m.fl. inhämtats och bearbetats som underlag för analysen.

2. Värderingsobjekt

Läge & Omgivning

Lampan 2 är belägen inom Torskors, norr om Karlskrona, i anslutning till E22 och Väg 28.

Närområdet utgörs av industri-/verksamhetsfastigheter och externhandel, samt bostäder.

Offentlig/kommersiell service i de mer centrala delarna av Karlskrona.

Mark

Tomtarean är 146 256 kvadratmeter, i huvudsak oexploaterad mark.

Undergrunden utgörs, enligt Sveriges Geologiska Undersökning, av berg.

Potentiella Markföroreningar

Karlskrona Lampan 2 är inte registrerad i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon vidare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MCF:s Översvämningsportal framgår att Karlskrona Lampan 2 inte är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning (avser kust, +2m RH2000 respektive Lyckebyån).

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Lagfaren Ägare

Lagfaren ägare är Lumas Backe AB.

Rättsliga Förhållanden

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av denna framgår bl.a.:

- Lagfaren ägare
- Planförhållanden
- Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar och samfälligheter
- Eventuella inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, arrenden o.d. har inte beaktats.

Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Planförhållanden

Gällande Stads-/detaljplan

Fastigheten omfattas av stadsplan 345/72 (Torskors Södra Industriområde), laga kraftvunnen april-72.

Planbestämmelserna (se plankarta i Bilaga 1) anger i huvudsak:

- J: **Industri**, 7,5 meter, 50% exploatering.
- Jp: **Industriplantering**.
*Utgör prickmark, får ej bebyggas eller nyttjas som upplag.
Bedöms, efter mätning i plankarta, till ca 50 000 kvadratmeter.*

Endast kvartersmark i aktuell detaljplan, ingen allmän platsmark (inom Lampan 2).

Pågående Detaljplan

Detaljplanearbete (samrådshandling, 2026-01-02) har påbörjats i syfte att möjliggöra en fortsatt exploatering av Lampan 2 och 3 med inriktning på verksamheter och centrumfunktioner + anpassning av infrastruktur.

Planbestämmelserna (se plankarta i Bilaga 1) anger i huvudsak:

- ZC: Verksamheter / Centrum, 16 meter nockhöjd, 45%.
- ZCP: Verksamheter / Centrum / Parkering, 40 meter nockhöjd, 45%.
- ZCP: Verksamheter / Centrum / Parkering, 60 meter nockhöjd över nollplan, 45%.
60 meter nockhöjd över nollplan motsvarar i praktiken ca 40 meter.

Med "Verksamheter" avses service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även kontor som hör till verksamheten.

Med "Centrum" avses kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

En lokal gata (allmän plats) korsar Lampan 2 i väst-östlig riktning mot ny anslutning till Väg 28.

Karlskrona Kommun är huvudman för allmän platsmark, men anslutning mot Väg 28 har enskilt huvudmannaskap med Trafikverket som framtida väghållare.

Prickmark mot fastighetsgräns i nord och öst/nordöst.

3. Marknad

Karlskrona – Industri / Lager

Investeringsmarknaden

Investeringsmarknaden i Karlskrona vad gäller industri-/lagerfastigheter är "stabil", men med relativt låg transaktionsaktivitet, och då främst mindre fastigheter (< 1 000 m² LOA).

De senaste 5 åren har det endast noterats ett 20-tal lagfarna försäljningar samt ett fåtal bolagsförsäljningar, till priser i huvudsak kring 1 950 – 6 350 kr/kvm.

Köpare och säljare är i huvudsak lokala aktörer, varav flertalet utgör "egenanvändare".

För "egenanvändare" är fastighetens/lokalerens funktionalitet det primära, till skillnad från förvaltande bolag (som fokuserar på avkastning och kassaflöde) och fastighetsutvecklare (som ser till långsiktig utvecklingspotential).

Den "lokala" investeringsmarknaden och låga transaktionsaktiviteten, särskilt de senaste 4 åren, medför att det är svårt att tillförlitligt säkerställa kortsiktig marknadsutveckling, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader och lågkonjunktur har det noterats stigande direktavkastningskrav på marknaden i stort.

Marknadsmässiga direktavkastningskrav i A-läge bedöms i huvudsak ligga kring 6,5 – 7,5%.

Avser etablerade industriområden, med utvecklad infrastruktur (Torskors, Gullberga, Verkö).

Ökad polarisering, d.v.s. skillnad i direktavkastningskrav mellan kvalitativa respektive "icke-kvalitativa" objekt.

Utvecklingen på Verkö och inom den marintekniska sektorn medför stor potential för industri-/lagerfastigheter, men har ännu inte resulterat i ökad transaktionsaktivitet, inte heller nya aktörer på fastighetsmarknaden.

Vidare är Försvarsmakten en viktig aktör i Karlskrona, med ett stort bestånd av industri-/lagerfastigheter.

Långsiktigt lokalbehov, konjunkturs/marknadsberoende verksamhet => "Stabiliserande".

Investeringsmarknaden bedöms långsiktigt som stabil, men avvaktande de kommande 3-6 månaderna.

Lokala aktörer har fokus på fastighetens/lokalerens funktionalitet, inte direktavkastningskrav.

Risk för stigande direktavkastningskrav är i huvudsak knuten till utvecklingen på kapitalmarknaden.

Svag marknad för objekt med investeringsbehov och stor vakans-/hyresrisk => Ökad polarisering.

Lokalhyresmarknaden

Hyresmarknaden för industri-/lagerlokaler i Karlskrona bedöms som stabil, utan stora upp-/nedgångar vad gäller marknadshyra. Det är främst vakanserna som varierar, och då utifrån den ekonomiska konjunkturen och förutsättningarna för det lokala näringslivet.

Marknadsmässiga hyror beror till stor del på läge/mikroläge, skick/standard samt "funktionalitet" för aktuell verksamhet (portar, takhöjd, fördelning mellan lager/produktion respektive kontor/personal, m.m.)

Inom etablerade verksamhetsområden (A-läge) bedöms marknadsmässiga hyror i huvudsak ligga inom ett intervall om 500 – 1 000 kr/kvm, men vakans-/hyresrisk om 5 – 10%.

Avser kallhyra, exklusive fastighetsskatt, 100% index.

Förutsätter en kombination av lager-/produktionslokaler samt erforderliga kontors-/personallokaler för verksamhetens behov.

För kvalitativa kontor, externhandel o.d. kan det ses som rimligt med en hyra > 1 000 kr/kvm.

OBS. Avser lokaler inom etablerade industri-/verksamhetsområden.

Lokalhyresmarknaden bedöms i huvudsak som stabil de kommande 3-6 månaderna.

Karlskrona – Tomtmark (Industri / Lager)

Transaktionsaktiviteten i Karlskrona avseende tomtmark för industri/lager är relativt låg med endast ett 20-tal försäljningar sedan jan-20, och då i huvudsak fastigheter kring 1 500 – 5 000 kvadratmeter.

Säljare har i huvudsak varit Karlskrona Kommun, och då främst inom Torskors (A-läge).

Köpare är lokala aktörer, i huvudsak "egenanvändare" (beaktat det lokala näringslivet ses det som naturligt att det främst är fastigheter med < 5 000 kvadratmeter TA som efterfrågas).

I **Översiktsplan 2050** finns ett antal potentiella verksamhetsområden i anslutning till E22 / Väg 28 (strategisk infrastruktur); som t.ex. "Karlskrona Norra", "Norra Torskors", "Lampan", "Fågelsång" och "Berntorp".

Marknaden för "byggklar" mark (**detaljplan**) bedöms långsiktig som stabil. Utvecklingen på Verkö och inom den marintekniska sektorn medför potential, likaså Totalförsvarets strategiska behov.

Marknaden för **råmark** är klart begränsad. I praktiken är det endast [Kommun] som planerar för nya industri-/lager-/externhandelsområden, och som därmed förvärvar råmark. Pris kan variera stort beroende på aktuella plan-/marknads-/exploateringsförutsättningar => "Förväntningsvärde".

Marknad – Karlskrona Lampan 2

Läge

Lampan 2 utgör i praktiken del av Torskors, ett A-läge för Industri / Lager i Karlskrona.

Närhet till E22 och Väg 28 är positivt, särskilt vid eventuell ny anslutning till Väg 28.

Potential till "kluster-effekt".

Efterfrågan

Långsiktigt stabil marknad i Karlskrona, och särskilt inom etablerade A-läge som Torskors.

Utvecklingen på Verkö och inom den marintekniska sektorn medför potential, likaså Totalförsvarets strategiska behov.

4. Exploateringsförutsättningar

Beaktat aktuella plan-/marknadsförutsättningar finns det på sikt förväntningar om exploatering avseende:

- Tomtmark, **Industri** + förväntningsvärde (pågående detaljplan) avseende **Verksamheter / Centrum**

I aktuell detaljplan är ca 95 850 kvadratmeter TA aktuell för exploatering.

Avgår ca 50 000 m² TA som avser "industriplantering"; prickmark som ej är aktuell för exploatering.

Med ca 95 850 kvadratmeter TA för exploatering bedöms det som rimligt med etappvis utveckling; 5 år.

I takt med att den lokala infrastrukturen utvecklas avstyckas tomter för att tillgodose det lokala näringslivets behov, i huvudsak "egenanvändare".

Fastigheten är kuperad (15-30 m ö h); i praktiken finns en "hög-del" i norr och en "låg-del" i söder.

Det återstår sannolikt en del kompletterande markarbeten (sprängning / utfyllnad) för att möjliggöra en rationell exploatering, men det är relativt vanligt i Karlskrona.

VA, fjärrvärme, el/tele finns i anslutning till fastigheten.

Aktuell detaljplan har inte någon allmän platsmark inom Fastigheten, men Exploatör (=Köpare) förutsätts ansvara för utveckling av allmän platsmark samt erforderlig lokal infrastruktur inom kvartersmark.

Karlskrona Kommun förutsätts vara långsiktig huvudman för lokala infrastruktur, likväl som eventuell övrig allmän platsmark.

Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan Kommun och Exploatör förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.

Markens lämplighet för exploatering bedöms som normal, utan extraordinära kostnader vid exploatering.

Det förutsätts att det inte finns några riksintressen, fornlämningar, extraordinära geotekniska förhållanden, naturvärde eller dylikt som påverkar genomförbarheten i en kommande exploatering.

Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, arrenden o.d. har inte beaktats.

Eventuella miljöbelastningar förutsätts vara sanerade.

5. Metodik

Definition, Marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång (eller skuld) torde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Metodik – Tomtmark (Detaljplan)

Marknadsvärdebedömningen av mark med laga kraftvunnen detaljplan (byggrätt) sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt.

Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån bedömt "färdigställt" värde med avdrag för exploateringskostnader och vinst/risk.

För Industri används vanligen endast Ortsprismetoden.

I den sammanvägda bedömningen läggs vanligen störst vikt vid ortspris, medan exploateringskalkylen i huvudsak ses som en kontrollmetod p.g.a. stor osäkerhet.

Metodik – Förväntningsvärde (Råmark)

Marknadsvärdebedömningen av råmark sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt.

Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

För Industri används vanligen endast Ortsprismetoden.

I den sammanvägda bedömningen läggs vanligen störst vikt vid ortspris, medan exploateringskalkylen i huvudsak ses som en kontrollmetod p.g.a. stor osäkerhet.

Någon enhetlig värdenivå för mark med förväntningsvärde finns inte, utan värdet av ett enskilt råmarksområde beror på ett antal faktorer, där de viktigaste är:

- **Befintlig byggnation:** Underliggande marknadsvärde i eventuell pågående markanvändning.
- **Planrisk & Förväntad exploatering:** Risk förknippad med huruvida detaljplan kommer att vinna laga kraft, samt om detaljplan till fullo kommer möjliggöra den planerade byggnationen ("volymrisk").
- **Pris på "slutprodukt", prisutveckling:** Pris mot "slutkund" kan variera beroende på läge/mikroläge, bostads-/ägar-/hyresrätt, kommersiella lokaler, m.m. Byggrätt för bostads-/ägar-/hyresrätt ger vanligen ett högre värde jämfört med hyresrätt, men det kan finnas en risk med att tillföra den lokala marknaden en stor andel bostadsrätter.

Eventuell service och kommersiella lokaler kan medföra en negativ inverkan på projektekonomi, vilket kan motivera att åsätta dessa ett separat värde.

Att tillförlitligt bedöma prisutvecklingen är förknippat med stor osäkerhet, särskilt för stora projekt.

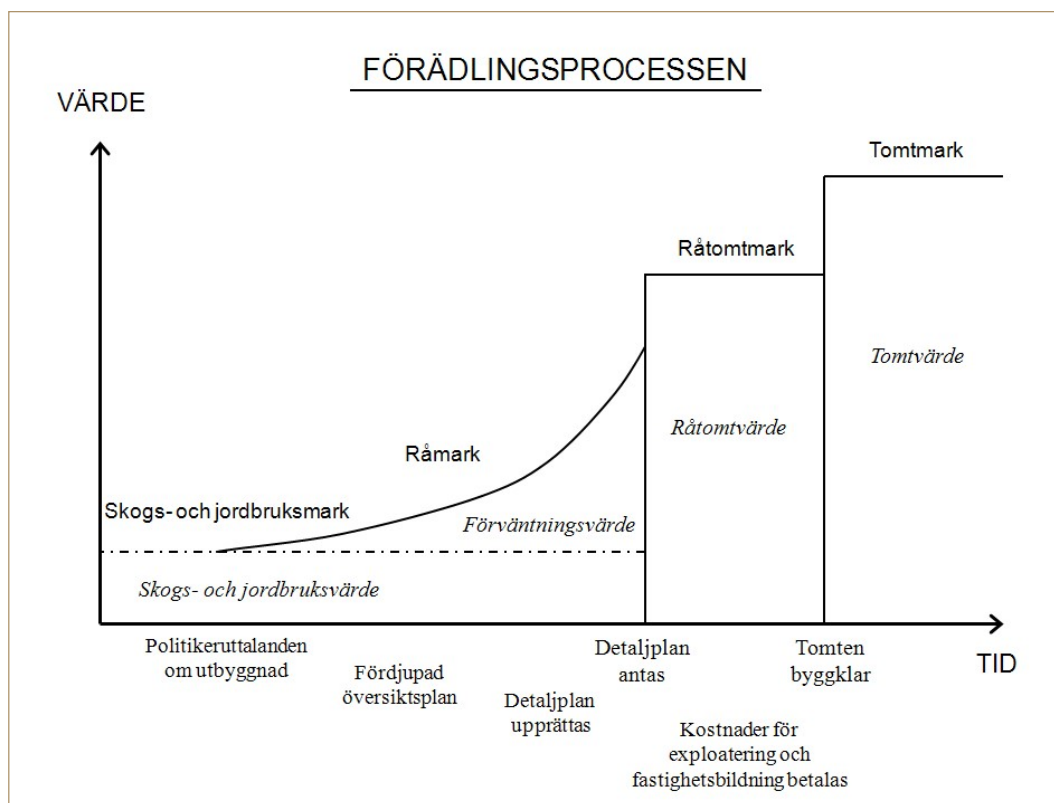
- **Exploateringskostnader:** Fastighetsägare/exploatör väntas svara för samtliga kostnader som uppkommer till följd av den planerade byggnationen (även förutsatt framtida kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark). Kostnader för allmän platsmark (gator o.d.) kan variera inom ett stort intervall beroende på befintlig infrastruktur, "ambitionsnivå", exploateringsgrad, m.m. Även inom kvartersmark kan kostnaderna variera inom ett stort intervall (beroende på "ambitionsnivå", hyres-/bostadsrätt, storlek, eventuella kommersiella lokaler, parkeringslösning m.m.

- **Tid till exploatering & Etappvis exploatering:** Beaktat plan-/marknadsförutsättningar, utbyggnad av infrastruktur, o.d. är exploatering i närtid inte alltid realistiskt, och för stora objekt krävs en etappvis utveckling. En exploatör fordrar rimligen viss kompensation för detta ("nuvärdesberäkning").

Osäkerheten och komplexiteten av de olika värdepåverkande faktorerna medför att värdering av råmark har stor osäkerhet. Bedömt förväntningsvärde är till stor del subjektiv (då olika aktörer kan ha skilda uppfattningar kring ett objekts plan-/marknads-/exploateringsförutsättningar).

Inom en någorlunda homogen marknad får aktuella planförutsättningar anses vara den faktor som i högst grad är värdepåverkande. Priset på råmark bör därmed stiga ju längre i planprocessen markområdet har kommit (ju närmare byggstart man har kommit).

Nedan ses en principskiss över värdeutvecklingen:



6. Värdering

Tomtmark, Industri

Ortsprismetoden utgår från markanvisningar-/överlåtelse, lagfarna försäljningar, bolagsförvärv, fastighetsregleringar, med fokus på Karlskrona.

