

Förvärv av fastigheten
Vallentuna-Åby 1:150

2

KS 2026.189

§ 110**Förvärv av fastigheten Vallentuna-Åby 1:150 (KS 2026.189)****Beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att återremittera ärendet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen har erbjudits att förvärva fastigheten Vallentuna-Åby 1:150 i bolagsform.

Förvärvet bedöms vara av strategisk betydelse både ut ett lokalförsörjnings- och samhällsutvecklingsperspektiv. Förvärvet ger kommunen tillgång till en byggnad som kan användas för kommunala behov. Samtidigt skapar den tillhörande marken bättre förutsättningar för den fortsatta utvecklingen av östra centrum, med fler bostäder och en framtida stadspark.

Fastigheten har ett kollektivtrafikhärläge i Vallentuna tätort och potential att fylla flera av kommunens långsiktiga behov:

- Beredskap och logistik. Fastigheten kan användas för lagerhållning av beredskapsmaterial och som samlastningscentral. Det förbättrar kommunens förmåga att hantera både vardagliga logistikbehov och situationer där beredskapen behöver höjas.
- Samlokalisering av kommunala verksamheter. Genom att inrymma verksamheter i byggnader på fastigheten i stället för att hyra in lokaler minskas behovet och beroendet av extern lokalförhyrning. Det ger både bättre förutsättningar för en långsiktig lokalförsörjning och en större kontroll över lokalkostnaderna.
- Utveckling av östra centrum. Fastigheten har ett centralt läge inom projektet och kan på längre sikt möjliggöra fler bostäder och den planerade stadsparken. Fastigheten är belägen inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Även den tekniska försörjningen och intilliggande infrastruktur är väl utbyggd. Genom att säkerställa rådigheten över fastigheten skapas förutsättningar för en rationell samhällsplanering i linje med den utvecklingsriktning som slagits fast i bland annat översiktsplanen.

Yrkanden

Jerri Bergström (S) yrkar att ärendet återremitteras med följande ändringar:

- Förtydligande om vad som ska förvärfvas, är det koncernen eller fastigheten?
- § 6 Aktiekapital - ska ändras till "ska utgöra lägst 50 000 kronor och högst 200 000 kronor." Skillnaden får vara högst 4 ggr enligt Aktiebolagslag (2005:551).
- § 7 Antal aktier - ändras till "I bolaget ska finnas lägst 500 aktier och högst 2000 aktier." Hänger ihop med ovan, max 4 ggr skillnad.
- § 8 Styrelse - saknas högsta antalet ledamöter/suppleanter.
- § 9 Revisorer - med tanke på bolagets tillgångar/omsättning så ska bolaget ha revisor, om det inte är ett nystartat bolag (lagerbolag).
- Inget arvode ska utgå till ledamöterna och styrelsen bör bestå av max 3 ledamöter och inga ersättare.

Jessica Johnson (L) yrkar på följande tillägg i tjänsteskrivelsen:
Samlokalisering av verksamheterna gynnar inte minst gymnasiet och dess transportprograms behov av lokaler och lastkaj.

Beslutsgång

Ordförande, Johan Skog (M), ställer proposition på Jerri Bergströms (S) återremissyrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar att bifalla detsamma.

Beslutsunderlag

- §109 KS AU Förvärv av fastigheten Vallentuna-Åby 1:150
- Förvärv av Vallentuna-Åby 1:150
- 2026-08-20 - Bolagsordning
- 2026-08-20 - Ägardirektiv

Paragrafen är justerad

§ 109**Förvärv av fastigheten Vallentuna-Åby 1:150 (KS 2026.189)****Beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

- godkänna förvärv av Vallentuna-Åby 1:150 genom köp i bolagsform
- uppdra till kommunstyrelsen att genomföra förvärvet
- godkänna bolagsordning och ägardirektiv för bolaget samt överlämna dessa att beslutas på bolagsstämma.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen har erbjudits att förvärva fastigheten Vallentuna-Åby 1:150 i bolagsform. Förvärvet bedöms vara av strategisk betydelse både ut ett lokalförsörjnings- och samhällsutvecklingsperspektiv. Förvärvet ger kommunen tillgång till en byggnad som kan användas för kommunala behov. Samtidigt skapar den tillhörande marken bättre förutsättningar för den fortsatta utvecklingen av östra centrum, med fler bostäder och en framtida stadspark.

