

Stiftelsen Ulrika Jansdotters fond

Fastigheterna Högby 2:3 och Högby 4:4

Syftet med sammanställningen

Syftet med denna sammanställning är att ge kommunstyrelsen ett underlag för att kunna fatta beslut om en eventuell avyttring av fastigheterna Högby 2:3 och Högby 4:4. En försäljning skulle ge Stiftelsen Ulrika Jansdotters fond (Stiftelsen), kapital som kan placeras för att ge avkastning.

Ekerö kommun förvaltar Stiftelsen fastigheter och ekonomi.

Bakgrund

Stiftelsen bildades efter ett förordnande i Ulrika Jansdotters testamente av den 3 november 1865. Ändamålet med Stiftelsen var, och är fortfarande, att fondens avkastning varje år ska delas ut till Färentuna församlings fattiga. Testamentet föreskrev att egendomen, Högby 2:3 och Högby 4:4 skulle arrenderas ut och att avkastningen varje år skulle delas ut till församlingens fattiga. Stiftelsen förvaltas idag av Ekerö kommun.

Stiftelsen äger fastigheterna Högby 2:3 och Högby 4:4. Fastigheterna omfattar, tillsammans, ca 20 ha och samtaxerades till 1 268 000 kronor vid 2020 års taxering.

Fastigheterna är rågrannar och är placerade inom tre olika områden på Färingsö. Se bifogade kartbild med fastigheterna markerade med rött, bilaga 1.

Under 2016 ansökte kommunen, så som förvaltare av Stiftelsen, om permutation avseende förbehåll, i Ulrika Jansdotters testamente, att fastigheterna inte får försälgas eller pantsättas. Kammarkollegiet meddelade beslut 2016-09-21 och upphävde förbehållet om förbud mot försäljning och pantsättning. Detta innebär att Stiftelsen är fri att avyttra såväl Högby 2:3 och Högby 4:4.

Bilaga 2 – Högbyskär

Här består båda fastighetsdelarna av uppvuxen skog. Tillsammans omfattar de båda fastighetsdelarna ca 3,5 ha. Skogen inbringar ingen avkastning till Stiftelsen. Risken finns att skogen i framtiden kommer att generera utgifter i form av gallringskostnader mm.

Bilaga 3 och 3A – Färentuna/Rödbacka

Högby 2:3

Högby 2:3 består av jordbruksmark, skog, mark för allmänna ändamål samt mark för bostäder.

Jordbruksmarken är utarrenderad. Arrendatorn har framställt önskemål om att få köpa den mark han idag arrenderar.

På marken för bostadsändamål finns ett bostadshus med två lägenheter. Ingen av lägenheterna är uthyrda. Bostadshuset är i stort behov av genomgripande renovering dessutom har även drabbats av en vattenläcka som lett till stora vattensador på båda våningsplanen. Skadorna har drabbat tak, väggar, golv och själva konstruktionen. Med tanke på vattenskadorna och byggnadens dåliga skick måste en rivning övervägas. Det finns också uthus och jordkällare i anslutning till bostadshuset. Intill bostadshuset finns även två lador, även dessa är i mycket dåligt skick. Byggnaderna tillhör Stiftelsen.

På fastigheten finns även en byggnad som ägs av kommunen. Byggnaden uppfördes som äldreboende men har också använts för skolans fritidsverksamhet och efter det som boende för flyktingar. Byggnaden är totalrenoverad. I nuläget hyr kommunen ut byggnaden till socialförvaltningen som i sin tur upplåter byggnaden som bostad åt nyanlända.

På området finns även en värmecentral för uppvärmning av bl.a. skolan. Värmecentralen tillhör kommunen och har god status.

Högby 4:4

Högby 4:4 består av jordbruksmark, skog och mark för allmänna ändamål. På fastigheten finns fotbollsplan, hembygdsgård och avloppsreningsverk för Roslagsvatten.

Jordbruksmarken är utarrenderad. Arrendatorn har framställt önskemål om att få köpa den mark han idag arrenderar.

Marken där hembygdsgården är belägen uppläts till Färingsö hembygdsförening i början av 1950-talet. Byggnaderna tillhör Färingsö hembygdsförening. Skogen sköts av Färingsö hembygdsförening enligt beslut från 1972

Fotbollsplanen nyttjas av den närliggande skolan.

Bilaga 4

Båda delområdena består av jordbruksmark som är utarrenderade. Arrendatorn har framställt önskemål om att få köpa den mark han idag arrenderar.