De senaste 5 åren har det noterats relativt få lagfarna försäljningar av tomtmark för industri/lager i Karlskrona (avser fastigheter med typkod 411).

Gallring sker med avseende på:

- Transaktioner med ett tydligt intresseförhållande mellan Köpare / Säljare
- Fastigheter på "landsbygd" (ej inom etablerade industri-/verksamhetsområden)
- Feltaxerade fastigheter (där typkod 411 inte bedöms reflektera fastighetens aktuella "status")

Fastighet	Marknad	Datum	Köpare	Säljare	Pris (kr/m ² TA)	Tomtare
RUBANKEN 5	Torskors	dec-25	Stilleryd Ostsee	Karlskrona Kommun	450	3 354
LÖDKOLVEN 4	Torskors	jan-25	MJ Fastigheter Karlskrona	Privatperson	413	2 422
VÄSTRA NÄTTRABY 6:106	Nättraby	jan-25	Lano System	Karlskrona Kommun	191	3 458
VÄSTRA NÄTTRABY 6:107	Nättraby	nov-24	Ekonomiservice i Blekinge	Karlskrona Kommun	190	2 500
LÖDKOLVEN 9	Torskors	okt-24	SMA Fastigheter	Karlskrona Kommun	349	3 266
PLÅTSAXEN 4	Gullberna	sep-24	Gullberna Fastigheter 3	TopCar Bilvård i Karlskrona	383	653
SKRUVSTÄDET 14	Torskors	maj-24	Hansa Fastigheter Karlskrona	Karlskrona Kommun	230	1 649
TUMSTOCKEN 11	Torskors	sep-22	Privatperson	Karlskrona Kommun	200	1 849
VÄSTRA NÄTTRABY 6:104	Nättraby	aug-22	Östersjöhus Projekt	Karlskrona Kommun	150	17 128
HAMMARBY 16:10	Jämfö	aug-22	BilBolaget Karlskrona	TNT Karlskrona AB	720	764
RUBANKEN 4	Torskors	maj-22	Per Olsson i Karlskrona	Karlskrona Kommun	250	4 707
LÖDKOLVEN 1	Torskors	nov-21	SMA Fastigheter	Karlskrona Kommun	249	2 334
RUBANKEN 6	Torskors	jul-21	Blekinge Industrifastigheter	Karlskrona Kommun	249	2 574

Detaljplan möjliggör i huvudsak Industri, 10 meter, 40% exploatering.

Utöver ovanstående kan noteras:

- Karlskrona Kommun har i maj-26 avyttrat Karlskrona Väghyveln 1 (Torskors Norr) till ett pris motsvarande 550 kr/kvm TA, för 1 510 kvadratmeter.
Detaljplan: Verksamheter, Industri, Kontor & Handel, 14m, 45%. Skytlläge mot Väg 28.
- Karlskrona Kommun tog i mars-26 beslut om att avyttra Karlskrona Pålkranen 1 (Torskors Norr) till NKT. Pris motsvarar 250 kr/kvm TA, för 28 914 kvadratmeter.
Detaljplan: Industri & Verksamheter, 18m, 45%. Ej hårdgjord, utgörs i huvudsak av skogsmark.
OBS. Köpare ansvarar för miljösanering vilket påverkat pris.

- Karlskrona Kommun tog i mars-26 beslut om att avyttra Karlskrona Trucken 1 & 2 (Torskors Norr) till Norrvidinge. Pris motsvarar 250 kr/kvm TA, för 47 028 kvadratmeter.
Detaljplan: Industri & Verksamheter (+ Kontor, Handel på mindre del), 18m (14m), 45%. Ej hårdgjord, utgörs i huvudsak av skogsmark.
OBS. Köpare ansvarar för miljösanering vilket påverkat pris.

I samband med ovanstående förvärvar Karlskrona Kommun ca 10 000 kvadratmeter inom Norrvidinges fastighet Karlskrona Skruvstället 2 (Torskors Norr), till ett pris om ca 520 kr/kvm TA.

Detaljplan: Industri, 10m, 40%. Aktuell del av fastigheten utgörs i praktiken av "byggklar" mark (hårdgjord, nyttjas som upplag). Avses avstyckas och avyttras till aktörer från det lokala näringslivet.

- Karlskrona Kommun tog i sept-25 beslut om att avyttra Karlskrona Lödkolven 6 (Torskors Norr) till Sven Jinert AB. Pris motsvarar ca 350 kr/kvm TA, för 6 550 kvadratmeter.
Detaljplan: Industri, 10m, 40%. Fastigheten är relativt kuperad.
- Karlskrona Kommun tog i juni-22 beslut om markbyte / arrende med KBP.
KBP överlåter ca 17 055 m² inom del av Verkö 3:338-339, till ett pris om ca 475 kr/kvm TA.
Karlskrona Kommun överlåter ca 17 265 m² inom del av Verkö 3:25, till ett pris om ca 400 kr/kvm TA.
Via arrende upplåter Karlskrona Kommun ca 20 180 m² inom del av Verkö 3:25 och 3:272 + ca 21 000 m² inom del av Verkö 3:25. Med en evighetskapitalisering om 5% motsvarar arrendeavgiften en markvärde om ca 520 kr/kvm TA.

- Karlskrona Kommun tog i mars-22 beslut om att avyttra / arrendera mark till Roxtec.
*Karlskrona Kommun överlåter ca 21 450 m² inom del av Verkö 3:25, till ett pris om ca 185 kr/kvm TA.
Via arrende upplåts ca 2 000 m² TA inom Verkö 3:25. Med en evighetskapitalisering om 5% motsvarar arrendeavgiften ett markvärde om ca 200 kr/kvm TA.*

Inom Torskors har Karlskrona Kommun per maj-26 ett rikt-pris om 450 kr/kvm TA respektive 550 kr/kvm TA för fastigheter med skyltläge.

Resultat

I bedömningen beaktas plan-/marknads-/exploateringsförutsättningar, läge/mikroläge, prisutveckling, m.m.

Torskors bedöms utgöra Karlskronas A-läge för Industri / Lager.

Pris för tomtmark, industri i Karlskrona har i huvudsak legat inom ett intervall om 150 – 520 kr/kvm TA.

Beroende på läge samt markens "kvalitet" (om fastigheten är grov-planerad, hårdgjord, o.d.)

Noteringarna inom Torskors och Verkö tyder på ett stort intresse för etableringar inom etablerade industri-/verksamhetsområden, och en positiv prisutveckling. Det lokala näringslivets (väntade) utveckling – och särskilt då beaktat Försvarsmaktens investeringar och Karlskronas fokus på marinteknisk industri – bedöms motivera fortsatt positivt prisutveckling.

Att Karlskrona Kommun i huvudsak utgår från fastställda priser kan till viss ha varit "prisdämpande".

För en "normal-tomt" inom Lampan 2 bedöms ortspris motivera ett värde om 500 – 650 kr/kvm TA.

Med "normal-tomt" avses en fastighet upp till ca 5 000 kvadratmeter, grov-planerad, med utbyggd lokal infrastruktur => I praktiken en "bygg-klar" tomt.

För Lampan 2 bedöms det rimligt att beakta en "storleksfaktor"; i praktiken en pris-revidering som kompensation för exploatörens långsiktiga åtagande (risk) samt att det i tidigt skede krävs relativt stora initiala investeringar => [stora] objekt åsätts ett lägre m²-pris.

En eventuell storleksfaktor beror på ett antal faktorer:

- Infrastruktur: Det krävs investeringar i teknisk infrastruktur för att möjliggöra (etappvis) exploatering.
- Etappvis utveckling: En exploatör fordrar rimligen viss kompensation för att en etappvis exploatering långsiktigt "låser" kapital, särskilt beaktat att exploateringen kan vara förknippad med stora initiala investeringar.
- Prisutveckling: En etappvis utveckling av stora objekt medför potential till positiv prisutveckling, men också risk för negativ prisutveckling.
- Mindre kvalitativ mark: [Stora] objekt omfattar vanligen en del "mindre kvalitativ" mark.
- Marginalnytta: Det finns en avtagande marginalnytta för tomter som är större än vad som krävs för den planerade exploateringen (det finns inte motsvarande betalningsvilja för "överflöd" tomtarea då den inte är nödvändig för aktuell verksamhet, åtminstone inte på kort sikt).

På delmarknader med långsiktigt starka marknadsförutsättningar är storleksfaktorn av mindre vikt (jämfört med lokala delmarknader med svagare marknads-/exploateringsförutsättningar).

På starka delmarknader, som t.ex. inom storstadsregionerna i nära anslutning till strategisk infrastruktur, finns ett relativt stort "djup" på efterfrågan, med ett relativt stort antal potentiella aktörer även för [stora] objekt. Och utbudet av [stora] objekt kan vara begränsat, vilket då är prispåverkande => Relativt hög betalningsvilja.

Vidare finns det potential till positiv värdeutveckling i takt med att planerade projekt genomförs och marknaden blir alltmer etablerad.

Baserat på tillgängligt ortspris för Karlskrona går det inte att fastställa en eventuell storleksfaktor.

En metod att bedöma marknadsvärdet för [stora] exploateringsfastigheter kan därför vara att utgå från bedömt marknadsvärde för "normal-tomt" med avdrag för eventuella rivnings-/saneringskostnader, fastighetsbildningskostnader, kostnader för lokal infrastruktur samt etappvis exploatering.

För Karlskrona Lampan 2 har gjorts följande antaganden:

Rivning / Sanering	Ej aktuellt
Fastighetsbildning	500 000 kronor, motsvarande ca 5 kr/kvm TA
Infrastruktur	25 000 000 kronor, motsvarande ca 285 kr/kvm TA
Tid till exploatering	Förutsätts kunna påbörjas "År 0"
Etappvis exploatering	5 år, real kalkylränta om 3,5%

OBS. Nyckeltal i kr/m² TA avser endast den mark som i detaljplan anges som Industri med avdrag om 10% för lokal infrastruktur => ca 86 250 kvadratmeter.

Därmed kan en förenklad exploateringskalkyl ställas upp:

Storleksfaktor

Bedömt marknadsvärde, "normal-tomt"	500	650
Rivning	0	0
Sanering	0	0
Detaljplan	0	0
Fastighetsbildning	0	0
Infrastruktur	-285	-285
Netto	215	365
<i>Tid för Exploatering, 5 år (snitt = 2,5 år)</i>	<i>Real kalkylränta 3,5%</i>	<i>Real kalkylränta 3,5%</i>
Bedömt marknadsvärde, kr/m² TA	200	335
Bedömt marknadsvärde, tkr	17 250 000	28 893 750

Beaktat "storleksfaktor" bedöms det som rimligt med ett marknadsvärde kring 200 – 335 kr/kvm TA.

Det medför för Karlskrona Lampa 2 ett totalt marknadsvärde kring 17 250 000 – 28 900 000 kronor.

Den mark som i detaljplan anges som "Industriplantering" har inte åsatts något värde.

Förväntningsvärde, Pågående Detaljplan

Beaktat pågående detaljplan torde det inte vara orimligt att ta hänsyn till ett visst förväntningsvärde.

Verksamheter bedöms i praktiken motsvara Industri (om än med något mindre "störande"), men Centrum möjliggör en relativt flexibel exploatering.

Vad gäller råmark för Industri och annan "icke-bostadsexploatering" är marknaden klart begränsad, med endast ett fåtal relevanta noteringar i Karlskrona/Kalmar/Växjö, och då till priser kring 45 – 60 kr/kvm TA.

I Karlskrona förvärvade Fortifikationsverket i april-24 fastigheten Karlskrona Karlskrona 3:22 i anslutning till E22 vid Rosenholm. Pris motsvarande 60 kr/kvm TA. ÖP2050 anger Idrott / Hälsa / Evenemang (ej pågående DP).

Även då man ser till mer "kvalitativ" råmark, d.v.s. med fokus på bostadsexploatering, har det i Karlskrona/Kalmar/Växjö endast noterats priser upp mot 200 kr/kvm TA.

Beaktat status för pågående detaljplan ses det som rimligt att ortspris utgår från detaljplanelagd mark, och därefter göra avdrag för rivnings-/saneringskostnader, plan-/fastighetsbildningskostnader, kostnader för allmän platsmark, tid till LKDP och planrisk samt etappvis exploatering (=> råmark).

Ser man till markanvisningar o.d. i **Karlskrona** finns endast ett fåtal noteringar sedan jan-20:

- Karlskrona Kommun avyttrade i dec-23 del av Karlskrona Karlskrona 4:10 (Kungsplan). Köpare var Region Blekinge som avser uppföra en Vårdcentral om ca 5 500 kvadratmeter BTA, eventuellt med inslag av Kontor / Centrum. Pris utgick från 2 000 kr/kvm BTA (dock med avdrag från att Region Blekinge tar en del investeringar inom allmän platsmark).
Kungsplan utgör ett starkt stads-/stationsnära läge (jämfört med Torsfors)
Vård / Kontor / Centrum bedöms utgöra ett mer kvalitativt ändamål (jämfört med Industri / Centrum).
En egenanvändare som Region Blekinge har i praktiken inte någon kommersiell risk.
- Karlskrona Kommun avyttrade i april-23 fastigheten Karlskrona Skeppsbron 3 (Skeppsbrokajen). Köpare var Skanska som tilldelats en upphandling avseende nya kontorslokaler till Boverket. Pris motsvarade 1 450 kr/kvm BTA.
Skeppsbrokajen utgör ett starkt stads-/stations-/havsnära läge (jämfört med Torsfors).
Kontor bedöms utgöra ett mer kvalitativt ändamål (jämfört med Industri / Centrum).
Att det finns ett "fastställt" projekt med Boverket som hyresgäst är klart positivt.
Det kan noteras att Karlskrona Kommun svarar för erforderliga investeringar i kaj och underliggande konstruktion för att möjliggöra den planerade exploateringen.
Tidigare noteringar inom Kv Skeppsbron avser Karlskrona Skeppsbron 4 (dec-17, Centrum, ca 1 250 – 1 350 kr/kvm BTA) samt Skeppsbron 3 (aug-14, Centrum, ca 1 215 kr/kvm BTA).

Även då man ser till **Kalmar** och **Växjö** är det låg projektaktivitet:

- Kalmar Kommun tog i okt-24 beslut om att avyttra fastigheten Kalmar Glasbruket 1 i Halltorp (ca 261 900 m² TA) till Specialfastigheter. Inom fastigheten avser Specialfastigheter, som upphandlats av Kriminalvården, uppföra en anstalt med ca 430 platser. Förvärv genomfördes jan-25, till ett pris motsvarande 95 kr/kvm alternativt 500 kr/kvm BTA (ca 50 000 m² BTA).
Fastigheten är strategiskt belägen vid av-/påfart till E22, och kan på sikt möjligen vara aktuell för Industri.
Kalmar Kommun svarar för allmän platsmark.
- Kalmar Kommun tog i okt-24 beslut om att avyttra fastigheten Kalmar Tvättbjörnen 2 i Oxhagen (ca 4 470 m² TA) till Skandrenting. Inom fastigheten avser Skandrenting, som upphandlats av Kriminalvården, uppföra ett häkte med ca 60 platser. Förvärv genomfördes nov-24, till ett pris motsvarande 2 250 kr/kvm BTA (ca 15 000 m² BTA) + ca 750 kr/kvm BTA för p-köp.
Alternativanvändning Kontor / Centrum.
Mikroläge i anslutning till befintligt polishus bedöms ha varit prispåverkande.
Kalmar Kommun svarar för allmän platsmark.
- Inom Kv Infanteriet, Växjö har pris för Centrum m.m. fastställts till 1 800 kr/kvm BTA (KS, april-23).
Stadsutvecklingsområde relativt centralt i Växjö (Regementsstaden, Bäckaslöv).
Detaljplan möjliggör Centrum / Handel / Kontor / Besöksanläggningar.
Det är per maj-26 okänt huruvida det faktiskt skett någon markanvisning-/överlåtelse.
- Inom Arenastaden, Växjö har pris för Kontor fastställts till 1 800 kr/kvm BTA (KS, feb-21).
Arenastaden är ett relativt centralt stadsutvecklingsläge i Växjö.
I nov-23 tog Växjö Kommun beslut om att avyttra Värendsvallen 17 (Kontor, 1 800 kr/kvm BTA).
- Växjö Kommun tog i mars-20 beslut om att avyttra fastigheterna Växjö Råppe 7:3 och Råppe Stärkelsefabrik 2:1, totalt ca 99 200 kvadratmeter. Köpare var Region Kronoberg som avser uppföra ett akutsjukhus. Förvärv genomfördes mars-22, till ett pris motsvarande 450 kr/kvm TA + ca 300 kr/kvm BTA för omlokalisering av befintliga fotbollsplaner. Projektet är pausat.
Fastigheterna är belägna väster om Växjö, i nära anslutning till av-/påfart till Väg 23/25.
Alternativanvändning för Råppe Stärkelsefabrik 2:1 är Industri. Råppe 7:3 nyttjas av Råppe Golf.