Fastigheten har ett kollektivtrafiknära läge i Vallentuna tätort och potential att fylla flera av kommunens långsiktiga behov:

- Beredskap och logistik. Fastigheten kan användas för lagerhållning av beredskapsmaterial och som samlastningscentral. Det förbättrar kommunens förmåga att hantera både vardagliga logistikbehov och situationer där beredskapen behöver höjas.
- Samlokalisering av kommunala verksamheter. Genom att inrymma verksamheter i byggnader på fastigheten i stället för att hyra in lokaler minskas behovet och beroendet av extern lokalförhyrning. Det ger både bättre förutsättningar för en långsiktig lokalförsörjning och en större kontroll över lokalkostnaderna.
- Utveckling av östra centrum. Fastigheten har ett centralt läge inom projektet och kan på längre sikt möjliggöra fler bostäder och den planerade stadsparken. Fastigheten är belägen inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Även den tekniska försörjningen och intilliggande infrastruktur är väl utbyggd. Genom att säkerställa rådigheten över fastigheten skapas förutsättningar för en rationell samhällsplanering i linje med den utvecklingsriktning som slagits fast i bland annat översiktsplanen.

Yrkanden

Jerri Bergström (S) yrkar att kommunstyrelsens arbetsutskott bifaller förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande, Johan Skog (M), ställer proposition på Jerri Bergströms (S) yrkande och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet därmed.

Beslutsunderlag

- Förvärv av Vallentuna-Åby 1:150
- 2026-08-20 - Ägardirektiv
- 2026-08-20 - Bolagsordning

Paragrafen är justerad

JOHAN.LARSSON@VALLENTUNA.SE

Tjänsteskrivelse

Förvärv av fastigheten Vallentuna-Åby 1:150

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

- godkänna förvärv av Vallentuna-Åby 1:150 genom köp i bolagsform
- uppdra till kommunstyrelsen att genomföra förvärvet
- godkänna bolagsordning och ägardirektiv för bolaget samt överlämna dessa att beslutas på bolagsstämma.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen har erbjudits att förvärva fastigheten Vallentuna-Åby 1:150 i bolagsform.

Förvärvet bedöms vara av strategisk betydelse både ut ett lokalförsörjnings- och samhällsutvecklingsperspektiv. Förvärvet ger kommunen tillgång till en byggnad som kan användas för kommunala behov. Samtidigt skapar den tillhörande marken bättre förutsättningar för den fortsatta utvecklingen av östra centrum, med fler bostäder och en framtida stadspark.

Fastigheten har ett kollektivtrafiknära läge i Vallentuna tätort och potential att fylla flera av kommunens långsiktiga behov:

- Beredskap och logistik. Fastigheten kan användas för lagerhållning av beredskapsmaterial och som samlastningscentral. Det förbättrar kommunens förmåga att hantera både vardagliga logistikbehov och situationer där beredskapen behöver höjas.
- Samlokalisering av kommunala verksamheter. Genom att inrymma verksamheter i byggnader på fastigheten i stället för att hyra in lokaler minskas behovet och beroendet av extern lokalförhyrning. Det ger både bättre förutsättningar för en långsiktig lokalförsörjning och en större kontroll över lokalkostnaderna.
- Utveckling av östra centrum. Fastigheten har ett centralt läge inom projektet och kan på längre sikt möjliggöra fler bostäder och den planerade stadsparken. Fastigheten är belägen inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Även den tekniska försörjningen och intilliggande infrastruktur är väl utbyggd. Genom att säkerställa rådigheten över fastigheten skapas förutsättningar för