Stiftelsen ekonomi

Stiftelsens förmögenhet är idag bundet i fastigheterna Högby 2:3 och Högby 4:4. Förmögenheten uppskattas till ca 4 000 000 kronor. Stiftelsens likvida medel uppgick, per den 31 december 2023 till 300 000 kronor. Stiftelsens syfte är att vara en avkastningsstiftelse där överskottet ska delas ut till behövande. Någon utdelning har inte skett sedan 2015. I praktiken innebär detta att Stiftelsens mark bör avyttras så att försäljningslikviden ska kunna placeras för att ge bättre avkastning.

Sammanfattning

Skogen på Högby skär innebär, i dagsläget, inga kostnader för Stiftelsen däremot kan det inte helt uteslutas att skogen i framtiden kan komma att generera kostnader.

Bostadshuset, på Högby 2:3, är i mycket dåligt skick och en renovering skulle innebära avsevärda kostnader, uppskattningsvis ett par miljoner. Stiftelsen saknar idag fria tillgångar i den omfattningen. Stiftelsen kan få fram kapital genom försäljning eller belåning. Belåning är idag inte ett bra alternativ med tanke på det höga ränteläget som råder.

En rivning av bostadshus och lador beräknas uppgå till ca 1 300 000 kronor. För att finansiera rivningen måste Stiftelsen sälja av mark.

Även byggnaden som använts för skolans fritidsverksamhet är i behov av renovering. Byggnaden tillhör kommunen och belastar således inte Stiftelsens ekonomi.

De fyra skiften jordbruksmark som är utarrenderade inbringar, totalt, ca 10 000 kronor per år till Stiftelsen.

Möjliga åtgärder

Då skogen på Högby skär inte genererar några intäkter till Stiftelsen är det lämpligt att avyttra den.

Enligt statistik för 2022 uppgick priserna för skogsmark till ca 85 000 kronor per ha. Statistiken är hämtad från Ludvig & Co (tidigare LRF Konsult) och avser priser i mellersta Sverige. Priset är naturligtvis beroende på skogens kvalitet och det ska därför inte ses som ett förväntat försäljningspris. Stiftelsen äger ca 3,5 ha skog. En försäljning skulle kunna inbringa ca 298 000 kronor.

Den jordbruksmark som Stiftelsen äger är utarrenderad och inbringar en inkomst om ca 10 000 kr per år. Här finns tre möjligheter att överväga. Den första är att behålla det som det är. Den andra är att säga upp arrendet för villkorsändring och höja arrendeavgälden. Det skulle kanske kunna inbringa ytterligare 10 000 kronor per år.

Den tredje vägen är att stycka av jordbruksmarken från de fastighetsdelar som ligger vid Rödbacka och Färentuna och tillsammans med jordbruksmarken längst söderut (bilaga 3) bjuda ut dem till försäljning. I första hand måste den nuvarande arrendatorn erbjudas att köpa. Är arrendatorn inte intresserad av ett köp får man säga upp det nuvarande avtalet för avflyttning vid arrendetidens utgång och därefter lägga ut marken till försäljning.

Snittpriset på åkermark i Stockholmsområdet låg 2022 på 118 900 kronor per ha och på betesmark 57 900 kronor per ha (uppgifter från äger ca 12,5 ha jordbruksmark. Räknat på åkermark och priset för 2022 skulle en försäljning inbringa ca 1,5 miljon kronor till Stiftelsen.

För den mark som inte utgörs av jordbruksmark, vid Rödbacka och Färentuna, finns två möjligheter. Den ena är att Stiftelsen behåller marken, den andra är att kommunen, eller någon annan aktör, köper fastighetsdelarna av Stiftelsen. Då det på fastighetsdelarna bl.a. finns bostad, fotbollsplan, värmeanläggning och parkering bör kommunen, på grund av de allmänna intressena, överväga att köpa den mark som inte utgörs av jordbruksmark.

De intäkter som en försäljning av fastigheterna inbringar tillfaller Stiftelsen.

Om kommunen vill förvärva fastigheterna vid Rödbacka och Färentuna

Vill kommunen förvärva marken som inte utgörs av jordbruksmark, ska ett förvärv ske till marknadsmässigt pris. Fastighetsdelarna måste då först värderas av en auktoriserad värderingsman. Marken kan sedan styckas av och nya fastigheter bildas genom lantmäteriförrättning.