Resultat

I bedömningen beaktas plan-/marknads-/exploateringsförutsättningar, läge/mikroläge, prisutveckling, m.m.

Få noteringar i Karlskrona (och Växjö / Kalmar), och de avser i huvudsak objekt som bedöms som mer "kvalitativa" jämfört med Lampan 2 (vad gäller läge/mikroläge, typ av lokaler).

Beaktat ortspris bedöms det inom Karlskrona Lampan 2 som rimligt med marknadsvärde kring 1 000 – 1 150 kr/kvm BTA för Centrum.

Förutsatt laga kraftvunnen DP, grov-planerad tomt, utbyggd lokal infrastruktur => I praktiken en "bygg-klar" tomt.

För att härleda ett rimligt förväntningsvärde justeras ovan bedömt värde med avseende på:

Rivning / Sanering	Ej aktuellt
Fastighetsbildning	500 000 kronor, motsvarande ca 5 kr/kvm BTA
Lokal infrastruktur	Ca 50 000 000 kronor, motsvarande ca 585 kr/kvm BTA
Detaljplan	Ca 1 000 000 kronor, motsvarande ca 10 kr/kvm BTA
Tid till exploatering	1 år, real kalkylränta om 3,5%
Ettappvis utveckling	8 år, real kalkylränta om 3,5%
Risk	15%

En stor osäkerhetsfaktor är att pågående detaljplan inte anger någon specifik exploatering (BTA).

Detaljplan möjliggör 15 respektive 40 meter, men i områden som Torskors uppförs i huvudsak projekt i 1 plan (med takhöjd upp mot 10m för t.ex. logistik), med del av projektet i 2 plan (kontor/personal).

Med antagandet att ca 85 000 kvadratmeter kvartersmark är tillgänglig för exploatering, med 45% exploatering i huvudsak i 2 plan erhålls ca 85 000 kvadratmeter BTA.

Bedömt Förväntningsvärde

Bedömt byggrättsvärde	1 000	1 150
Rivning / Sanering	0	0
Detaljplan / Fastighetsbildning	-15	-15
Infrastruktur	-585	-585
Netto	400	550
<i>Tid till Exploatering, 1 år</i>	<i>Real kalkylränta om 3,5%</i>	
<i>Tid för Exploatering, 8 år (snitt = 4 år)</i>	<i>Real kalkylränta om 3,5%</i>	
Netto	337	463
Planrisk	15%	15%
Bedömt Förväntningsvärde, kr/m² BTA	285	400
Bedömt Förväntningsvärde, tkr	24 225	34 000

Förväntningsvärdet motsvarar därmed ca 285 – 400 kr/kvm BTA.

Det medför för Karlskrona Lampan 2 ett totalt marknadsvärde kring 24 200 000 – 34 000 000 kronor.

7. Slutsats

Resultat

Resultat - Tomtmark, Industri	17 250 000 – 28 900 000 kronor
Resultat - Förväntningsvärde	24 200 000 – 34 000 000 kronor

Marknadsvärde

Alternativet Tomtmark, Industri utgår från aktuell detaljplan, men resonemanget kring (eventuell) storleksfaktor medför viss osäkerhet. Det bedöms emellertid som rimligt att beakta kostnader (infrastruktur) för vidareutveckling av fastigheten.

Alternativet Förväntningsvärde indikerar viss potential, men är förknippat med stor osäkerhet. Inte främst planrisk, utan snarare bedömt byggrättsvärde för en relativt storskalig exploatering av Verksamheter och Centrum på en lokal delmarknad som Torskors.

Marknadsvärdet av Karlskrona Lampan 2 bedöms till:

28 500 000 kronor

Motsvarande ca 195 kr/kvm TA (för hela fastighetens tomtarea om 146 256 kvadratmeter).

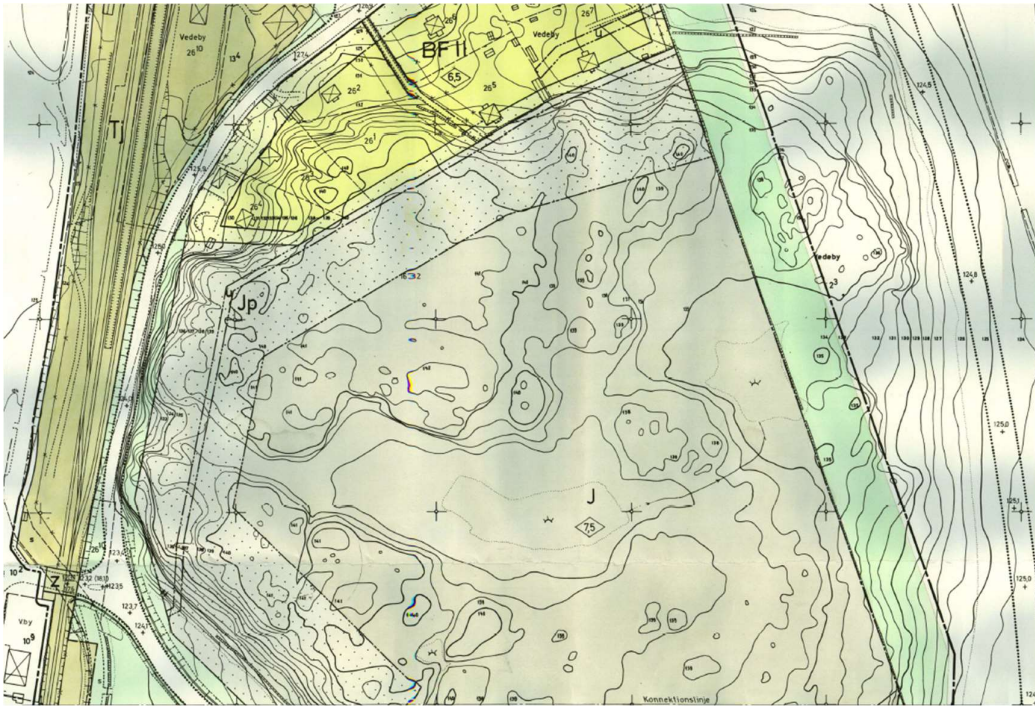
Malmö, 2026-05-12

Thomas Green
Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare, RICS

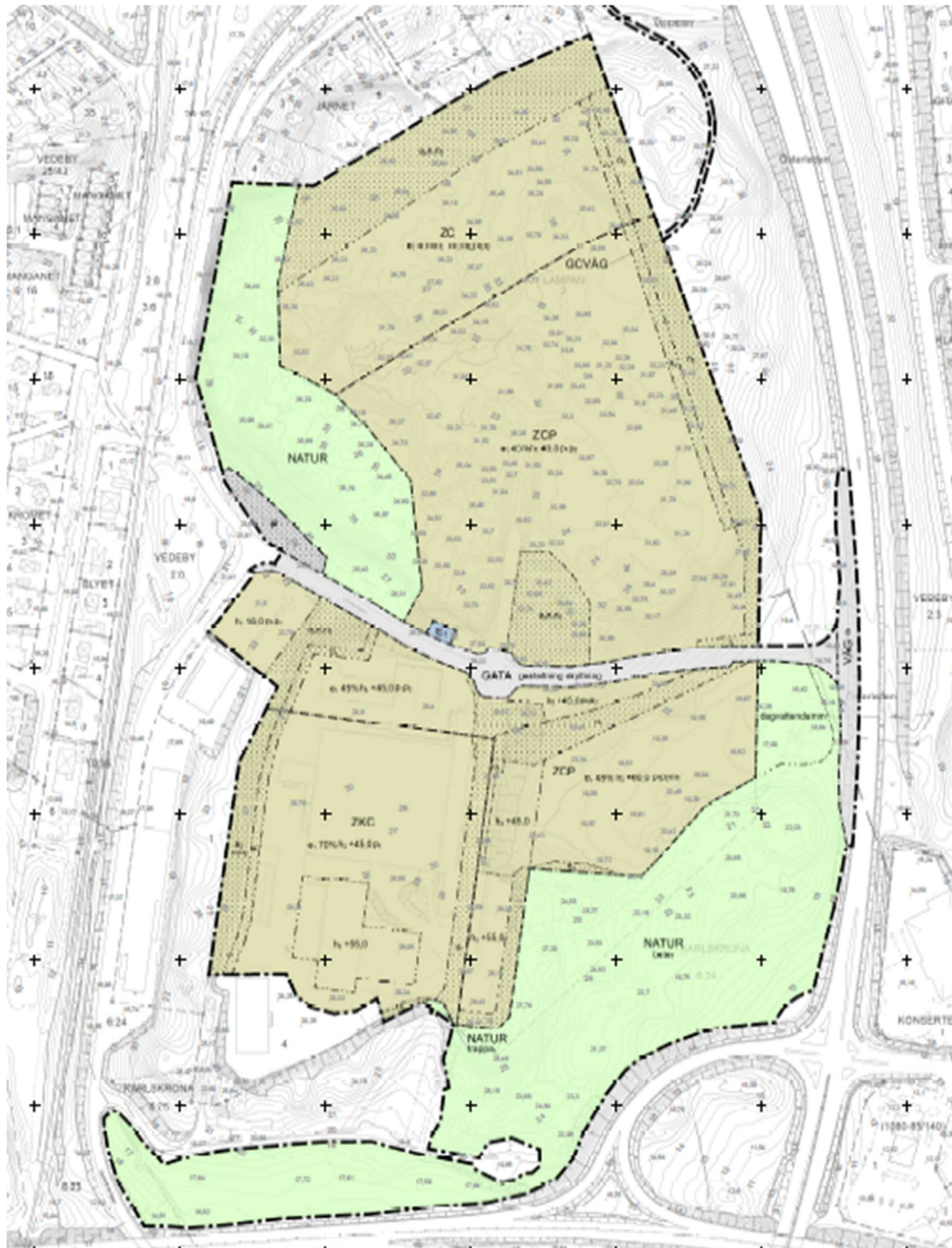
Bilagor

Bilaga 1	Utdrag ur plankartor
Bilaga 2	Kommunindex
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Aktuell Detaljplan



Pågående Detaljplan



Kommun	Karlskrona
Huvudgrupp	Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner
Kommungrupp	Mindre stad/tätort

Poäng:

49/100

	Karlskrona	Värde	Poäng	Riket		
				Min	Median	Max
Demografi	Folkmängd, år 2024	66 301	5	2 294	16 181	995 574
	Befolkningsutveckling, 10 år	3,0%	5	-16,8%	2,9%	31,6%
	Befolkningsprognos, 10 år	-2,9%	0	-12,5%	-0,4%	15,1%
	Medelålder	43,2	5	37,6	44,6	52,8
Arbetsmarknad	Arbetslöshet, %	4,6%	5	1,6%	4,5%	12,1%
	Medelinkomst, tkr	366	5	292	347	725
	Eftergymnasial utbildning, %	43,5%	7	19,3%	29,9%	65,3%
	Etableringsfrekvens	9,8	5	2,0	10,0	20,8
Kommunal ekonomi	Nettoinvestering per inv. 3 år	5 583	4	1 146	6 998	44 363
	Kommunal skattesats, %	33,7%	2	29,0%	33,6%	35,3%
	Årets resultat per inv. 3 år	2 760	5	-19 868	3 127	20 827
	Soliditet, %	9,5%	2	-24,4%	26,8%	74,5%
Bostadsmarknad	Småhuspriser, mkr	2,87	5	0,44	2,17	15,40
	Bostadsrättspriser, kr/kvm	27 050	6	1 196	14 649	85 567
	Bostadsmarknadsenkäten	Underskott	10	1,00	10,00	10,00
	Prognos bostadsbehov, 10 år	-945	0	-1 643	-28	13 987
Kommersiell marknad	Nettoinpendling	55,0%	8	16,5%	38,7%	73,8%
	Tillväxt antal arbetstillfällen, 1 år	1,1%	6	-8,0%	0,1%	8,4%
	Andel kontorsintensiva näringar	31,6%	7	5,5%	15,1%	58,1%
	Handelsindex	104	6	26	79	720
Genomsnittlig poäng			4,9			



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
KARLSKRONA LAMPAN 2 Nyckel: 100033963 UUID: 909a6a57-928a-90ec-e040-ed8f66444c3f	2015-03-16	2023-10-02 10:55	2026-05-04

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6229810.9	539619.4

AVSKILD MARK	
Beteckning	
KARLSKRONA LAMPAN 3	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	146 256 kvm	146 256 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556980-5673 Lumas Backe AB C/O PRONORDIC ADMIN AB BOX 411 751 06 UPPSALA Köp: 2014-09-02 Andel: 1/1 Köpeskilling: 4 000 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2014-09-15 Nytt beslut: 2014-10-01	14/10175 D-2014-00397572:1

ANTECKNINGAR			
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Industritillbehör	1995-06-09	95/3560	
FÖRKLARING ENLIGT 2 KAP 3 § JORDABALKEN			
Expropriationsstämning	1941-11-05	41/383	
EXPRSTÄMN ANG SERVITUT KRAFTLEDNING MM			

AVTALSRÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	1971-06-09	71/1324
2	Avtalsservitut: TRANSFORMATORSTATION MM	1971-06-16	71/1520

INTECKNINGAR			
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 4 200 000 SEK			
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag
3	Datapantbrev	4 200 000 SEK	2018-05-21
			Akt D-2018-00236228:1

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2000-02-23	10-IM1-71/1324.1
TRANSFORMATORSTATION	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2000-02-23	10-IM1-71/1520.1
MM				

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
stadsplan: TORSKORS SÖDRA INDUSTRIOMRÅDE gällande	1972-03-07 Senast ajoufföring: 2011-01-12	10-AUG-1192

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
INDUSTRIENHET, TOMTMARK (411) 212606-0			2025
Taxvärde		Taxvärde mark	Areal
1 463 000 SEK		1 463 000 SEK	146256 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556980-5673 Lumas Backe AB BOX 411 751 06 UPPSALA	1/1		Övriga aktiebolag
Värderingsenhet industrimark 942491632025			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
1 463 000 SEK	1080010	Reservmark	
Areal	Riktvärde tomtareal	Riktvärde byggrätt	
146256 kvm			

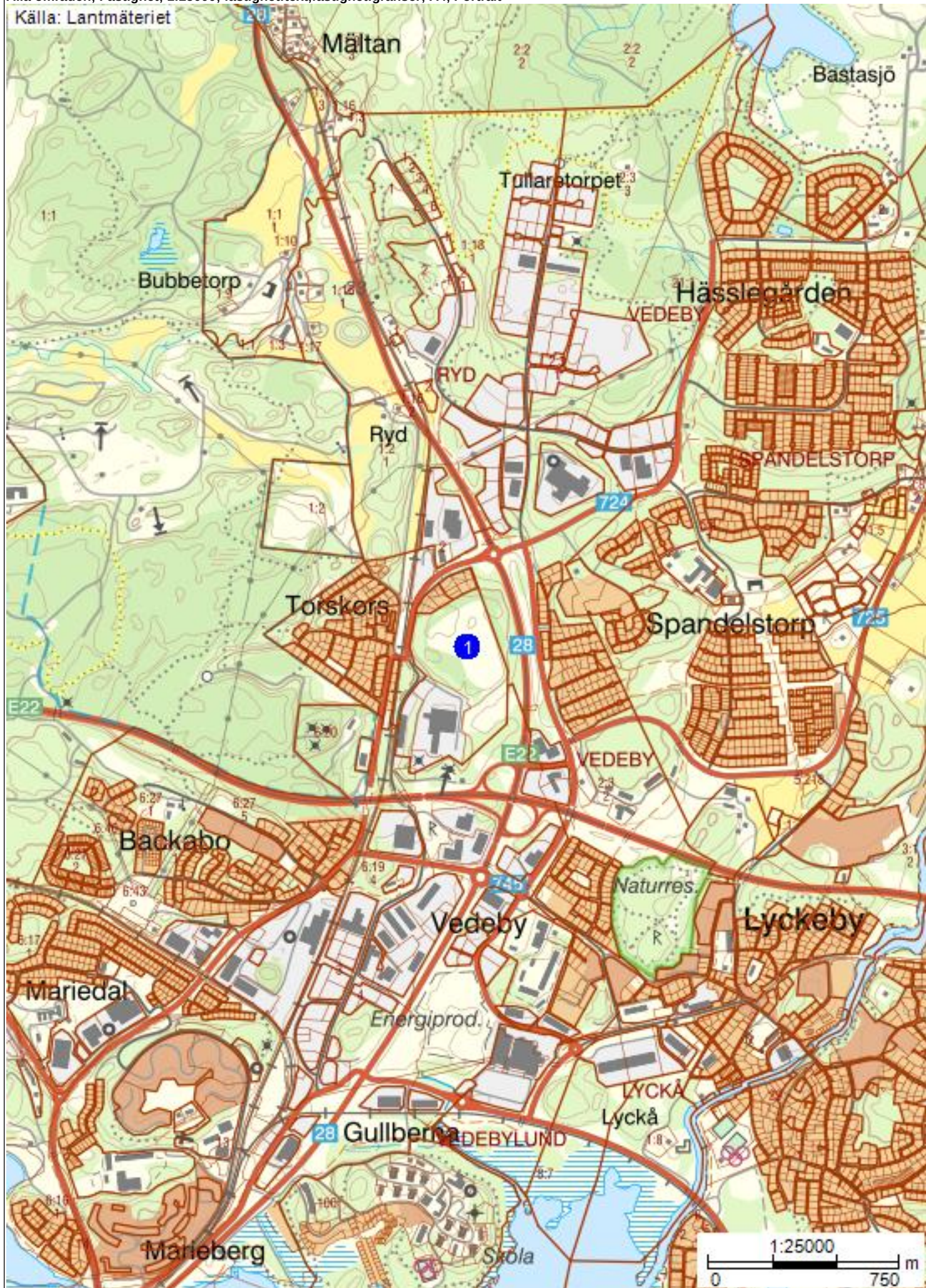
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
sammanläggning	1970-04-28	1080K-25/1970
fastighetsreglering	2015-03-16	1080-15/3