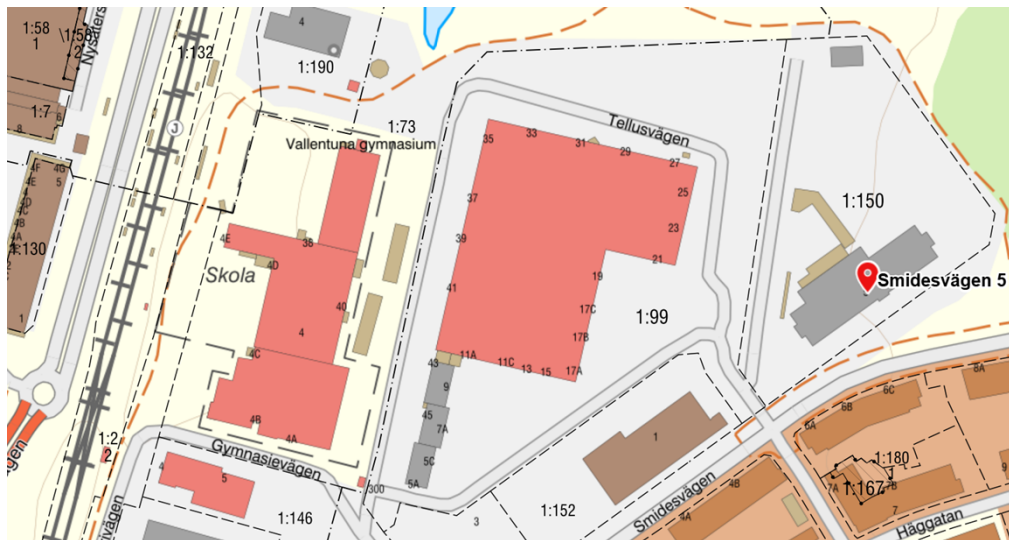
en rationell samhällsplanering i linje med den utvecklingsriktning som slagits fast i bland annat översiktsplanen.

- Samlokalisering av verksamheterna gynnar inte minst gymnasiet och dess transportsprograms behov av lokaler och lastkaj.

Ärendet återremitterades av kommunstyrelsen den 21 september 2026. Efter återremissen har beslutsunderlagen reviderats.

Bakgrund

Fastighets AB Väderholmen har erbjudit kommun att förvärva fastigheten Vallentuna-Åby 1:150 med belägenhetsadress Smidesvägen 5 (se nedan kartutsnitt). Begärd köpeskilling uppgår till 95 mnkr.



Fastigheten har ett strategiskt läge i de centrala delarna av kommunen och är bebyggd med en byggnad för verksamheter. Byggnaden har tidigare använts bl.a. av Postnord.

Besiktning av fastigheten och byggnaden pågår.

Köp av fastigheten föreslås ske genom att kommunen förvärvar samtliga aktier i ett nybildat aktiebolag som enbart äger fastigheten Vallentuna-Åby 1:150. Det fastighetsägande bolaget kommer att ha Vallentuna-Åby 1:150 som enda tillgång. Efter förvärvet kommer det bolaget att utgöra en del av den kommunala koncernen som ett helägt, kommunalt bolag.

Med hänsyn till köpeskillingens storlek förutsätter förvärvet av fastigheten beslut av kommunfullmäktige enligt 5 kap. 1 § kommunallagen (2017:725), KL.

För kommunala, helägda aktiebolag ska fullmäktige enligt 10 kap. 3 § KL

1. fastställa det kommunala ändamålet med verksamheten

2. se till att det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna som utgör ram för verksamheten anges i bolagsordningen
3. utse samtliga styrelseledamöter,
4. se till att det anges i bolagsordningen att fullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt innan de fattas,
5. utse minst en lekmannarevisor, och
6. se till att bolaget ger allmänheten insyn i den verksamhet som genom avtal lämnas över till privata utförare.

Mot denna bakgrund föreslås att frågan om förvärvet som sådant behandlas samtidigt som fråga bolagsordning och ägardirektiv för målbolaget.

Val av styrelseledamöter, ersättare och lekmannarevisor för bolaget föreslås behandlas av kommunfullmäktige vid sammanträdet i december 2026, i samband med kommunfullmäktiges övriga valärenden.

Ekonomiska konsekvenser

Förvärvet förutsätter ingen extern finansiering.

Petri Peltonen
Förvaltningschef

Johan Larsson
Förvaltningsjurist

Expedieras till:

Akten

Kommunstyrelsen

Justeringar bolagsordning

- Redaktionella ändringar §§ 1, 4 (inkl. tillägg relevanta principer för ökad tydlighet), 11, 12
- Aktiekapital/Antal aktier §§ 6 och 7
- Komplettering styrelsesammansättning samt redaktionell ändring § 8
- Revisorer – ändring till obligatorisk revisor, § 9 för likformighet med övriga kommunala bolag. Följdjustering i §§ 10 och 14 (likformighet).



