

Avyttring av Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s tomträtt Sveaborg 6 i Akalla genom bolagsförsäljning

Hemställan från Stockholm Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 till Goldcup 25703 AB:s, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, (org nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017).
2. Goldcup 25703 AB:s, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017) till Fastighets AB Konkret, (org. nr 559233-9732) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 om 245,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
3. Begränsningen i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB (org.nr 559255-4017) bolagsordning § 14, bilaga 6 till utlåtandet, 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.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

I oktober 2019 tog Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s (Micasa Fastigheter) styrelse ett inriktningsbeslut att sälja tomträten till fastigheten Sveaborg 6 i en bolagsförsäljning. Detta som ett led i bolagets uppdrag att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolagets verksamhet.

Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag är idag det dominerande tillvägagångsättet på marknaden då det ger det bästa ekonomiska utfallet och möjliggör att säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 245,5 mnkr för samtliga aktier i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB.

Micasa Fastigheter kommer innan överlåtelsen av aktierna att sälja Sveaborg till det nya dotterbolaget i Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB . Därefter kommer det föreslagna holdingbolaget 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 för det överenskomna fastighetsvärdet.

I beräkning av köpeskillning för aktierna görs avdrag för latent skatt, lösen av lån (motsvarande bokfört värde) och avdrag för stämpelskatt som betalas av säljaren. Detta resulterar i den preliminära köpeskillningen om 156 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm står inför stora investeringar de kommande åren samt en demografisk utmaning där antalet äldre i befolkningen väntas öka till år 2040. Genom denna försäljning tillkommer ett betydande ekonomiskt tillskott till bolaget. Tillskottet kan även bidra till att minska bolagets och koncernens skuldsättning vilket är viktigt för god kostnadskontroll och sund ekonomisk styrning inom stadens verksamhet. Sammantaget bidrar denna försäljning positivt till stadens ekonomi och ligger i linje med de ägardirektiv som anger att fastigheter som inte är av strategisk vikt kan avyttras och bolagens bestånd renodlas.

Bilagor

1. Reservationer m.m.

2. Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS enligt 19 kap 1 § OSL)
3. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter, Sveaborg
4. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, Sveaborg
5. Bolagsordning Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Förslaget om avyttring av Sveaborg 6 i Akalla avslås.
2. Stadshus AB får i uppdrag att utreda möjligheten att överföra fastigheten till något av de andra allmännyttiga bostadsbolagen i staden
3. Därutöver vill vi anföra följande

Vänsterpartiet är mycket kritiskt till att staden väljer att sälja ut ett helt seniorboende utan att ta hänsyn till de hundra äldre hyresgäster som aktivt valt att flytta till just en av Micاسas seniorbostäder. Beslutet innebär att hyresgästerna utan att bli tillfrågade plötsligt får en ny hyresvärd, samtidigt som de förlorar sin plats i den interna byteskön inom bolaget.

Hyrorna i detta seniorboende är dessutom bland de lägsta i Micاسas bestånd. Med tanke på bristen på seniorbostäder med hyror som äldre med låga pensioner har råd att betala är det därför synnerligen olämpligt att göra sig av med fastigheten. Särskilt med tanke på att vi känner till riskerna med försäljning av icke-upprustade miljonprogramfastigheter till privata fastighetsägare – alltför ofta har det slutat med kraftigt standardhöjande renoveringar med efterföljande hyreshöjningar som tvingar hyresgästerna från deras hem.

Antalet äldre kommer dessutom att öka kraftigt fram till 2040, varför det är viktigt för staden att behålla rådigheten över fastigheter som på sikt kan behövas för att möta behovet av anpassade bostäder för målgruppen. Om behovet av seniorbostäder i området minskar på kort- eller medellång sikt är det möjligt att tillfälligt hyra ut bostäderna som exempelvis ungdoms- eller studentbostäder. Det finns även goda möjligheter att bygga om övriga delar av fastigheten till ordinarie hyresrätter eller bostäder enligt SoL eller LSS.

Det förtjänar också att påpekas att så sent som 2019 plockades 40 miljoner kronor ut ur Micasa för att finansiera helt annan verksamhet i staden – trots att det framtida investeringsbehovet i bolagets fastigheter var mycket väl känt för den borgerliga majoriteten. Resonemanget om att försäljningen nu är nödvändig för att klara fortsatta investeringar knorrar därför synnerligen falskt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 till Goldcup 25703 AB:s, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, (org nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017).
2. Goldcup 25703 AB:s, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017) till Fastighets AB Konkret, (org. nr 559233-9732) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 om 245,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
3. Begränsningen i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB (org.nr 559255-4017) bolagsordning § 14, bilaga 6 till utlåtandet, 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.