TIDIGARE ÄGARE		
Tidigare lagfarna ägare 969614-4154 Företagslokaler i Karlskrona Kommanditbolag BOX 411 751 06 UPPSALA Köp: 1995-06-09 Andel: 1/1 Köpeskilling: 27 000 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 04/7312	Inskrivningsdag 1995-06-13 Nytt beslut: 1995-07-03	Akt 95/3659 95/4132
556503-2850 AURA INDUSTRIER AB BOX 508 371 23 KARLSKRONA Köp: 1995-03-15 Andel: 1/1 Köpeskilling: 27 000 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1	1995-06-08	95/3559
556398-8178 GORDIOS DESMOS LEASING AB C/O Adv Carl Gustaf Trägårdh Stortorget 8 211 34 MALMÖ Fusion: 1994-05-03 Andel: 1/1 Överlåten andel: 1/1	1995-06-08	95/3558
556028-7525 AURALIGHT AB BOX 508 371 23 KARLSKRONA Köp: 1978-12-31 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Överlåten andel: 1/1		79/1104
TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning K-KARLSKRONA STG 1632	Omregistreringsdatum 1994-03-02	Akt 1080-93/104
URSPRUNG		
KARLSKRONA KARLSKRONA 1:672, 1:678		

Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

VÄRDEUTLÅTANDE

avseende
**byggrätter på fastigheten Lampan 2
i Karlskrona kommun**

Stockholm den 17 maj 2026
Lars Westin



Innehållsförteckning

1. UPPDRAG.....	1
2. UNDERLAG	1
3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	1
4. VÄRDERINGSOBJEKTET	2
5. VÄRDEBEDÖMNING.....	2

Bilagor

Bilaga 1 FDS-utdrag

Bilaga 2 Plankarta samrådshandling

Bilaga 3 Sammanställning av indikativa bud

Bilaga 4 Kostnadsfördelning avseende infrastrukturkostnader



1. UPPDRAG

Av Lumas Backe AB, genom Fredrik Söderberg har undertecknad erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av fastigheten Karlskrona Lampan 2 under nedan angivna förutsättningar.

Värdetidpunkten är maj 2026.

Området besiktigades 2022-04-12.

Inom ramen för detta uppdrag har inte utförts någon undersökning för att utreda eventuella miljörelaterade skador. Det finns 4 st miljöundersökningar. Av dessa framgår att vid ett prov (av 30 ST) behövs sanering till MKM, dock anger de specifika riktvärdena att så ej krävs. Provet avser rester av asfalt.

2. UNDERLAG

Undertecknad har haft tillgång till följande underlag:

- Karta
- FDS-utdrag, se bilaga 1
- Detaljplan, samrådshandling, se bilaga 2
- Sammanställning av indikativa bud avseende byggnation av nytt polishus mm, se bilaga 3
- Förteckning över beräknade kostnader för infrastruktur med kostnadsfördelning, se bilaga 4
- Översiktsplan
- Uppgift om byggrätternas storlek

Härutöver har muntlig information erhållits av uppdragsgivaren avseende bl.a. markens egenskaper.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

Värderingen görs utifrån detaljplaneförslag, samrådshandling. Det förutsätts att planen i allt väsentligt vinner laga kraft under 2027. Med anledning av plansamrådet är det aktuellt med kompletterande utredningar avseende trafik och dagvatten. Detta kan leda till något ökade kostnader för infrastruktur.

Det förutsätts att infrastruktur i form av vägar och anslutningar är klara. Beräknade kostnader som enligt kostnadsfördelning, se bilaga 4, belastar fastighetsägaren och dras av från bedömt värde av byggfärdig mark.

Det förutsätts att marken är hårdgjord och grovplanerad. Viss sprängning förutsätts återstå och bekostas av eventuell köpare (projektkostnad).



4. VÄRDERINGSOBJEKTET

Fastigheten är belägen ca 6 km norr (fågelvägen) om Karlskrona centrum vid trafikplatsen Karlskrona Östra vid den s.k. Angöringen. Fastigheten ligger norr om trafikplatsen där E22:an möter Österleden. Söder om trafikplatsen finns ett utbyggt handelsområde. Merparten av området är högt beläget med bra infrastruktur.

Läget bedöms vara mycket bra för verksamheter såsom centrum, kontor industri och handel.

Gällande översiktsplan är antagen i juni 2022 med lagakraft november 2023 och gäller tom 2050.

Gällande detaljplan är från 1970 och medger J, industri med en högsta hushöjd på 7,5 m.

Det nya planförslaget, samrådshandling, anger för kvartersmark ZKC (Verksamheter, Kontor, Centrum), ZCP (Verksamheter, Centrum, Parkering), ZC (Verksamheter, Centrum) och P (Parkering).

Det aktuella byggbara området är enligt uppdragsgivaren hårdgjord.

5. VÄRDEBEDÖMNING

Relevant ortsprismaterial för denna värdebedömning saknas.

Området kan ur värderingssynpunkt delas i 3 delar, lågdelen med en byggrätt om ca 30 000 kvm BTA, område för tilltänkt polistation på högdelen om ca 35 000 kvm BTA, område för eventuell användning av kriminalvården för häkte på högdelen om ca 30 000 kvm BTA.

Värdebedömningen avseende lågdelen görs utifrån tre utgångspunkter. Dels studeras kalkyler avseende exploatering. Dels beaktas arrendenivåer i området och dels sker bedömning utifrån allmän erfarenhet.

Utifrån kalkyler med skäligt hänsynstagande till risk och vinstkrav bedöms att markvärdet ligger i nivån 1 200 kr per kvm tomtarea. Härvid har inte beaktats kostnader för infrastruktur som grovt kan uppskattas till i storleksordningen 300 kr per kvm. Inklusive infrastruktur kan värdet uppskattas till 1 500 kr per kvm.

Uppdragsgivaren har nyligen tecknats arrendeavtal i området med ett arrende om 200 kr per kvm tomtarea. Detta indikerar ett markvärde om minst 2 000 kr per kvm tomtarea.

Utifrån allmän erfarenhet bedöms värdet av mark för verksamheter och handel i liknande områden till i nivån 2 000 kr per kvm tomtarea.



Slutligen bedöms värdet av den aktuella marken på lågdelen under ovan angivna förutsättningar till i nivån 2 000 kr per kvm tomtarea. Med en tomtarea om ca 20 000 kvm BTA blir värdet 40 Mkr ($20\,000 \cdot 2\,000$).

För området på högdelen för polisstation om ca 35 000 kvm BTA finns indikativa bud om 5 400 – 5 769 kr per kvm BTA. Buden avser 26 000 kvm LOA motsvarande knappt 32 000 kvm BTA. Det bedöms som mycket sannolikt att polisstationen kommer att lokaliseras på det aktuella området. Marknadsvärdet bedöms till i nivån 5 700 kr per kvm BTA. Med en byggrätt om 35 000 kvm BTA uppgår värdet till avrundat 200 Mkr. Det bör noteras att polisen även är intresserad av mörk BTA i källarplan för exempelvis skjutbana, personalutrymmen, garage och lager.

För område på högdelen för eventuellt häkte om ca 30 000 kvm BTA finns en relativt stor sannolikhet att häktet kommer att lokaliseras dit. Kriminalvården har enligt uppdragsgivaren offentligt uttalat att ett häkte med ca 150 platser ska lokaliseras till Karlskrona. Det bedöms som relativt sannolikt att häktet kommer att lokaliseras till detta område. Det finns starka synergier mellan polisstationen och häktet. Undertecknad bedömer marknadsvärdet av den aktuella byggrätten om ca 4 000 kr per kvm BTA. Vid denna bedömning har värdet av byggrätten avseende häktet bedömts närmast sig värdet av byggrätten för polisstationen eftersom det bedöms som relativt sannolikt att häktet kan komma att lokaliseras hit. Med en byggrätt om 30 000 kvm BTA uppgår värdet till 120 Mkr ($30\,000 \cdot 4\,000$).

Det sammanlagda värdet av byggrätterna ovan uppgår till 360 Mkr ($40+200+120$).

Kostnaden för fastighetsägaren uppgår till ca 17,5 Mkr. Härutöver kan komma ytterligare kostnader avseende trafik och dagvatten. Här bedöms översiktligt att den totala kostnaden uppgår till ca 20 Mkr.

Efter avdrag för uppskattade infrastrukturkostnader blir värdet 340 Mkr ($360 - 20$).

Ytterligare reduktion av värdet bör göras med anledning av att marknadsvärdet kan realiseras när detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta bedöms komma att ske om ca 1 år. Det finns också en viss osäkerhet om de exakta byggrättsstorlekarna som kan komma att ianspråkta av polisen respektive kriminalvården. Det kan dock vara möjligt att byggrättsvärdena om ett år kan vara något högre om ett år än i dagsläget. Undertecknad bedömer att avdrag om ytterligare 20 Mkr, motsvarande drygt 5 % av värdet är rimligt.

Slutligen bedöms marknadsvärdet av byggrätterna totalt till 320 Mkr ($340 - 20$).

Stockholm 2026-05-17

Bryggan Fastighetsekonomi

Lars Westin

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHALLSBYGGGARN



Beteckningar

Beteckning Karlskrona Lampan 2	UUID 909a6a57-928a-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100033963	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-03-16
Län- och kommunkod 1080	Distrikt Augerum	Distriktskod 102026	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-10-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-17

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 556980-5673 Lumas Backe AB C/O Pronordic Admin AB Box 411 751 06 Uppsala Inskrivet ägar namn: Fundamentet 2092 AB	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2014-09-15	Akt 14/10175
---	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

14/10175, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2014-09-02
Köpeskilling: 4 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Beviljad d-2014-00397572:1

Anteckningar

Innehåll Förklaring enligt 2 kap 3 § jordabalken Exprstämn ang servitut kraftledning mm	Inskrivningsdag 1995-06-09 1941-11-05	Akt 95/3560 41/383
--	--	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 4 200 000 SEK

Nr 3	Belopp 4 200 000 SEK	Inskrivningsdag 2018-05-21	Akt D-2018-00236228:1
----------------	--------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr 1	Inskrivningar Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	Inskrivningsdag 1971-06-09	Akt 71/1324
----------------	--	--------------------------------------	-----------------------

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: transformatorstation mm	1971-06-16	71/1520

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Hässelholm

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Torskors södra industriområde	1972-03-07	10-AUG-1192

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	10-IM1-71/1324.1

Beskrivning
Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Olofström Hallandsboda 1:82
Olofström Härnäs 1:94

Last

Karlskrona Lampan 2-3

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Transformatorstation mm	Last	Avtalsservitut	10-IM1-71/1520.1

Beskrivning
Transformatorstation mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Karlskrona Nauckhoff 15

Last

Karlskrona Lampan 2-3

Taxeringsenheter

Industritaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, tomtmark (411)	212606-0	Nej	Fastighet
Industritillbehör saknas			

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 1 463 000 SEK	därav byggnadsvärde	därav markvärde 1 463 000 SEK
Taxerade ägare 556980-5673 Lumas Backe AB C/O Pronordic Admin AB Box 411 75106 Uppsala		Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag

Värderingsenhet industri tomtmark 94249163 (2025)

Taxeringsvärde 1 463 000 SEK	Riktvärdeområde 1080010	Tomtareal 146 256 kvm	Riktvärde tomtareal 294 SEK/kvm
--	-----------------------------------	---------------------------------	---

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1970-04-28	1080K-25/1970
Fastighetsreglering	2015-03-16	1080-15/3

Ursprung

Karlskrona Karlskrona 1:672,678

Avskild mark

Karlskrona Lampan 3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6229810.9	539619.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

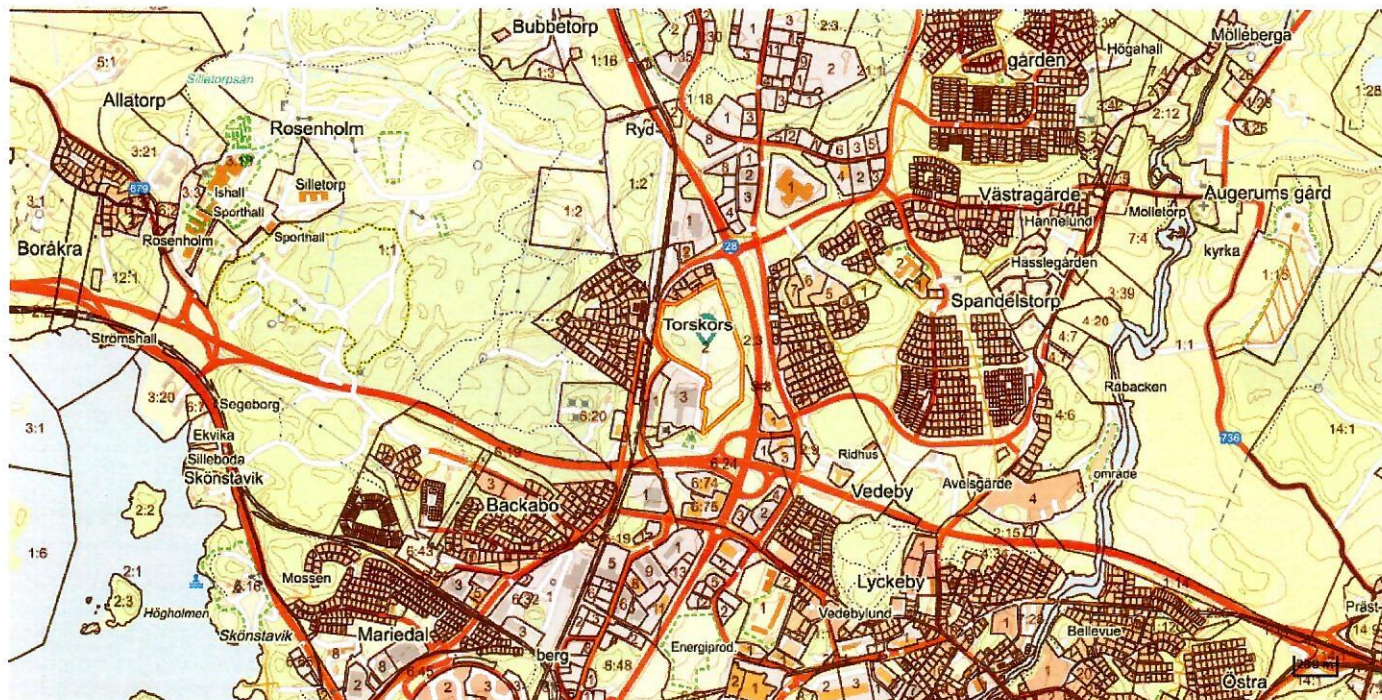
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	146 256 m ²	146 256 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Karlskrona Stg:1632	1994-03-02	1080-93/104

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria [Kontakta oss](https://www.metria.se) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Indikativa Bud – Karlskrona Lampan 2

Mars 2026

Budsammanställning Lampan 2

Samtliga budgivare och bud har följande villkor/förutsättningar:

- Detaljplan som möjliggör byggnation av nytt polishus och beslagsenhet i Karlskrona på fastigheten Lampan 2 antas och vinner laga kraft.
- Tecknande av ovillkorat hyresavtal med polisen.
- Buden baseras på en yta om **26 000 BTA**.
- Samtliga budgivare uppvisar stark genomförandeförmåga.
- Alla belopp anges i nominella tal.

Budgivare	Bud, kr	kr/BTA
Budgivare 1	150 000 000	5 769
Budgivare 2	142 434 783	5 478
Budgivare 3	140 400 000	5 400

Yta om 26 000 m² BTA har bedömts enligt följande:

- Projektet omfattar enligt publicerad RFI (Request for Information) cirka 23 000 m² LOA. Med utgångspunkt i detta har ytan multiplicerats med en omräkningsfaktor om cirka 88 %, vilken bedömts som rimlig utifrån branschfarenhet. Detta motsvarar en uppskattad total byggnadsarea om 26 000 m² BTA.