Vallentuna
kommun

Bolagsordning

Fastställd av kommunfullmäktige Ange datum § Ange siffra

Avdelning/enhet med ansvar för revidering: Ekonomiavdelningen

Kommunledningskontoret

KFS-nr: Ange KFS-nr

Diarienummer: KS 2026.189

Innehåll

§ 1	Företagsnamn	3
§ 2	Säte	3
§ 3	Verksamhetsföremål	3
§ 4	Ändamål med bolagets verksamhet	3
§ 5	Fullmäktiges rätt att ta ställning	3
§ 6	Aktiekapital	3
§ 7	Antal aktier	3
§ 8	Styrelse.....	3
§ 9	Revisorer	4
§ 10	Lekmannarevisor	4
§ 11	Kallelse till bolagsstämma	4
§ 12	Ärenden på årsstämma	4
§ 13	Bolagsstämmans kompetens.....	5
§ 14	Räkenskapsår	5
§ 15	Firmateckning	5
§ 16	Inspektionsrätt	5
§ 17	Ägardirektiv	5
§ 18	Ändring av bolagsordning	5
§ 19	Handlingars offentlighet	5

§ 1 Företagsnamn

Aktiebolagets företagsnamn är Smidesvägen 5 AB.

§ 2 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Vallentuna kommun, Stockholms län.

§ 3 Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga, bebygga och förvalta fastigheten Vallentuna Vallentuna-Åby 1:150 i Vallentuna kommun.

§ 4 Ändamål med bolagets verksamhet

Bolagets syfte är att inom av Vallentuna kommuns givna direktiv äga, bebygga och förvalta fastigheten Vallentuna Vallentuna-Åby 1:150 i Vallentuna kommun för kommunal verksamhet.

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe med beaktande av Vallentuna kommuns kommunala kompetens avseende fastighetsförvaltning, särskilt lokaliseringsprincipen, självkostnadsprincipen och förbudet mot otillåtet stöd till enskilda.

Eventuell vinst ska användas för att säkerställa och utveckla fastighetens funktion för det kommunala ändamål som anges i första stycket. Skulle bolaget likvideras ska dess behållna tillgångar tillfalla Vallentuna kommun.

§ 5 Fullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda kommunfullmäktige i Vallentuna kommun möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

§ 6 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 25 000 kronor och högst 100 000 kronor.

§ 7 Antal aktier

I bolaget ska finnas lägst 250 aktier och högst 1 000 aktier.

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst tre och högst fem suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter utses av kommunfullmäktige i Vallentuna kommun för tiden från den årsstämma som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige som förrättats intill

slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige utser också 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 suppleant. Revisorns och suppleantens uppdrag gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Till revisor får även ett registrerat revisionsbolag utses. Om så sker ska ingen revisorssuppleant utses.

§ 10 Lekmannarevisor

Kommunfullmäktige i Vallentuna kommun ska utse en lekmannarevisor. Uppdraget gäller till utgången av den årsstämma som hålls efter nästa val till kommunfullmäktige.

§ 11 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev med post eller e-post till ägarna tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman.

§ 12 Ärenden på årsstämma

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling.

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av en eller två justerare
5. Godkännande av dagordning
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport
8. Beslut om
 - a. fastställande av resultat- och balansräkning
 - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c. ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och, i förekommande fall, den verkställande direktören
 - d. fastställande av arvoden åt styrelsen, lekmannarevisorn och, i förekommande fall, revisorn
9. Val av revisor och revisorssuppleant (i förekommande fall)
10. Ägardirektiv
11. När så krävs, rapport om Vallentuna kommuns kommunfullmäktiges utseende av styrelseledamöter och, i förekommande fall, suppleanter för dessa
12. När så krävs, rapport om Vallentuna kommuns kommunfullmäktiges utseende av lekmannarevisor.
13. Annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

§ 13 Bolagsstämman kompetens

Beslut i följande frågor ska fattas av bolagsstämman

- ändring av aktiekapital
- fusion av företag
- förvärv eller bildande av dotterbolag
- förvärv av aktierna eller del av aktierna i annat företag
- försäljning av aktier
- försäljning eller förvärv av fast egendom
- beslut i annat ärende av principiell betydelse eller annars av större vikt.

