



Bilaga 3 Sekretessbelagt enligt offentlighets-
och sekretesslagen kapitel 19 § 1

Sid. 1 (6)
2020-05-26

Handläggare: Gunnar Kempe
Telefon: 08-508 361 11

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Försäljning av Sveaborg 6

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Försäljning av tomträtten till Fastigheten Sveaborg 6 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs dotterbolag Goldcup 25702 AB, under ändring till (u.ä.t.) Sveaborg 6 i Stockholm AB, org.nr. 559255-4017 godkänns.
2. Micasa Fastigheter i Stockholm AB styrelse godkänner att Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB säljer samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, org. nr 559255-4017 till Landia ABs dotterbolag Fastighetens AB Konkret (org. nr 559233-9732) med ett försäljningspris baserad på underliggande fastighetsvärde för tomträtten till Fastigheten Sveaborg 6 om 245,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
4. Micasa Fastigheter i Stockholm AB föreslår att koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB föreslår Stockholms kommunstyrelse och kommunfullmäktige besluta följande:
 - Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till Fastigheten Sveaborg 6 till Micasa

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3
Box 1298
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00
Fax: [Fax]
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1
Bankgiro: 5690-3875
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001
Moms/regnr: 01-556581-7870

Micasa Fastigheter
– en del av Stockholms stad



Fastigheter i Stockholm Holding AB:s dotterbolag Goldcup 25702 AB u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017).

- Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017) till Landia AB:s dotterbolag Fastighets AB Konkret, (org. nr 559233-9732) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 om 245,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
- Begränsningen i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB (org.nr 559255-4017) bolagsordnings §14 (bilaga 2), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Fastighets AB Konkret AB org.nr 559233-9732 tillträder aktierna i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB (org.nr 559255-4017). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige
- VD i Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

5. Ärendet justeras omedelbart.

Maria Mannerholm
VD



Sammanfattning

VD fick i uppdrag den 17 oktober 2019 av Micasa Fastigheters styrelse att sälja tomträtten till Fastigheten Sveaborg 6 som bolagsförsäljning och återkomma efter genomförd försäljningsprocess med förslag på köpare och köpeskilling. Försäljning genom bolag sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att kunna säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

I föreliggande tjänsteutlåtande beskriver Micasa Fastigheter försäljningsprocessen och de beslut som behöver fattas för att genomföra försäljningen.



Bakgrund

Fastigheten Sveaborg 6 i Akalla uppfördes 1975 av Svenska Bostäder och består av 2 huskroppar med 13 våningar vilka sammanbinds av låghusdelar som bildar en fyrkant med en skyddad innergård. Under gården finns garage och källarförråd. Fastighetens yta är ca 25 000 kvm med en uthyrbar area om ca 16 000 kvm förutom garage och källarförråd.



Förvärv av Sveaborg 6

Micasa Fastigheter förvärvade Sveaborg 6 från Svenska Bostäder 2008. Anledningen till att Sveaborg 6 överfördes till Micasa Fastigheter var att staden skulle renodla de olika bolagens fastighetsbestånd och att byggnader med övervägande vård för äldre och liknande verksamheter skulle ägas av Micasa Fastigheter. Vid den tidpunkten utgjordes verksamheten av servicehus, socialpsykiatriskt stödboende och vård- och omsorgsboende med stadsdelsnämnden som hyresgäst. Under åren som bolaget ägt tomträtten har flera av dessa verksamheter avvecklats. Stadsdelsnämndens resterande verksamheter kommer flytta från Sveaborg 6 till Kista Servicehus och ett nybyggt LSS gruppboende i Husby.