Åtgärd	Utförs	Kostnad / kalkyl	Finansieras av	LOI/Avtal
Förlängning av Lumavägen mot öster inkl. cirkulation i området och gc-väg längs bef och ny sträckning av Lumavägen.	Byggs ut av kommunen efter detaljplanen vunnit laga kraft. (Eventuellt vill Pronordic bygga ut vägen till platan i förväg för att sen överlåta till kommunen om det blir allmän gata. Om det inte blir nån ny tillfart får vi se över behov och standard.)	Ca 13 miljoner (GC-väg längs Lumavägen: 2,5-3,5 mkr Cirkulation: 2,5 mkr Lumav. fört.: 7mkr	100 % Pronordic	Avtalade förutsättningar i LOI: tas vidare till planbeskrivningen och längre fram i ett exploateringsavtal.
Dagvattendike längs Lumavägen	Byggs ut av kommunen efter detaljplanen vunnit laga kraft.		100 % Pronordic	
Ny anslutning mot väg 28.	Byggs ut av Trafikverket efter detaljplanen vunnit laga kraft dock efter med Trafikverket överenskommen tidplan.	Ca 4 miljoner	100 % Pronordic	Avtal mellan kommunen och Trafikverket m medfinansiering ska tecknas innan detaljplanen antas.
Röjning Lampan 2, norr om Lumavägen (västra skötselområdet)	Utförs av Garbarn under 2024. Troligen klart dec 2024, slutfaktura direkt till Pronordic.	100 532 kr (exkl. moms) enligt offert	100 % Pronordic	Redan utfört/hanterat.
Stängsling inkl. röjning inför stängsling (södra skötselområdet)	Är utfört av Garbarn. 534 300 kr exkl. moms (röjning 70 000 kr och stängsling 464 300 kr) Kommunen och Pronordic betalat ½ var	Slutfaktura 535 160 kr (exkl. moms)	50 % kommunen 50 % Pronordic	Redan utfört.
Röjning södra skötselområdet Lampan 2 och Karlskrona 6:24	Garbarn, område 5, 6 och 7 klart och betalt Omr 1, 2, 3, 4 och 8 färdigställs våren 2025	10 205 kr (exkl. moms) 151 612 kr (offert)	100 % kommunen	
Dagvattendike	Byggs ut av exploatören efter detaljplanen vunnit laga kraft. (Än så länge oklart vilka behov av dagvattenhantering som behövs vid delvis utbyggnad med stöd i gällande DP.)	Kostnad oklar innan dagvattenutredningen är klar.	100 % Pronordic	Förutsättningarna skrivs in i planbeskrivningen och längre fram i ett exploateringsavtal.
Dagvattendamm	Byggs ut av kommunen efter detaljplanen vunnit laga kraft.	Ca 2 miljoner	100 % kommunen	Förutsättningarna skrivs in i planbeskrivningen och längre fram i ett exploateringsavtal.
Trappa och uppdatering av befintligt stängsel (stängsel mot väster tror jag inte behövs)	Efter planen vunnit laga kraft.	Proj tror att en betongtrappa lämpar sig bäst här, 100 000:- borde räcka. Kostnad för stängsel?	Trappan: 100 % kommunen Stängsel/staket + skylt: 100 % Pronordic	Förutsättningarna skrivs in i planbeskrivningen och längre fram i ett exploateringsavtal.
Groddamm Bubbetorp	Under/runt årsskiftet? För att kunna realisera byggrätter enligt redan gällande plan.	Förslaget är att Garbarn tar fram offert efter vi landat i plats.	100 % Pronordic	Separat avtal för detta då det utförs i närtid/under planprocessen?

VÄRDEUTLÅTANDE

för fastigheten
Karlskrona Lampan 2



1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Lampan 2, Karlskrona kommun.

1.2. Uppdragsgivare

Karlskrona kommun.

1.3. Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och skall enligt uppdragsgivaren användas som underlag för strategiska beslut. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är maj månad år 2026.

1.5. Allmänna villkor

Forum ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att felaktigt lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga, se bilaga.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Besiktningen/inventeringen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för marknadsvärdebedömningen.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om mark, sammansättning, gränser mm. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet om den utlyses på den öppna marknaden vid en viss angiven värdetidpunkt. Ett marknadsvärde kan aldrig bestämmas, endast bedömas.

1.6. Underlag

Översiktlig besiktning av fastighetsdelen har ägt rum i maj månad år 2026.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsdatasystemet (FDS).
- Fastighetstaxeringsregistret.

Följande uppgifter har erhållits från ägare:

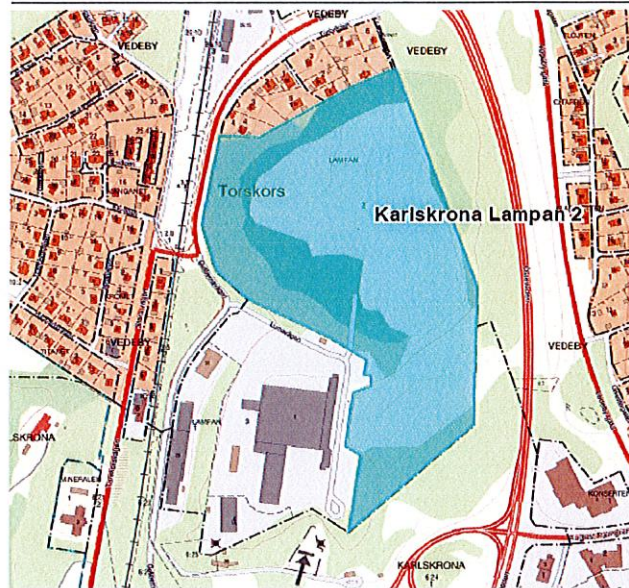
- Inhämtade tekniska uppgifter mm

2. Objektsbeskrivning

2.1. Värderingsobjekt och omgivning

Värderingsobjektet är en industrifastighet.

Fastigheten är belägen på Lumavägen i Karlskrona. Se karta bilaga 2.



2.2. Rättsliga förhållanden mm

I bilaga återfinns ett officiellt utdrag ur Fastighetsdatasystemet (FDS). Av denna bilaga framgår bl a:

1. Lagfaren ägare.
2. Adressuppgifter.
3. Planförhållanden.
4. Taxeringsuppgifter.

Taxeringsvärdet för Lampan 2 uppgår till 1 463 000 kronor, typkod 411 (industrienhet, tomtmark).

Fastigheten omfattas av äldre detaljplan.

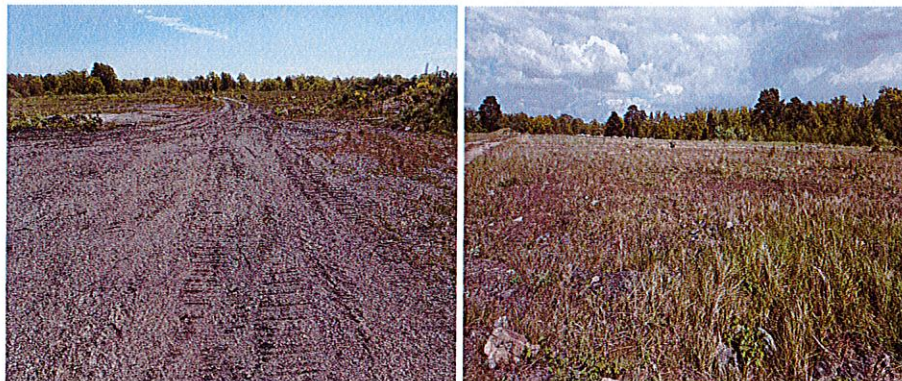


2.3. Areal, tomt och kort byggnadsbeskrivning

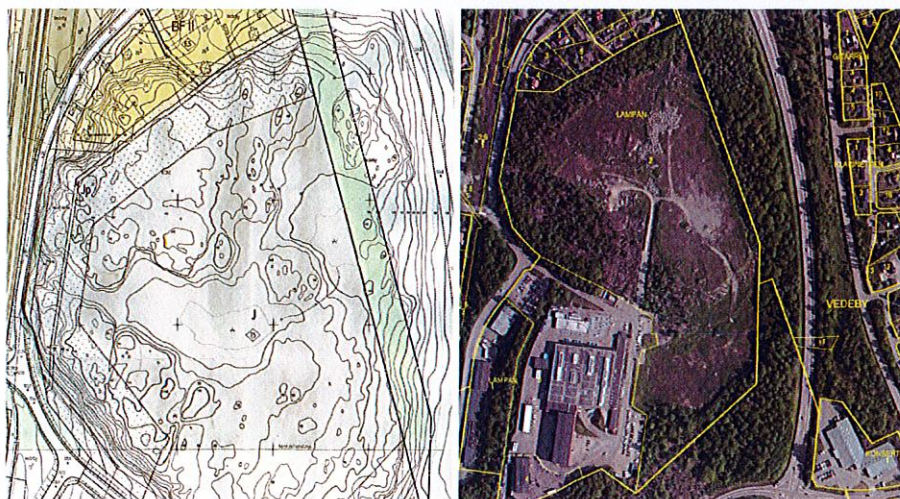
Lampan 2 har en areal av 146256 kvadratmeter (ca 14,6 hektar). Tomten är obebyggd och utgörs dels av schaktade områden och dels av naturmark.

Ytor och användning

Total yta är ca 14,6 hektar.



Lampan 2 är mycket stor och består delvis av naturmark. Delar av tomten ungefär mitt på fastigheten, rakt norr om Lampan 3 verkar delvis vara schaktade och iordningställda. Sett till stadsplanen så medger denna, åtminstone delvis, att marken kan användas för industri. De delar av ytan som bedöms vara lättast att exploatera, åtminstone sett till markens terräng, är området norr om Lampan 3, se plankarta nedan och även flygbild. Åt öster finns ett stråk av allmän platsmark. Dessutom får delar av marken inte användas för bebyggelse eller som upplag.



Möjligen kan på sikt användningen bli en annan. Delar av marken bedöms som svår att använda, på grund av terrängförhållanden och förekomst av berg. Här bedöms att ca 6-7 hektar (dvs ca 60 000 – 70 000 kvm) kan vara möjlig att exploatera inom rimlig tid. Det är framförallt ytorna längst åt norr, väster och söder som kan bli svåra att exploatera på grund av terräng, förekomst av berg, men även åt norr förekomst av bostäder. Exploatering får ske av 50% av tomtytan, och i princip all övrig tomtyta får ej användas för bebyggelse eller upplag. I Karlskrona tätort finns för närvarande en brist på industrimark och läget för marken bedöms som gott. Tillfartsmöjligheterna till marken måste emellertid lösas på ett bättre sätt än nuvarande. En möjlig exploatering kan därför ligga en bit fram i tiden.

Taxeringsvärde

Taxeringsnivån för industrimark i området ligger i nuläget runt 300 kr/kvm markyta. Det taxerade värdet för marken ligger emellertid betydligt lägre, vilket tyder på att justeringar har skett av taxeringsvärdet.

Försäld industrimark

Det finns en del köp av planlagd industrimark i kommunen. Det stora flertalet har sålts i Torskorsområdet och de allra flesta har sålts av kommunen.

Priserna har varierat genom åren, men från att ha legat runt 100-200 kr/kvm har priserna under senare år stigit till runt 300-450 kr/kvm. Köpen ligger inte i skyltlägen men bedöms ligga i bra lägen i området. I materialet finns även vissa andra köp i t.ex. Nättraby till lägre priser.

Läget bedöms som bra. Det aktuella området har dock inget skyltläge mot E22:an eller Rödebyvägen.

Sammantaget bedöms planlagd industrimark belägen i Torskors och Gullberna ha värden som motsvarar nivåer mellan ca 400-500 kr/kvm markyta. Detta avser då köp som till viss del kan sägas ha skyltläge. Inget köp har dock påträffats med direkt skyltläge mot E22:an. Troligen skulle i så fall värden om ca 500-600 kr/kvm vara mer rimligt, beroende på storlek, mikroläge mm.

De aktuella priserna för köpen i Karlskronaområdet bör kunna överföras till den aktuella fastigheten. Läget för fastigheten bedöms vara minst lika bra som köpen i bilagan avseende attraktivt läge och med närhet till service. Här bedöms en möjlig prisnivå kunna ligga på ca 450 kr/kvm.

Utifrån vad som kunde ses på plats, samt utifrån stadsplanens bestämmelser om bebyggelse, exploatering och mark som inte får användas för bebyggelse eller upplag, bedöms ca halva tomtytan vara möjlig att användas på ett rationellt sätt. Den resterande marken bedöms på grund av terräng- och planförhållanden inte vara möjlig att använda. Här förutsätts även att den befintliga infarten från Gullbernavägen/Lumavägen kan bli en godkänd infart.

Värdet av tomtmarken som kan användas – som här bedöms ha en yta om ca 6-7 hektar – bör ligga på en nivå om ca 450 kr/kvm markyta. Värdet bör då bli ca 27 Mkr.

3. Slutsatser

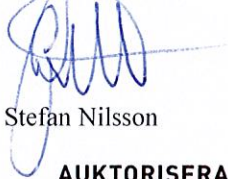
3.1. Resultat

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av fastigheterna Karlskrona **Lampan 2** vid värdetidpunkten maj månad år 2026 till:

27 000 000 kronor

Tjugosjumiljoner

Kristianstad 2026-05-27



Stefan Nilsson

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

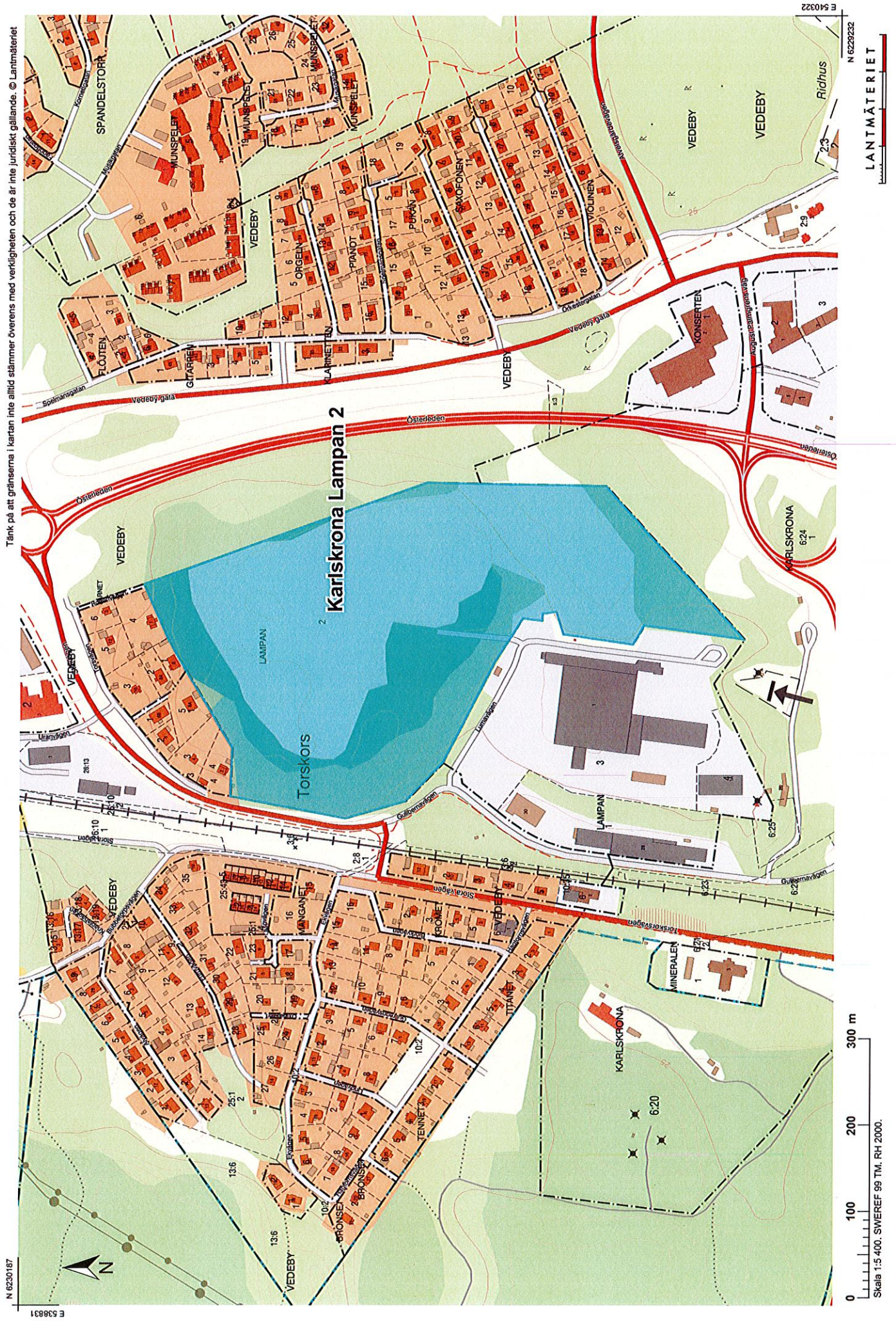


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor

Bilaga 1:	Karta, utdrag
Bilaga 2:	Ortsprismaterial
Bilaga	Villkor för värdeutlåtande

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet



Skala 1:5 400. SWEREF 99 TM. RH 2000.



Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Karlskrona Lampan 2	909a6a57-928a-90ec-e040-ed8f66444c3f	100033963	2015-03-16
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1080	Augerum	102026	2023-10-02
			Aktualiseringsdatum i inskrivningsdelen
			2025-05-19

Inskrivningsinformation

Lägfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556980-5673	1/1	2014-09-15	14/10175
Lumas Backe AB			
C/O Pronordic Admin AB			
Box 411			
751 06 Uppsala			
Inskrivet ägarnamn: Fundamentet			
2092 AB			
Berört fäng			
14/10175, andel 1/1			
Köp (inklusive transportköp):			
2014-09-02			
Köpeskilling: 4 000 000 SEK			
(avser hela fastigheten)			
Anmärkningar			
Beviljad d-2014-00397572:1			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förklaring enligt 2 kap 3 § jordabalken	1995-06-09	95/3560
Exprätt ang servitut kraftledning mm	1941-11-05	41/383
Inteckningar		
Totalt antal inteckningar: 1		
Totalt belopp: 4 200 000 SEK		
Nr	Belopp	Akt
3	4 200 000 SEK	D-2018-00236228:1
Inskrivningar		
Totalt antal inskrivningar: 2		
Nr	Inskrivningar	Akt
1	Avslusservitut	71/1324
	Övrigt ändamål: kraftledning	

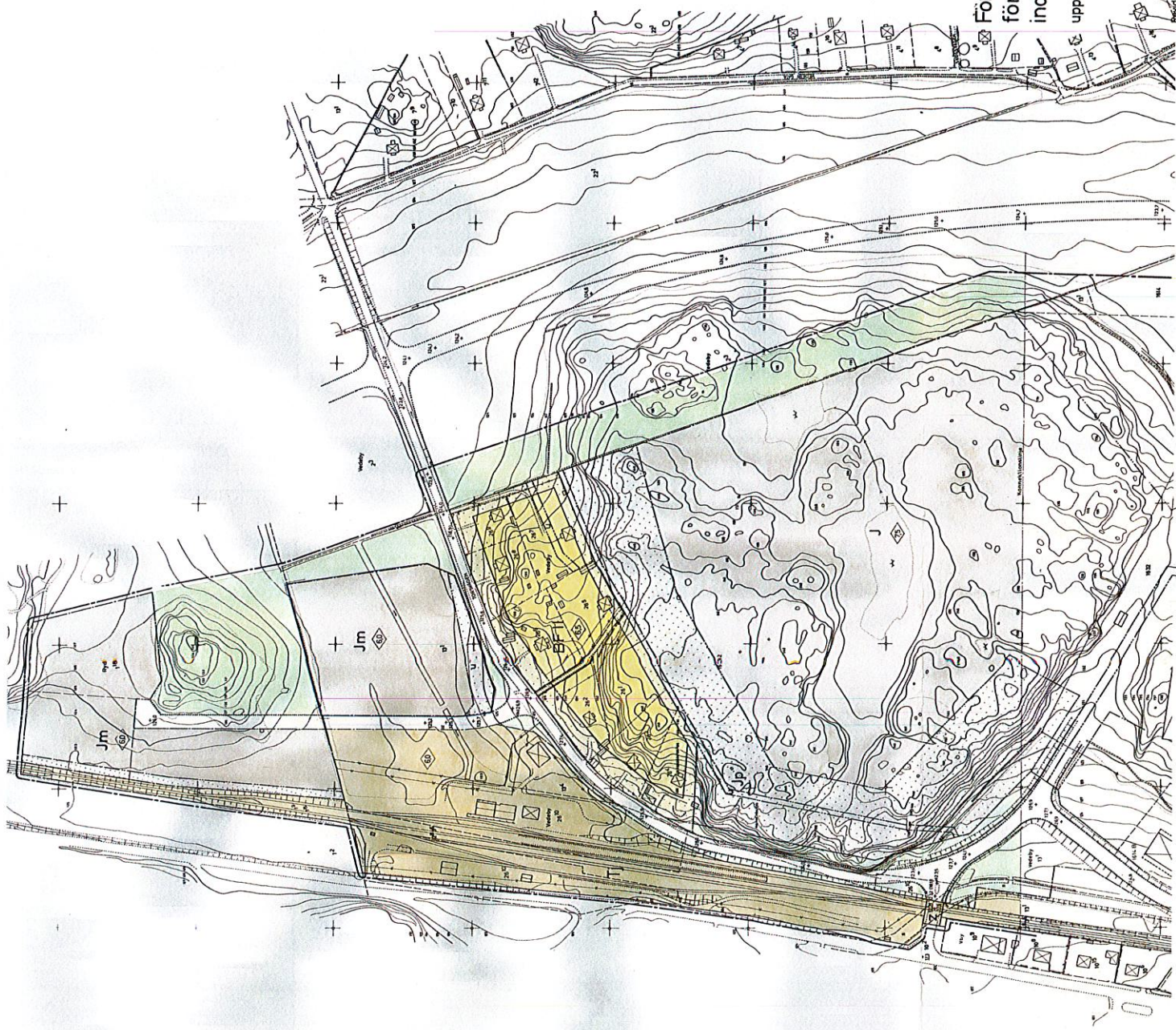
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avralssevitut Övrigt ändamål: transformatorstation mm	1971-06-16	71/1520
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet	Kontorbeteckning		
Lantmäteriet	Hässelholm		
Telefonnummer	E-mail		
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se		
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan	Datum	Akt	
Plan	1972-03-07	10-AUG-1192	
Stadsplan			
Torskors södra industriområde			
Rättigheter			
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avralssevitut	10-IM1-71/1324.1
Beskrivning			
Kraftledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Olofström Hallandsboda 1:82			
Olofström Härnäs 1:94			
Last			
Kariskrona Lampan 2-3			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Transformatorstation mm	Last	Avralssevitut	10-IM1-71/1520.1
Beskrivning			
Transformatorstation mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Kariskrona Nauckhoff 15			
Last			
Kariskrona Lampan 2-3			
Taxeringsenheter			
Industri-taxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, tomtmark (411)	212606-0	Nej	Fastighet
Industri tillbehör saknas			

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 1 463 000 SEK	därrav byggnadsvärde	därrav markvärde 1 463 000 SEK
Taxerade ägare 556980-5673 Lumas Backe AB C/O Pronordic Admin AB Box 411 75106 Uppsala		Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag
Värderingsenhet Industri tomtmark 94249163 (2025)			
Taxeringsvärde 1 463 000 SEK	Riktvärdeområde 1080010	Tomtareal 146 256 kvm	Riktvärde tomtareal 294 SEK/kvm
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder Sammanläggning		Datum 1970-04-28	Akt 1080K-25/1970
Fastighetsreglering		2015-03-16	1080-15/3
Ursprung			
Karlskrona Karlskrona 1:672,678			
Avskild mark			
Karlskrona Lampan 3			
Läge, Karta			
Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM) 6229810.9 539619.4	
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område Total	Totalareal 146 256 m²	Därrav landareal 146 256 m²	Därrav vattenareal 0 m²
Tidigare beteckningar			
Beteckning K-Karlskrona Sg:1632		Omregistreringsdatum 1994-03-02	Akt 1080-93/104

Källa: Lantmäteriet



TEKNISSKA
FÖRSLAGET TILL STADSPLAN
FÖR TORSKÖRS SÖDRA
INDUSTRIOMRÅDE I KARLSKRONA
UPPRÄTTAT I APRIL 1970 AV
LARS TILGREN
LÄNDRÄTTEN
REVIDERAT I AUGUSTI 1971 AV
LARS TILGREN
LÄNDRÄTTEN



TEKNISSKA
FÖRSLAGET TILL STADSPLAN
FÖR TORSKÖRS SÖDRA
INDUSTRIOMRÅDE I KARLSKRONA
UPPRÄTTAT I APRIL 1970 AV
LARS TILGREN
LÄNDRÄTTEN
REVIDERAT I AUGUSTI 1971 AV
LARS TILGREN
LÄNDRÄTTEN

Förslag till stadsplan
för TORSKÖRS SÖDRA
industriområde i KARLSKRONA
upprättat i april 1970 av
LARS TILGREN
LÄNDRÄTTEN
Reviderat i augusti 1971 av
LARS TILGREN
LÄNDRÄTTEN

Försåld industrimark

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
RUBANKEN 5	Zinkvägen 4	2025-12-15	Stilleryd Ostsee AB	1 510	450	3 354
LÖDKOLVEN 4	Blyvägen 8	2025-01-29	MJ Fastigheter Karlskrona AB	1 000	413	2 422
LÖDKOLVEN 9	Koboltvägen 1	2024-10-31	SMA Fastigheter AB	1 140	349	3 266
PLÅTSAXEN 4	Gullbernavägen 10A	2024-09-30	Gullberna Fastigheter 3 AB	250	383	653
SKRUVSTÄDET 14	Tennvägen 20	2024-05-20	Hansa Fastigheter Karlskrona AB	380	230	1 649
TUMSTOCKEN 11	Blyvägen 7	2022-09-02	Sjöström, Peter Nils Stefan	370	200	1 849
RUBANKEN 4	Zinkvägen 6	2022-05-30	Per Olsson i Karlskrona AB	1 175	250	4 707
LÖDKOLVEN 1	Blyvägen 2	2021-11-22	SMA Fastigheter AB	580	249	2 334
RUBANKEN 6	Zinkvägen 2	2021-07-01	Blekinge Industrifastigheter AB	640	249	2 574
RUBANKEN 2	Zinkvägen 3	2021-05-11	P.E.SUNDINS PLÅTSLAGERI AB	610	179	3 400
RUBANKEN 3	Zinkvägen 5	2021-04-06	Hasslö Dyk o Mark AB	1 270	250	5 079
VINKELHAKEN 4	Titanvägen 1	2021-03-04	LKRA Fastighets AB	3 200	450	7 111
RUBANKEN 1	Zinkvägen 1	2021-01-22	165 Bygg AB	490	179	2 736
				970	295	3 164

Villkor för värdeutlåtande

Nedanstående villkor gäller för värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum (tidigare Värderingsbyrån), såvida ej annat framgår av värdeutlåtandet.

Offentliga uppgifter

- Värderingen omfattar den/de fastigheter som anges i värdeutlåtandet. De rättigheter och skyldigheter som följer med fastigheten/-erna framgår av bifogat utdrag från Fastighetsdatasystemet. Uppgifter från FDS har förutsatts vara korrekta om inga andra uppgifter framkommit från ägare/uppdragsgivare eller annan, avseende servitut, arrende eller andra rättigheter och skyldigheter och dessa uppgifter kan styrkas på något sätt.

Uppgifter från ägare/representant

- Information som värdeutlåtandet innehåller och som erhållits via ägare, uppdragsgivare, ombud, arrendator m.fl., har förutsatts vara korrekt. Detta avser t.ex. areor, ytor, hyresnivåer, kostnader mm. Kontroll av lämnade uppgifter sker endast genom en rimlighetsuppskattning.

Miljöskador, fel i fastigheten

- Kontroll av miljöskador eller negativ miljöpåverkan på värderingsobjekt eller angränsande områden har ej skett. Värdeutlåtandet gäller endast under förutsättning att värderingsobjektet inte är utsatt för belastning från miljöskador eller i behov av sanering eller annat ansvar enligt Miljöbalken. Värderingsmannen/Forum ansvarar således ej för skada som kan drabba ägare, uppdragsgivare eller annan till följd av att värdebedömningen blivit felaktig på grund av att värderingsobjektet ska saneras eller har annan miljömässig belastning.

Övrigt

- Beskrivning av värderingsobjekt grundar sig på en översiktlig okulär besiktning och uppfyller ej köparens undersökningsplikt eller säljarens upplysningsplikt enligt 4 kap Jordabalken. Något ansvar för dolda fel eller förhållanden i byggnadens konstruktion, rör, el, ventilation, värmesystem eller mark tas ej av värderingsmannen/Forum då endast en okulär översiktlig besiktning utförts. Ansvar för fel och brister i värderingsobjektet ligger således helt utanför värdeutlåtandet. Värdebedömningen i värdeutlåtandet gäller vid den värdetidpunkt som angivits. De bedömningar som gjorts via olika avkastningsmetoder för att spegla framtida utveckling är inga utfästelser utan endast bedömningar avseende en möjlig framtida utveckling. Forum tar inget ansvar för om uppdragsgivaren använder värdeutlåtandet till annat än det som angivits i utlåtandet eller om utlåtandet används av annan än uppdragsgivaren.

AB Karlskrona Moderbolag

Innehåll

GEMENSAMMA DIREKTIV.....	2
1. Bolaget som organ för kommunal verksamhet.....	2
2. Formell styrning av bolagen.....	2
3. Direktivrätt från kommunfullmäktige och koncernstyrelsen	3
4. Insyn och ledningsfunktion.....	3
5. Underställandeplikt.....	3
6. Informationsskyldighet	3
7. Förvaltningsberättelsens innehåll	4
8. Affärsplan inklusive budget	4
9. Närvaro vid koncernstyrelsens sammanträde	4
10. Mål och uppdrag.....	4
BOLAGSSPECIFIKA ÄGARDIREKTIV	6
AB Karlskrona Moderbolag	6
Affärsverken Karlskrona AB.....	7
AB Karlskronahem	8
Kruthusen Företagsfastigheter AB	10
Destination Karlskrona AB.....	11
Bilaga 1 Styrande dokument, policy / riktlinjer som berör samtliga bolag.....	12

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

GEMENSAMMA DIREKTIV

1. Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Syftet med bolagen, själva ägariden, är att bolagen, tillsammans med kommunens övriga verksamheter ska skapa nytta för hela kommunen och dess invånare, samt förverkliga kommunala ändamål. Det kommunala ändamålet med respektive bolag framgår av respektive bolagsordning, och utvecklas i varje bolags specifika ägardirektiv.

Kommunfullmäktige har antagit en vision för Karlskrona kommun, "Karlskrona 2030". Bolagen ska genom sitt arbete medverka till utvecklingen av Karlskrona kommun och på sätt som stödjer visionen. Ägarstyrning handlar ytterst om att medverka till att Kommunfullmäktiges mål och riktlinjer genomförs.

Kommunens samtliga verksamheter, bolag och förvaltningar, är viktiga för helheten och för att kommunens vision ska kunna uppnås. En helhetssyn och ett nyttoperspektiv för kommunen och dess invånare ska därför prägla bolagens verksamhet.

Bolagsverksamheten ska i möjligaste mån samordnas med kommunens övriga verksamheter för att nå mesta möjliga nytta, effektivitet och hållbarhet för medborgarna. Detta gäller särskilt i samband med extraordinära händelser i kommunen. Kommunen och bolagen ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse.

2. Formell styrning av bolagen

Bolagen är organ för kommunens verksamhet och underordnat AB Karlskrona Moderbolag och kommunfullmäktige i Karlskrona.

Bolagen står i sin verksamhet under AB Karlskrona Moderbolags styrelses tillsyn och ska följa direktiv utfärdade av moderbolagets styrelse på kommunfullmäktiges uppdrag.

Förutom genom lag och författningar regleras bolagens verksamhet och bolagens förhållande till ägaren, AB Karlskrona Moderbolag, och kommunfullmäktige genom

- gällande bolagsordning
- gällande ägardirektiv
- företagspolicy
- av kommunfullmäktige utfärdade särskilda uppdrag/direktiv

Bolagen ska följa de av kommunen utfärdade policyer, riktlinjer, mål, budget samt övriga styrdokument som redovisas i bilaga 1 till dessa ägardirektiv. Det är kommunfullmäktiges beslut som gäller och det kan därmed finnas beslutade styrdokument som inte är upptagna i bilagan som bolagen ändå ska följa.

Den formella styrningen av bolagen sker vid bolagsstämman, vilket är bolagets högsta beslutande organ. Direktiv som beslutas på stämman är bindande för bolaget och dess ledning.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Vid ett dotterbolags behov av undantag från enskilt styrdokument ska det begäras hos Moderbolagets styrelse och därefter särskilt beslutas av behörig instans (beslutsfattare av dokumentet).

3. Direktivrätt från kommunfullmäktige och koncernstyrelsen

Bolagens styrelser och verkställande direktörer ska följa utfärdade direktiv om de inte står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning. Direktiv ska fastställas på bolagsstämma.