§ 14 Räkenskapsår

Kalenderår ska vara bolagets räkenskapsår.

Årsredovisningen ska läggas fram av styrelsen för revisorerna senast sex veckor före årsstämma.

Lekmannarevisorerna ska lämna sin granskningsrapport till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.

§ 15 Firmateckning

Bolagets firma tecknas av den eller de personer inom eller utom styrelsen, som styrelsen därtill utser.

§ 16 Inspektionsrätt

Kommunstyrelsen i Vallentuna kommun äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder inte möter på grund av författningsreglerad sekretess.

§ 17 Ägardirektiv

Bolaget är skyldigt att följa av Vallentuna kommun utfärdade ägardirektiv för verksamheten, såvida de i visst fall inte strider mot bolagsordningen eller mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning.

§ 18 Ändring av bolagsordning

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

§ 19 Handlingars offentlighet

Allmänheten har rätt att ta del av handlingar hos bolaget enligt de grunder som gäller för allmänna handlingars offentlighet i 2 kap. tryckfrihetsordningen samt offentlighets- och sekretesslagen.



Vallentuna kommun

186 86 Vallentuna

08-587 850 00

kommun@vallentuna.se

www.vallentuna.se

Ägardirektiv

Fastställda av kommunfullmäktige Ange datum § Ange siffra

Fastställt av bolagstämman Ange datum

Avdelning/enhet med ansvar för revidering: Ekonomiavdelningen

Kommunledningskontoret

KFS-nr: Ange KFS-nr

Diarienummer: Ange diarienummer

Innehåll

1 Bolagets ställning i den kommunala organisationen	3
2 Grundläggande principer för bolagets verksamhet.....	3
3 Underställningsskyldighet.....	3
4 Informationsskyldighet.....	3
5 Miljö.....	3
6 Ekonomi och kapitalförvaltning	3

Detta dokument innehåller ägardirektiv för Smidesvägen 5 AB ("Bolaget"). Med ägaren avses i dessa direktiv kommunfullmäktige i Vallentuna kommun.

1 Bolagets ställning i den kommunala organisationen

Bolaget är ett kommunalt aktiebolag för fastighetsförvaltning och ägs av Vallentuna kommun. Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet och bolagets förhållande till ägaren genom

- gällande bolagsordning
- gällande ägardirektiv
- kommunens bolagspolicy, samt
- avtal mellan ägaren och bolaget.

2 Grundläggande principer för bolagets verksamhet

Aktiebolagslagen föreskriver styrelsens ansvar för bolaget. Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga marknadsorienterade grunder med iakttagande av kommunens ändamål med verksamheten och de regler som gäller för kommunalt ägda bolag. Tills vidare ska verksamheten bedrivas utan egen anställd personal.

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av ägaren samt att följa bolagspolicy samt andra styrdokument som även gäller kommunens bolag.

3 Underställningsskyldighet

Innan bolaget fattar beslut om verksamheten av principiell karaktär eller annars av större vikt ska ägaren ges tillfälle att yttra sig enligt vid var tid gällande bolagspolicy för Vallentuna kommun.

4 Informationsskyldighet

Bolaget ska lämna ägaren löpande information om den ekonomiska och verksamhetsmässiga utvecklingen enligt bolagspolicyn.

5 Miljö

Bolaget ska sträva efter att vid varje tidpunkt använda mest miljövänliga teknik inom ramen för vad som är ekonomiskt rimligt.

6 Ekonomi och kapitalförvaltning

Följande mål gäller för bolagets ekonomi och kapitalförvaltning.

6.1 Finansiella resultatmål

- Bolaget ska generera ett årligt positivt resultat på tre procent av omsättningen.
- Bolagets soliditet ska öka.

6.2 Upplåning, placering medelshantering m.m.

Vid upplåning och placering av likvida medel ska Vallentuna kommuns vid var tid gällande finanspolicy följas. Ägaren kan föreskriva att bolagets penninghantering ska anslutas till kommunens koncernkonto.



Vallentuna kommun
186 86 Vallentuna
08-587 850 00
kommun@vallentuna.se
www.vallentuna.se