Även för det fall kommunen köper marken tillfaller intäkterna Stiftelsen.

Bilaga 1.



Bilaga 2.



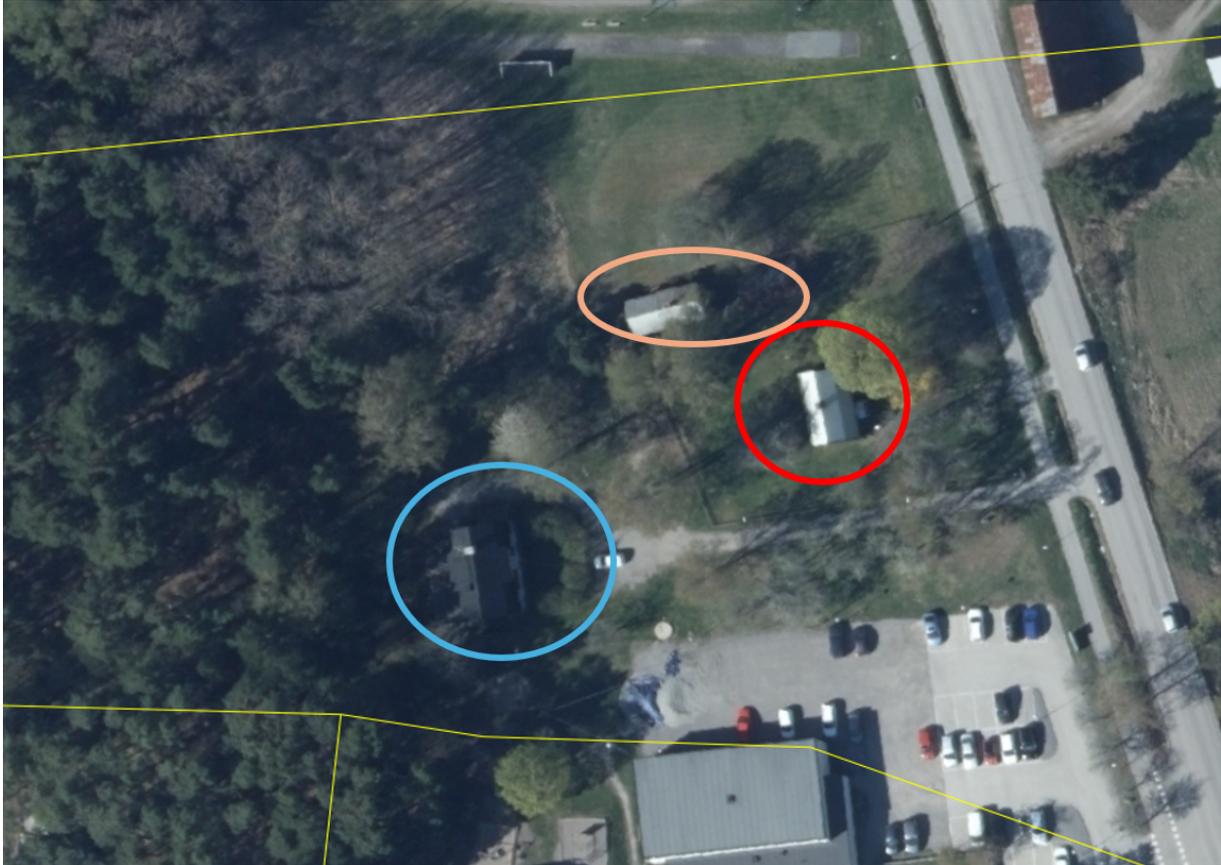
Högbyskär. Fastigheterna Högby 2:3 och Högby 4:4 är markerade med röd linje.

Bilaga 3.



Färentuna/Rödbacka. Fastigheterna Högby 2:3 och Högby 4:4 är markerade med röd linje.

Bilaga 3 A.



Byggnader på Högby 2:3;

Blåmarkerat: Rödbacka – ägs av kommunen. Byggnaden är nyligen renoverad.

Rödmarkerat: Lilla Rödbacka – ägs av Stiftelsen. Är i mycket dåligt skick. Bör rivas.

Orangemarkerat: Lador i anslutning till Lilla Rödbacka. Bör rivas.

Bilaga 4.



Högby/Färentuna Prästgård. Fastigheterna Högby 2:3 och Högby 4:4 är markerade med röd cirkel.