4. Insyn och ledningsfunktion

Bolagens verksamhet står under uppsikt av koncernstyrelse/koncernledning. Koncernstyrelse/koncernledning utövar kommunfullmäktiges ledningsfunktion över bolagen enligt Karlskrona kommuns företagspolicy och enligt koncernstyrelsens reglemente för koncernledningen. Koncernstyrelse/koncernledning ska ges den information och de handlingar som den begär.

Karaktären och omfattningen av den fortlöpande informationen ska överlämnas efter samråd med bolagets styrelse. Koncernstyrelse/koncernledningens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet omfattar inte handling eller förhållande där sekretess enligt lag gäller.

5. Underställandeplikt

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

AB Karlskrona Moderbolag och Kommunfullmäktige ska godkänna:

- Årlig investeringsbudget
- Bildande eller köp/försäljning av dotterbolag samt
- Planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet

Även andra frågor kan anses vara av större vikt eller principiell beskaffenhet. AB Karlskrona Moderbolag har mandat att avgöra om en fråga som lyfts av ett dotterbolag är av principiell beskaffenhet och därmed ska underställas koncernstyrelse och kommunfullmäktige.

6. Informationsskyldighet

Bolagen ska hålla koncernstyrelse/koncernledning väl informerad om sin verksamhet. Bolagen ska till koncernstyrelse/koncernledning skicka:

- protokoll från bolagsstämma senast en vecka efter justering
- protokoll från styrelsesammanträden senast en vecka efter justering
- bolagets årsredovisning, delårsbokslut samt budget, och övriga ekonomisk uppföljning med nyckeltal och prognoser enligt tidplan som Moderbolaget beslutat
- revisionsberättelse

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Om protokoll som ska skickas till koncernstyrelse/koncernledning, innehåller uppgifter av sådant slag att bolaget inte är skyldig att tillhandahålla allmänheten handlingen, får bolaget utesluta uppgiften. Det ska framgå av skickat material att förändring har gjorts.

7. Förvaltningsberättelsens innehåll

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen i detta avseende stadgar redovisa hur verksamheten har bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet och fastställda mål.

8. Affärsplan/ budget

Dotterbolagen ska årligen ta fram affärsplaner för respektive bolag. Affärsplanen ska vara 3–5 år och i undantagsfall längre.

Affärsplan och/ eller budget ska innehålla:

- mål för verksamheten (ekonomiska, samhällsnyttiga och miljömål)
- nyckeltal som är relevanta för respektive bolags verksamhet;
- resultatutveckling för tidsperioden som affärsplanen avser;
- investeringsplan, inklusive förslag till finansiering, enligt kommunfullmäktiges policy för investeringsverksamheten;
- en övergripande utveckling av anläggningstillgångar och skulder ska framgå.

Ovan ligger till grund för kommunfullmäktiges ställningstagande till finansiella mål, avkastningskrav med mera för de kommande åren.

Bolaget har rätt att verkställa samtliga ärende inom fastställd investeringsram som godkänts av kommunfullmäktige förutom investeringsprojekt av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt utan särskilt tillstånd för igångsättning.

Inlämningstidpunkt vid de tidpunkter moderbolaget eller kommunstyrelsen bestämmer.

9. Närvaro vid koncernstyrelsens sammanträde

Styrelseordförandena/presidierna i dotterbolag kan komma att kallas till sammanträden i AB Karlskrona Moderbolag. Närvaron ger rätt att yttra sig men ger inte beslutanderätt. För närvarande ordförande/presidium gäller samma tystnadsplikt som för ledamot.

10. Mål och uppdrag

I den av kommunfullmäktige årligen beslutade budget med strategisk plan för de efterföljande två åren framgår de särskilda mål och uppdrag som respektive bolag ska förhålla sig till. Till denna hör även ansvarsfördelning beträffande mål och uppdrag.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Uppföljning av mål och uppdrag sker enligt kommunstyrelsens / moderbolagets anvisningar.

Samtliga bolag ska delta i arbetet med och inom kommunens organisation för civil beredskap när det påkallas av kommunen.

Uppdragen som kommunfullmäktige beslutat om kan ett bolag antingen ansvara för eller medverka i.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

BOLAGSSPECIFIKA ÄGARDIREKTIV

AB Karlskrona Moderbolag

Affärs- och verksamhetsidé

Ändamålet med bolagets verksamhet är att bolaget genom sin ägarfunktion ska samordna de verksamheter som bedrivs i aktiebolagskoncernen och styra verksamheten efter de mål och andra styrdokument som kommunfullmäktige bestämmer.

- Bolaget ska utveckla samarbetet mellan bolagen i koncernen samt samordna övergripande koncerngemensamma frågor.
- Bolaget ska svara för en löpande ägardialog med respektive dotterbolag i koncernen.
- Bolaget ska åt kommunen bereda och samordna förslag av principiell karaktär avseende försäljning av fastigheter och bolag inom koncernen och andra frågor avseende bolagens tillgångsportföljer med undantag av frågor som ligger inom det beslutsmandat som anges i respektive bolags bolagsordning.

Ekonomiska krav

- Bolaget ska årligen lämna den utdelning som Karlskrona kommun begär enligt fastställd budget för kommunen eller genom annat särskilt beslut.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Affärsverken Karlskrona AB

Affärs- och verksamhetsidé

Bolaget ska med kunden i centrum agera marknadsanpassat inom energi och värme, kommunikation, cirkulär ekonomi samt skärgårdstrafik. Bolaget ska utifrån detta driva säker infrastruktur och leverera produkter och tjänster som utvecklar Karlskrona och bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

Ekonomiska krav

- Bolaget ska redovisa ett positivt resultat efter finansiella poster om minst 5 procent av omsättningen;
- Bolagets soliditet ska uppgå till minst 25% senast år 2030

Mål och direktiv

För bolaget gäller följande direktiv:

- Bolaget ska bidra till utveckling av samarbetet mellan bolagen i koncernen samt samordning av övergripande koncerngemensamma frågor;
- Bolaget ska bygga ut infrastruktur och säkerställa stabila nät;
- Bolaget ska vara en motor för minskad klimatpåverkan genom utveckling av hållbara energilösningar och cirkulära tjänster;
- Bolaget har särskilt uppdrag att utveckla skärgårdstrafiken för både besökare och boenden;

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

AB Karlskronahem

Affärs- och verksamhetsidé

Bolaget ska genom effektiv förvaltning skapa ett bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad inom Karlskrona kommun.

Verksamhetsinriktning

Verksamheten ska följa de kommunalrättsliga principer som gäller för kommunala bolag samt speciallagstiftning inom området såsom lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolagets affärsplan, innehållet och den geografiska spridningen av bostadsbeståndet, ska stå i överensstämmelse med kommunfullmäktiges inriktning och i huvudsak utveckla en god förvaltning av bostadsbeståndet. Bolaget ska i samverkan med kommunen verka för integrering och en god social gemenskap i våra bostadsområden.

Ekonomiska krav

Bolagets ekonomiska grundprincip ska vara att vårda och utveckla det ekonomiska värdet som bolagets tillgångar har. Bolaget ska agera långsiktigt och på konkurrensneutrala villkor utifrån affärsmässiga principer.

- Bolaget ska redovisa ett positivt resultat efter finansiella poster om minst 2 procent av omsättningen;
- Bolagets soliditet ska uppgå till minst 22 procent.

Investeringar

Investeringar ska inriktas mot sådana som stärker bolagets värde- och resultatutveckling. Fastighetsförsäljningar ska prövas kontinuerligt i syfte att förbättra bolagets resultat på lång sikt och minimera ägarens framtida insats.

Uppföljning

- Bolaget ska i samband med delårsbokslut och årsbokslut rapportera till ägaren om underhåll utförs i den omfattning som är nödvändig för att bibehålla fastigheternas relativa marknadsvärde;
- Bolagets ekonomiska redovisning ska ske per fastighet (objektsredovisning).

Mål och direktiv

För bolaget gäller följande direktiv:

- Bolaget ska verka för bästa kommungemensamma nytta. När det är fördelaktigt ska bolaget samordna sina administrativa processer och övriga tjänster inom koncernen;
- Bolaget ska ta aktivt bostadssocialt ansvar och motverka social utslagning;

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

- Bolaget ska erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boinflytande;
- Bolaget ska aktivt bidra till kommunens mål att kunna erbjuda alla studenter som vill ett studentbostaderbudande;
- Bolaget ska aktivt bidra till kommunens behov av bostäder enligt socialtjänstlagen och/eller lag om stöd och service. Detta ska särskilt beaktas i samband med nybyggnationer;
- Bolaget ska arbeta för att minska det totala energibehovet för bolagets egna bostäder och lokaler med 30 procent till år 2030 jämfört med 2007, i enlighet med "Allmännyttans klimatinitiativ";
- Bolaget ska sträva efter en minskad miljöpåverkan och se kraven i SGBC miljöbyggnad silver som ett riktmärke.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Kruthusen Företagsfastigheter AB

Affärs- och verksamhetsidé

Bolaget ska genom att utveckla, förvärva och förvalta fastigheter med fokus på hållbarhet och innovation erbjuda flexibla och moderna lösningar som stödjer företags och organisationers tillväxt.

Ekonomiska krav

- ~~Bolaget ska redovisa ett positivt resultat efter finansiella poster om minst 2 procent av omsättningen~~
- Bolaget ska redovisa ett positivt resultat efter finansiella poster om minst 2 procent av omsättningen exklusive förvärvet av Lumas Backe AB;
- Bolagets soliditet ska uppgå till minst 12 procent, över en 5 års period

Investeringar

Fastighetsförsäljningar ska provas kontinuerligt för att möjliggöra nyinvesteringar.

Mål och direktiv

- Bolaget ska vara ett strategiskt verktyg för utveckling av nya och befintliga verksamhetsområde;
- Bolaget ska arbeta för att Blekinge Tekniska Högskola har ändamålsenliga lokaler för sin verksamhet;
- Bolaget ska bidra till utveckling av samarbetet mellan bolagen i koncernen samt samordning av övergripande koncerngemensamma frågor;
- Bolaget ska skapa förutsättningar för fler och växande företag i Karlskrona genom att tillhandahålla lokaler till näringslivet;
- Bolaget ska i samarbete med kommunstyrelsen, mark- och exploatering, och miljö- och samhällsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för kommunens framtida behov av företagsmark och lokaler;
- Bolaget ska vid behov stödja kommunstyrelsen, kommunens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling;
- Bolaget ska sträva efter byggande i förnyelsebara material eller återvunna material för en minskad klimatpåverkan.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Destination Karlskrona AB

Affärs-och verksamhetsidé

Målet är att göra Karlskrona till en långsiktigt hållbar och attraktiv etablerings-och destinationsort. Bolaget ska marknadsföra platsvarumärket Karlskrona för besökare och näringsidkare. Bolagets verksamhet ska bidra till Karlskronas positiva utveckling med ett hållbart växande näringsliv, fler arbetstillfällen och som turism-och destinationsort året om.

Ekonomiska krav

- Bolagets negativa resultat efter finansiella poster får första verksamhetsåret (2025) uppgå till maximalt 5 % av omsättningen;
- Bolagets andra verksamhetsår (2026) ska resultatet efter finansiella poster vara högre än det första verksamhetsåret;
- Bolaget ska senast sitt tredje verksamhetsår (2027) redovisa ett positivt resultat efter finansiella poster om minst 2 procent av omsättningen.

Investeringar

Bolaget saknar för närvarande investeringar

Mål och direktiv

- Bolaget ska driva en aktiv och hållbar destinationsutveckling som bidrar till att hela Karlskrona är en attraktiv plats året runt för såväl invånare som besökare;
- Bolaget ska utveckla, profilera och marknadsföra Karlskrona som en destination i samverkan med näringslivet och Karlskrona kommun;
- Bolaget ska förvalta och utveckla platsvarumärket Karlskrona, i det ingår att marknadsföra Karlskrona kommuns unika historia och kulturbefbyggelse, vackra landsbygd och kustmiljö;
- Bolaget ska utveckla Karlskrona som mötes-och evenemangsdestination samt erbjuda attraktiva arenamöjligheter;
- Bolaget ska bedriva turistinformativ verksamhet med personlig service samt utveckla platsens värdskap tillsammans med näringsliv och invånare;
- Bolaget ska ha möjlighet att genomföra evenemang;
- Bolaget ska i samverkan med ansvarig fastighetsägare ansvara för och utveckla verksamheten på Aspö Kastell;
- Bolagets uppdrag ska genomföras inom ramen för Karlskrona kommuns tjänsteköp.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Bilaga 1 Styrande dokument, policy / riktlinjer som berör samtliga bolag

- Vision Karlskrona 2030
- Årlig beslutad budget för Karlskrona kommun med strategisk plan
- Program för tillväxt

Administration

- Dataskyddspolicy
- Policy för Karlskrona kommuns arbete med krisberedskap, civilt försvar och systematiskt brandskyddsarbete
- Policy för trygghet, -säkerhet -och brottsförebyggande arbete
- Inköps-och upphandlingspolicy
- Policy idéburet offentligt partnerskap IOP
- Riktlinje idéburet offentligt partnerskap IOP

Ekonomi

- Finanspolicy
- Finansiella riktlinjer Karlskrona kommun
- Riktlinjer för intern styrning och kontroll i Karlskrona kommun
- Policy för investeringsverksamheten i Karlskrona kommun
- Karlskrona kommuns ekonomiska och verksamhetsmässiga styrning
- Styrmodell för Karlskrona kommun

Information

- Kommunikationsprogram för Karlskrona kommunkoncern

IT och telefoni

- Policy för innovation och digitalisering i Karlskrona kommun
- Riktlinjer för utveckling och användning av Internet of things

Kommunala bolag

- Företagspolicy för Karlskrona kommun

Kost

- Måltidspolicy
- Riktlinjer för måltidsverksamhet

Hållbarhet

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

- Hållbarhetsprogram Karlskrona kommun
- Mångfalds-och likabehandlingspolicy för Karlskrona kommunkoncern
- Resurshushållning i Karlskrona
- Riktlinje för Karlskrona kommuns barnrättsarbete
- Strategi En kommun fri från våld - Kvinnofridsarbetet
- Strategi för social mångfald

HR

- Arbetsmiljöpolicy för Karlskrona kommunkoncern
- Personalpolicy för Karlskrona kommunkoncern
- Resepolicy för Karlskrona kommun
- Riktlinje för representation, avtackning och gåvor

Planering bygg och utveckling

- EU-och internationellt program för Karlskrona kommun
- Översiktsplan 2050 Karlskrona kommun

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Innehåll

GEMENSAMMA DIREKTIV.....	2
1. Bolaget som organ för kommunal verksamhet.....	2
2. Formell styrning av bolagen.....	2
3. Direktivrätt från kommunfullmäktige och koncernstyrelsen	3
4. Insyn och ledningsfunktion.....	3
5. Underställandeplikt.....	3
6. Informationsskyldighet	3
7. Förvaltningsberättelsens innehåll	4
8. Affärsplan inklusive budget	4
9. Närvaro vid koncernstyrelsens sammanträde	4
10. Mål och uppdrag	4
BOLAGSSPECIFIKA ÄGARDIREKTIV	6
AB Karlskrona Moderbolag	6
Affärsverken Karlskrona AB.....	7
AB Karlskronahem	8
Kruthusen Företagsfastigheter AB	10
Destination Karlskrona AB.....	11
Bilaga 1 Styrande dokument, policy / riktlinjer som berör samtliga bolag.....	12

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

GEMENSAMMA DIREKTIV

1. Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Syftet med bolagen, själva ägariden, är att bolagen, tillsammans med kommunens övriga verksamheter ska skapa nytta för hela kommunen och dess invånare, samt förverkliga kommunala ändamål. Det kommunala ändamålet med respektive bolag framgår av respektive bolagsordning, och utvecklas i varje bolags specifika ägardirektiv.

Kommunfullmäktige har antagit en vision för Karlskrona kommun, "Karlskrona 2030". Bolagen ska genom sitt arbete medverka till utvecklingen av Karlskrona kommun och på sätt som stödjer visionen. Ägarstyrning handlar ytterst om att medverka till att Kommunfullmäktiges mål och riktlinjer genomförs.

Kommunens samtliga verksamheter, bolag och förvaltningar, är viktiga för helheten och för att kommunens vision ska kunna uppnås. En helhetssyn och ett nyttoperspektiv för kommunen och dess invånare ska därför prägla bolagens verksamhet.

Bolagsverksamheten ska i möjligaste mån samordnas med kommunens övriga verksamheter för att nå mesta möjliga nytta, effektivitet och hållbarhet för medborgarna. Detta gäller särskilt i samband med extraordinära händelser i kommunen. Kommunen och bolagen ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse.

2. Formell styrning av bolagen

Bolagen är organ för kommunens verksamhet och underordnat AB Karlskrona Moderbolag och kommunfullmäktige i Karlskrona.

Bolagen står i sin verksamhet under AB Karlskrona Moderbolags styrelses tillsyn och ska följa direktiv utfärdade av moderbolagets styrelse på kommunfullmäktiges uppdrag.