Stockholm den 16 september 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Reservation anfördes av Clara Lindblom och Sara Stenudd (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

I oktober 2019 tog Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s (Micasa Fastigheter) styrelse ett inriktningsbeslut att sälja tomträten till fastigheten Sveaborg 6 i en bolagsförsäljning. Detta som ett led i bolagets uppdrag att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolagets verksamhet.

Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag är idag det dominerande tillvägagångsättet på marknaden då det ger det bästa ekonomiska utfallet och möjliggör att säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 245,5 mnkr för samtliga aktier i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB.

Försäljningsprocess

Micasa Fastigheter har i samarbete med Stockholms Stadshus AB och rådgivningskonsult Svefa valt ut en köpare av tomträten till fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB.

Processen med att söka efter en lämplig köpare har skett genom att ett prospekt över fastigheten har skickats till tidningarna Fastighetsvärlden och Fastighetsnytt samt att riktade inbjudningar har gjorts till presumtiva köpare. Intresset har varit stort och Micasa Fastigheter fick fem stycken indikativa bud. Av dessa bud gick bolaget vidare med en budgivare som fick exklusiv rätt att förhandla fram till den 19 maj 2020. Efter sedvanlig due diligence skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med anbudsgivaren Landia AB den 19 maj 2020 med förbehållet att beslut tas i Micasa Fastigheters styrelse, koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige.

Bolagsförsäljning

Beslutet om att sälja tomträten till fastigheten i bolag beslutades i samband med inriktningsbeslutet om försäljningen oktober 2019. Anledningen till en bolagsförsäljning är dels för att kunna optimera det ekonomiska resultatet och dels för att kunna säkerställa avtalsmässiga villkor.

För att genomföra en bolagsförsäljning behöver Micasa Fastigheter förvärva ett nytt aktiebolag. Kommunfullmäktige beslutade den 6 maj 2019 att Micasa Fastigheter har möjlighet att förvärva fem aktiebolag för paketering av fastigheter inför bolagsförsäljningar, i enlighet med bolagets uppdrag och direktiv.

För att möjliggöra ytterligare försäljningar föreslås i ett särskilt ärende att ett av bolagen förvärvas i form av ett dotterbolag, med därtill hörande dotterbolag, som alltså blir dotterdotterbolag till Micasa Fastigheter. På detta sätt samlas försäljningarna i ett dotterbolag. Detta dotterbolag kommer inte påföras inkomstskatt vid eventuella reavinster vilket ger dotterbolaget och därmed Micasa Fastigheter ett bättre ekonomiskt utfall av försäljningarna.

Micasa Fastigheter kommer innan överlåtelsen av aktierna att sälja Sveaborg till det nya dotterbolaget i Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB (bilaga 4). Därefter kommer det föreslagna holdingbolaget att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB till Landia ABs dotterbolag Fastighets AB Konkret för ett fastighetsvärde om 245,5 mnkr.



Överlåtelseerna av aktierna och indirekt tillträde till tomträtten är planerad till 1 november 2020.

En bolagsförsäljning innebär att den realisationsvinst som genereras inte får delas ut till ägaren enligt lagen om allmännyttiga bolag.

Köparen

Landia AB är ett fastighetsbolag med långsiktig förvaltningsstrategi och med ett fastighetsbestånd i framförallt Stockholms- och Mälardalsregionen. 2018 förvärvade Landia AB tomträtten Svanholmen 1 i Vårberg av Micasa Fastigheter och under 2019 förvärvade Landia AB tomträtten Hamnvakten 7 på Södermalm samt i år fastigheten Byholmen 2 av Micasa Fastigheter. Förvaltningen av dessa fastigheter har fungerat väl sedan Landia AB tog över.

Landia AB är ett privatägt fastighetsbolag som förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter och bostäder med fokus på Storstockholm. Bolaget ägs och drivs av dess grundare. Landia AB ser detta förvärv av Sveaborg 6 som ett komplement till deras bestånd med hyresrätter.

Avtalet

Aktieöverlåtelseavtalet som tecknades den 19 maj 2020 är villkorat av beslut i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen följt av beslut i kommunfullmäktige. Fattas inte sådana beslut senast 31 december 2020 förfaller avtalet att gälla utan rätt till ersättning för någondera part.