Ärendet

I samarbete med Stockholms Stadshus AB och Svefa har bolaget valt ut en köpare av samtliga aktier i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB som innehåller tomträtten till Fastigheten Sveaborg 6. Val av köpare har skett genom att ett prospekt över fastigheten har lämnats ut till branschtidningarna Fastighets Världen och Fastighets Nytt samt att riktade inbjudningar har lämnats till presumtiva köpare. Intresset var stort och Micasa Fastigheter fick in 5 indikativa bud. Av dessa bud gick bolaget vidare med en budgivare som fick exklusiv rätt att fortsätta arbetet med köpet fram till den 19 maj 2020. Detta genom att bolaget den 20 april tecknade en överenskommelse om ensamrätten. Efter sedvanlig due diligence skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med anbudsgivaren Landia AB den 19 maj med förbehållet att beslut tas i Micasa Fastigheters styrelse, koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande.

Köparen

Landia AB är ett fastighetsbolag med långsiktig förvaltningsstrategi och med ett fastighetsbestånd om för närvarande 24 fastigheter i framför allt Stockholms- och Mälardalsregionen. 2018 förvärvade Landia AB fastigheten Svanholmen 1 i Vårberg och 2019 fastigheterna Hamnvakten 7 samt i år fastigheten Byholmen 2 av Micasa Fastigheter vilket de visat att de förvaltat väl. Landia AB ser förvärvet av Sveaborg 6 i Akalla som ett komplement till deras fastighetsbestånd med hyresrätter.



För att genomföra en bolagsförsäljning kommer Micasa Fastigheter i Stockholm AB förvärva ett nytt aktiebolag, se ärende 9 till styrelsen den 2020-06-11. För att genomföra detta förvärv krävs ett beslut i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB kommer att sälja tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 för det skattemässiga restvärdet till dotterbolaget i Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB kommer därefter att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB till Landia AB:s dotterbolag Fastighets AB Konkret, (org. nr 559233-9732) för det underliggande fastighetsvärdet 245,5 miljoner kronor. För detta krävs ett beslut i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Beslut kan tidigast ske i kommunfullmäktige början av oktober 2020. Överlåtelsen av aktierna och indirekt tillträde till tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 är planerad till 1 november 2020.

Aktieöverlåtelseavtalet som tecknades den 19 maj 2020 innehåller villkor på beslut som ska fattas för att avtalet skall vara gällande. Uppfylls inte dessa villkor före den 31 december 2020 upphör avtalet att gälla enligt avtalets bestämmelser. Nedan följer dessa villkor.

- 4.1. *Detta Avtal kräver för sin giltighet att följande villkor uppfylls:*
- (a) *Styrelsen i Säljaren godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Tomträtten, på de villkor som följer av detta Avtal;*
 - (b) *Styrelsen i Stockholm Stadshus AB godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Tomträtten, på de villkor som följer av detta Avtal;*
 - (c) *Stockholms kommuns kommunstyrelse godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Tomträtten, på de villkor som följer av detta Avtal, genom beslut som senare vinner laga kraft; och*



- (d) *Stockholms kommuns kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Tomträtten, på de villkor som följer av detta Avtal, genom beslut som senare vinner laga kraft.*
- 4.2. *För det fall villkoren för Avtalets giltighet enligt punkterna 4.1 (a) - (d) inte uppfyllts senast den 31 december 2020 upphör detta Avtal automatiskt att gälla, i vilket fall Avtalet omedelbart upphör med undantag för bestämmelserna i denna punkt och punkten 16 (tillämplig lag och tvistlösning) och samtliga fullgjorda prestationer ska återgå, innefattande att Handpenningen omedelbart ska återbetalas till Köparen. Ingentera Part har rätt till ersättning från den andra Parten med anledning av Avtalets upphörande i ett sådant fall.*
- 4.3. *Part åtar sig att snarast möjligt meddela den andra Parten innehållet i beslut/domar (såväl positiva som negativa) enligt punkten 4.1.*

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Micasa Fastigheters förslag

Micasa Fastigheter föreslår att tomträtten till Fastigheten Sveaborg 6 säljs enligt vad som anges i detta tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande försäljning Sveaborg 6 (Insyn 20191017)
2. Bolagsordning
3. Aktieöverlåtelseavtalet med bilagor (**Sekretessbelagt**)