Förutom genom lag och författningar regleras bolagens verksamhet och bolagens förhållande till ägaren, AB Karlskrona Moderbolag, och kommunfullmäktige genom

- gällande bolagsordning
- gällande ägardirektiv
- företagspolicy
- av kommunfullmäktige utfärdade särskilda uppdrag/direktiv

Bolagen ska följa de av kommunen utfärdade policyer, riktlinjer, mål, budget samt övriga styrdokument som redovisas i bilaga 1 till dessa ägardirektiv. Det är kommunfullmäktiges beslut som gäller och det kan därmed finnas beslutade styrdokument som inte är upptagna i bilagan som bolagen ändå ska följa.

Den formella styrningen av bolagen sker vid bolagsstämman, vilket är bolagets högsta beslutande organ. Direktiv som beslutas på stämman är bindande för bolaget och dess ledning.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Vid ett dotterbolags behov av undantag från enskilt styrdokument ska det begäras hos Moderbolagets styrelse och därefter särskilt beslutas av behörig instans (beslutsfattare av dokumentet).

3. Direktivrätt från kommunfullmäktige och koncernstyrelsen

Bolagens styrelser och verkställande direktörer ska följa utfärdade direktiv om de inte står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning. Direktiv ska fastställas på bolagsstämma.

4. Insyn och ledningsfunktion

Bolagens verksamhet står under uppsikt av koncernstyrelse/koncernledning. Koncernstyrelse/koncernledning utövar kommunfullmäktiges ledningsfunktion över bolagen enligt Karlskrona kommuns företagspolicy och enligt koncernstyrelsens reglemente för koncernledningen. Koncernstyrelse/koncernledning ska ges den information och de handlingar som den begär.

Karaktären och omfattningen av den fortlöpande informationen ska överlämnas efter samråd med bolagets styrelse. Koncernstyrelse/koncernledningens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet omfattar inte handling eller förhållande där sekretess enligt lag gäller.

5. Underställandeplikt

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

AB Karlskrona Moderbolag och Kommunfullmäktige ska godkänna:

- Årlig investeringsbudget
- Bildande eller köp/försäljning av dotterbolag samt
- Planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet

Även andra frågor kan anses vara av större vikt eller principiell beskaffenhet. AB Karlskrona Moderbolag har mandat att avgöra om en fråga som lyfts av ett dotterbolag är av principiell beskaffenhet och därmed ska underställas koncernstyrelse och kommunfullmäktige.

6. Informationsskyldighet

Bolagen ska hålla koncernstyrelse/koncernledning väl informerad om sin verksamhet. Bolagen ska till koncernstyrelse/koncernledning skicka:

- protokoll från bolagsstämma senast en vecka efter justering
- protokoll från styrelsesammanträden senast en vecka efter justering
- bolagets årsredovisning, delårsbokslut samt budget, och övriga ekonomisk uppföljning med nyckeltal och prognoser enligt tidplan som Moderbolaget beslutat
- revisionsberättelse

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Om protokoll som ska skickas till koncernstyrelse/koncernledning, innehåller uppgifter av sådant slag att bolaget inte är skyldig att tillhandahålla allmänheten handlingen, får bolaget utesluta uppgiften. Det ska framgå av skickat material att förändring har gjorts.

7. Förvaltningsberättelsens innehåll

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen i detta avseende stadgar redovisa hur verksamheten har bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet och fastställda mål.

8. Affärsplan/ budget

Dotterbolagen ska årligen ta fram affärsplaner för respektive bolag. Affärsplanen ska vara 3–5 år och i undantagsfall längre.

Affärsplan och/ eller budget ska innehålla:

- mål för verksamheten (ekonomiska, samhällsnyttiga och miljömål)
- nyckeltal som är relevanta för respektive bolags verksamhet;
- resultatutveckling för tidsperioden som affärsplanen avser;
- investeringsplan, inklusive förslag till finansiering, enligt kommunfullmäktiges policy för investeringsverksamheten;
- en övergripande utveckling av anläggningstillgångar och skulder ska framgå.

Ovan ligger till grund för kommunfullmäktiges ställningstagande till finansiella mål, avkastningskrav med mera för de kommande åren.

Bolaget har rätt att verkställa samtliga ärende inom fastställd investeringsram som godkänts av kommunfullmäktige förutom investeringsprojekt av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt utan särskilt tillstånd för igångsättning.

Inlämningstidpunkt vid de tidpunkter moderbolaget eller kommunstyrelsen bestämmer.

9. Närvaro vid koncernstyrelsens sammanträde

Styrelseordförandena/presidierna i dotterbolag kan komma att kallas till sammanträden i AB Karlskrona Moderbolag. Närvaron ger rätt att yttra sig men ger inte beslutanderätt. För närvarande ordförande/presidium gäller samma tystnadsplikt som för ledamot.

10. Mål och uppdrag

I den av kommunfullmäktige årligen beslutade budget med strategisk plan för de efterföljande två åren framgår de särskilda mål och uppdrag som respektive bolag ska förhålla sig till. Till denna hör även ansvarsfördelning beträffande mål och uppdrag.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Uppföljning av mål och uppdrag sker enligt kommunstyrelsens / moderbolagets anvisningar.

Samtliga bolag ska delta i arbetet med och inom kommunens organisation för civil beredskap när det påkallas av kommunen.

Uppdragen som kommunfullmäktige beslutat om kan ett bolag antingen ansvara för eller medverka i.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

BOLAGSSPECIFIKA ÄGARDIREKTIV

AB Karlskrona Moderbolag

Affärs- och verksamhetsidé

Ändamålet med bolagets verksamhet är att bolaget genom sin ägarfunktion ska samordna de verksamheter som bedrivs i aktiebolagskoncernen och styra verksamheten efter de mål och andra styrdokument som kommunfullmäktige bestämmer.

- Bolaget ska utveckla samarbetet mellan bolagen i koncernen samt samordna övergripande koncerngemensamma frågor.
- Bolaget ska svara för en löpande ägardialog med respektive dotterbolag i koncernen.
- Bolaget ska åt kommunen bereda och samordna förslag av principiell karaktär avseende försäljning av fastigheter och bolag inom koncernen och andra frågor avseende bolagens tillgångsportföljer med undantag av frågor som ligger inom det beslutsmandat som anges i respektive bolags bolagsordning.

Ekonomiska krav

- Bolaget ska årligen lämna den utdelning som Karlskrona kommun begär enligt fastställd budget för kommunen eller genom annat särskilt beslut.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Affärsverken Karlskrona AB

Affärs- och verksamhetsidé

Bolaget ska med kunden i centrum agera marknadsanpassat inom energi och värme, kommunikation, cirkulär ekonomi samt skärgårdstrafik. Bolaget ska utifrån detta driva säker infrastruktur och leverera produkter och tjänster som utvecklar Karlskrona och bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

Ekonomiska krav

- Bolaget ska redovisa ett positivt resultat efter finansiella poster om minst 5 procent av omsättningen;
- Bolagets soliditet ska uppgå till minst 25% senast år 2030

Mål och direktiv

För bolaget gäller följande direktiv:

- Bolaget ska bidra till utveckling av samarbetet mellan bolagen i koncernen samt samordning av övergripande koncerngemensamma frågor;
- Bolaget ska bygga ut infrastruktur och säkerställa stabila nät;
- Bolaget ska vara en motor för minskad klimatpåverkan genom utveckling av hållbara energilösningar och cirkulära tjänster;
- Bolaget har särskilt uppdrag att utveckla skärgårdstrafiken för både besökare och boenden;

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

AB Karlskronahem

Affärs- och verksamhetsidé

Bolaget ska genom effektiv förvaltning skapa ett bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad inom Karlskrona kommun.

Verksamhetsinriktning

Verksamheten ska följa de kommunalrättsliga principer som gäller för kommunala bolag samt speciallagstiftning inom området såsom lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolagets affärsplan, innehållet och den geografiska spridningen av bostadsbeståndet, ska stå i överensstämmelse med kommunfullmäktiges inriktning och i huvudsak utveckla en god förvaltning av bostadsbeståndet. Bolaget ska i samverkan med kommunen verka för integrering och en god social gemenskap i våra bostadsområden.

Ekonomiska krav

Bolagets ekonomiska grundprincip ska vara att vårda och utveckla det ekonomiska värdet som bolagets tillgångar har. Bolaget ska agera långsiktigt och på konkurrensneutrala villkor utifrån affärsrättsliga principer.

- Bolaget ska redovisa ett positivt resultat efter finansiella poster om minst 2 procent av omsättningen;
- Bolagets soliditet ska uppgå till minst 22 procent.

Investeringar

Investeringar ska inriktas mot sådana som stärker bolagets värde- och resultatutveckling. Fastighetsförsäljningar ska prövas kontinuerligt i syfte att förbättra bolagets resultat på lång sikt och minimera ägarens framtida insats.

Uppföljning

- Bolaget ska i samband med delårsbokslut och årsbokslut rapportera till ägaren om underhåll utförs i den omfattning som är nödvändig för att bibehålla fastigheternas relativa marknadsvärde;
- Bolagets ekonomiska redovisning ska ske per fastighet (objektsredovisning).

Mål och direktiv

För bolaget gäller följande direktiv:

- Bolaget ska verka för bästa kommungemensamma nytta. När det är fördelaktigt ska bolaget samordna sina administrativa processer och övriga tjänster inom koncernen;
- Bolaget ska ta aktivt bostadssocialt ansvar och motverka social utslagning;

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

- Bolaget ska erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boinflytande;
- Bolaget ska aktivt bidra till kommunens mål att kunna erbjuda alla studenter som vill ett studentbostaderbudande;
- Bolaget ska aktivt bidra till kommunens behov av bostäder enligt socialtjänstlagen och/eller lag om stöd och service. Detta ska särskilt beaktas i samband med nybyggnationer;
- Bolaget ska arbeta för att minska det totala energibehovet för bolagets egna bostäder och lokaler med 30 procent till år 2030 jämfört med 2007, i enlighet med "Allmännyttans klimatinitiativ";
- Bolaget ska sträva efter en minskad miljöpåverkan och se kraven i SGBC miljöbyggnad silver som ett riktmärke.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Kruthusen Företagsfastigheter AB

Affärs- och verksamhetsidé

Bolaget ska genom att utveckla, förvärva och förvalta fastigheter med fokus på hållbarhet och innovation erbjuda flexibla och moderna lösningar som stödjer företags och organisationers tillväxt.

Ekonomiska krav

- Bolaget ska redovisa ett positivt resultat efter finansiella poster om minst 2 procent av omsättningen exklusive förvärvet av Lumas Backe AB;
- Bolagets soliditet ska uppgå till minst 12 procent, över en 5 års period

Investeringar

Fastighetsförsäljningar ska prövas kontinuerligt för att möjliggöra nyinvesteringar.

Mål och direktiv

- Bolaget ska vara ett strategiskt verktyg för utveckling av nya och befintliga verksamhetsområde;
- Bolaget ska arbeta för att Blekinge Tekniska Högskola har ändamålsenliga lokaler för sin verksamhet;
- Bolaget ska bidra till utveckling av samarbetet mellan bolagen i koncernen samt samordning av övergripande koncerngemensamma frågor;
- Bolaget ska skapa förutsättningar för fler och växande företag i Karlskrona genom att tillhandahålla lokaler till näringslivet;
- Bolaget ska i samarbete med kommunstyrelsen, mark- och exploatering, och miljö- och samhällsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för kommunens framtida behov av företagsmark och lokaler;
- Bolaget ska vid behov stödja kommunstyrelsen, kommunens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling;
- Bolaget ska sträva efter byggande i förnyelsebara material eller återvunna material för en minskad klimatpåverkan.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Destination Karlskrona AB

Affärs-och verksamhetsidé

Målet är att göra Karlskrona till en långsiktigt hållbar och attraktiv etablerings-och destinationsort. Bolaget ska marknadsföra platsvarumärket Karlskrona för besökare och näringsidkare. Bolagets verksamhet ska bidra till Karlskronas positiva utveckling med ett hållbart växande näringsliv, fler arbetstillfällen och som turism-och destinationsort året om.

Ekonomiska krav

- Bolagets negativa resultat efter finansiella poster får första verksamhetsåret (2025) uppgå till maximalt 5 % av omsättningen;
- Bolagets andra verksamhetsår (2026) ska resultatet efter finansiella poster vara högre än det första verksamhetsåret;
- Bolaget ska senast sitt tredje verksamhetsår (2027) redovisa ett positivt resultat efter finansiella poster om minst 2 procent av omsättningen.

Investeringar

Bolaget saknar för närvarande investeringar

Mål och direktiv

- Bolaget ska driva en aktiv och hållbar destinationsutveckling som bidrar till att hela Karlskrona är en attraktiv plats året runt för såväl invånare som besökare;
- Bolaget ska utveckla, profilera och marknadsföra Karlskrona som en destination i samverkan med näringslivet och Karlskrona kommun;
- Bolaget ska förvalta och utveckla platsvarumärket Karlskrona, i det ingår att marknadsföra Karlskrona kommuns unika historia och kulturbefbyggelse, vackra landsbygd och kustmiljö;
- Bolaget ska utveckla Karlskrona som mötes-och evenemangsdestination samt erbjuda attraktiva arenamöjligheter;
- Bolaget ska bedriva turistinformativ verksamhet med personlig service samt utveckla platsens värdskap tillsammans med näringsliv och invånare;
- Bolaget ska ha möjlighet att genomföra evenemang;
- Bolaget ska i samverkan med ansvarig fastighetsägare ansvara för och utveckla verksamheten på Aspö Kastell;
- Bolagets uppdrag ska genomföras inom ramen för Karlskrona kommuns tjänsteköp.

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

Bilaga 1 Styrande dokument, policy / riktlinjer som berör samtliga bolag

- Vision Karlskrona 2030
- Årlig beslutad budget för Karlskrona kommun med strategisk plan
- Program för tillväxt

Administration

- Dataskyddspolicy
- Policy för Karlskrona kommuns arbete med krisberedskap, civilt försvar och systematiskt brandskyddsarbete
- Policy för trygghet, -säkerhet -och brottsförebyggande arbete
- Inköps-och upphandlingspolicy
- Policy idéburet offentligt partnerskap IOP
- Riktlinje idéburet offentligt partnerskap IOP

Ekonomi

- Finanspolicy
- Finansiella riktlinjer Karlskrona kommun
- Riktlinjer för intern styrning och kontroll i Karlskrona kommun
- Policy för investeringsverksamheten i Karlskrona kommun
- Karlskrona kommuns ekonomiska och verksamhetsmässiga styrning
- Styrmodell för Karlskrona kommun

Information

- Kommunikationsprogram för Karlskrona kommunkoncern

IT och telefoni

- Policy för innovation och digitalisering i Karlskrona kommun
- Riktlinjer för utveckling och användning av Internet of things

Kommunala bolag

- Företagspolicy för Karlskrona kommun

Kost

- Måltidspolicy
- Riktlinjer för måltidsverksamhet

Hållbarhet

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

AB Karlskrona Moderbolag

- Hållbarhetsprogram Karlskrona kommun
- Mångfalds-och likabehandlingspolicy för Karlskrona kommunkoncern
- Resurshushållning i Karlskrona
- Riktlinje för Karlskrona kommuns barnrättsarbete
- Strategi En kommun fri från våld - Kvinnofridsarbetet
- Strategi för social mångfald

HR

- Arbetsmiljöpolicy för Karlskrona kommunkoncern
- Personalpolicy för Karlskrona kommunkoncern
- Resepolicy för Karlskrona kommun
- Riktlinje för representation, avtackning och gåvor

Planering bygg och utveckling

- EU-och internationellt program för Karlskrona kommun
- Översiktsplan 2050 Karlskrona kommun

AB Karlskrona Moderbolag, en del av Karlskrona kommunkoncern

Fullmäktiges ramar för upplåning, utlåning och borgensteckning år 2026

Ramar för den samlade verksamhetens externa upplåning

Kommunfullmäktiges ram för den samlade verksamhetens (kommunkoncernens) externa upplåning uppgår år 2026 till 6 400 mnkr.

Karlskrona kommunkoncern	Ram, mnkr
Karlskrona kommun	1 941,1
AB Karlskrona Moderbolag	333,0
Affärsverken Karlskrona AB samt Affärsverken Elnät AB	1 700,0
AB Karlskronahem	1 830,0
Kruthusen Företagsfastigheter AB	540,0

Ramar för utlåning och borgensteckning till externa parter och delägda bolag

Kommunfullmäktiges ramar för utlåning och borgensteckning till externa parter och delägda bolag.

Verksamhet	Ram, mnkr
Räddningstjänsten Östra Blekinge	30,725
Stiftelsen Blekinge Museum	6,0
Karlskrona Baltic Port AB 1 jan tom 30 jun	19,2
Karlskrona Baltic Port AB 1 jul tom 31 dec	18,824