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för styrelse/ledamöter i kommunfullmäktige hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Ekonomi

Försäljningen av samtliga aktier i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB sker till ett överenskommet fastighetsvärde om 245,5 mnkr.

I beräkning av köpeskillning för aktierna görs avdrag för latent skatt, lösen av lån (motsvarande bokfört värde) och avdrag för stämpelskatt som betalas av säljaren. Detta resulterar i den preliminära köpeskillningen om 156 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen.

Överenskommit fastighetsvärde (mnkr)	245,5
Lösen lån (mnkr)	- 65,0
Avdrag latent skatt (mnkr)	- 18,7
Stämpelskatt (mnkr)	- 5,8
Preliminär köpeskillning (mnkr)	156,0

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 31 augusti 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 till Goldcup 25703 AB:s, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, (org nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017).
2. Goldcup 25703 AB:s, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017) till Fastighets AB Konkret, (org. nr 559233-9732) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 om 245,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. Begränsningen i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB (org.nr 559255-4017) bolagsordning § 14 (bilaga 5), 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.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 till Goldcup 25703:s, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB,(org nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017).
2. Goldcup 25703 AB:s u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs försäljning av 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 överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 om 245,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.

3. Besluten justeras omedelbart.

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 maj 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen av fastigheten som redovisas i detta ärende utgör en del i genomförandet och uppfyllandet av bolagets direktiv, att avyttra de fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolaget.

Försäljningen av Sveaborg 6 ger bolaget ett betydande ekonomiskt tillskott. De finansiella förutsättningarna för att genomföra planerade investeringar de kommande åren ökar, både för underhåll och renoveringar i befintligt bestånd men även nyproduktion. Med tanke på att Micasa Fastigheter står inför stora investeringar de kommande åren är stadsledningskontorets och koncernledningens bedömning att de positiva ekonomiska konsekvenserna av affären är nödvändiga för den långsiktiga finansieringen av bolagets framtida investeringsbehov. Vidare minskar såväl bolagets som koncernens skuldsättning till följd av genomförd försäljning.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen av tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 kan godkännas enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.

Reservationer m.m.

Stockholm Stadshus AB

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

Förslag till beslut.

1. Förslaget om avyttring av Sveaborg 6 i Akalla avslås.
2. Stadshus AB får i uppdrag att utreda möjligheten att överföra fastigheten till något av de andra allmännyttiga bostadsbolagen i staden.
3. Därutöver vill vi anföra följande.

Vänsterpartiet är mycket kritiskt till att staden väljer att sälja ut ett helt seniorboende utan att ta hänsyn till de hundra äldre hyresgäster som aktivt valt att flytta till just en av Micacas seniorbostäder. Beslutet innebär att hyresgästerna utan att bli tillfrågade plötsligt får en ny hyresvärd, samtidigt som de förlorar sin plats i den interna byteskön inom bolaget.

Hyrona i detta seniorboende är dessutom bland de lägsta i Micacas bestånd. Med tanke på bristen på seniorbostäder som äldre med låga pensioner har råd att betala är det därför synnerligen olämpligt att göra sig av med fastigheten. Särskilt med tanke på att vi känner till riskerna med försäljning av icke-upprustade miljonprogramfastigheter till privata fastighetsägare – alltför ofta har det slutat med kraftigt standardhöjande renoveringar med efterföljande hyreshöjningar som tvingar hyresgästerna från deras hem.

Antalet äldre kommer dessutom öka kraftigt fram till 2040, varför det är viktigt för staden att behålla rådigheten över fastigheter som på sikt kan behövas för att möta behovet av anpassade bostäder för målgruppen. Om behovet av seniorbostäder i området minskar på kort-, eller medellång sikt är det möjligt att tillfälligt hyra ut bostäderna som exempelvis ungdoms-, eller studentbostäder. Det finns även goda möjligheter att bygga om övriga delar av fastigheten till ordinarie hyresrätter eller bostäder enligt SoL eller LSS.

Det förtjänar också att påpekas att så sent som 2019 plockades 40 miljoner ut ur Micasa för att finansiera helt annan verksamhet i staden – trots att det framtida investeringsbehovet i bolagets fastigheter var mycket väl känt för den borgerliga majoriteten. Resonemanget om att försäljningen nu är nödvändig för att klara fortsatta investeringar knorrar därför synnerligen falskt.