

Förvärv av dotterbolag under Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Hemställan från Stockholms Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025 godkänns.
2. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025, utses personer angivna i bilaga 2 till utlåtandet.
3. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025, utses personer angivna i bilaga 2 till utlåtandet.
4. Bolagsordning, bilaga 3 till utlåtandet, för Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025 godkänns.
5. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017 godkänns.
6. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017, utses personer angivna i bilaga 2 till utlåtandet.
7. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017, utses personer angivna i bilaga 2 till utlåtandet.
8. Bolagsordning, bilaga 4 till utlåtandet, för Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017 godkänns.
9. Goldcup 25703 AB u.ä.t. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB får i uppdrag att förvärva två lagerbolag.
10. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) arbetar, utifrån sitt ägardirektiv om att avyttra ej strategiska fastigheter, med att identifiera ett antal fastigheter där bolaget inte ser behov av ett långsiktigt ägande.

Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag är idag det dominerande tillvägagångsättet på marknaden då detta ger det bästa ekonomiska utfallet och gör det möjligt att säkerställa vissa avtalsmässiga villkor. Ofta sker paketering i nystartade bolag för att minska risk för köparen att hantera bolagsfrågor för tidigare verksamhet.

Micasa Fastigheter har i enlighet med tidigare beslut i kommunfullmäktige rätt att besluta om förvärv om fem dotterbolag, varav två redan förvärvats. Bakgrunden till kommunfullmäktiges beslut är att avyttring av fastigheter ofta sker i bolagsform genom så kallad paketering. I syfte att underlätta framtida fastighetsförsäljningar föreslås att Micasa Fastigheter får i uppdrag att, utöver de två bolag som tidigare förvärvats enligt beslut i kommunfullmäktige den 6 maj 2019, förvärva ytterligare bolag genom köp av så kallade lagerbolag, d.v.s. bolag som tidigare inte haft någon verksamhet.

För att möjliggöra ytterligare försäljningar föreslås de fyra bolagen förvärvas i form av ett dotterbolag, med därtill hörande tre dotterbolag, som alltså blir dotterdotterbolag till Micasa Fastigheter. På detta sätt samlas försäljningarna i ett dotterbolag. Micasa Fastigheter kommer med detta upplägg inte kunna påföras inkomstskatt vid eventuella reavinster, vilket ger bolaget ett bättre ekonomiskt utfall av försäljningarna.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm står inför omfattande investeringsutgifter de kommande åren vilket ställer höga krav på god ekonomisk styrning, renodlad kommunal verksamhet och effektivt skötta bolag. Stockholms skattebetalare ska alltid vara säkra på att deras skattepengar förvaltas kostnadseffektivt och på bästa sätt bidrar till en

kvalitativ kommunal service. Detta ärende ligger i linje med den ambitionen och det ägardirektiv vi givit till stadens bolag där det fastighetsbestånd som inte är av strategisk vikt kan avyttras för att stärka stadens och bolagets ekonomiska ställning.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Förslag till styrelseledamöter och lekmannarevisorer
3. Bolagsordning för Goldcup 25703 under namnändring till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB
4. Bolagsordning för Goldcup 25702 under namnändring till 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 till förvärv av bolag avslås.
2. Därutöver vill vi anföra följande

I frågan om försäljning av stadens fastigheter skiljer sig vår inställning från majoritetens, då vi vill behålla allmännyttiga bostäder och centrumfastigheter i stadens ägo liksom fastigheter som exempelvis kan användas för ytterligare bostäder för bostadssociala behov hos SHIS. Vi vill ha en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och endast sälja fastigheter som saknar strategiskt värde för staden på lång sikt, eftersom att äga lokaler generellt är ekonomiskt fördelaktigt vid långsiktiga behov, medan det är mer gynnsamt att hyra vid kortsiktiga behov. Inför beslut om förslag till försäljning till externa aktörer vill vi därför alltid analysera konsekvenserna för stadens lokalhyreskostnader på kort och lång sikt. I syfte att renodla beståndet ser vi fördelar med att överföra fastigheter inom förvaltningar och bolag

När det gäller försäljning av Micاسas fastigheter bedömer vi varje enskilt fall för sig, i syfte att bedöma stadens samlade långsiktiga behov av fastigheterna. I det här ärendet bedömer vi endast principfrågan om metoder för fastighetsförsäljningar, oberoende av vilka konkreta försäljningar staden vill göra med försäljningsmetoden. Vi anser att beslutsunderlaget för upplägget med dotterbolag och dotterdotterbolag kan vara kontroversiellt då det syftar till att slippa skatta för realisationsvinster och vill därför ha en återremiss för en fullständigare redogörelse av för- och nackdelar samt andra alternativ och dess för- och nackdelar. Det vore exempelvis bra med en förklaring till vad säkerställande av avtalsmässiga villkor innebär, som framhålls som en fördel med att bolagsförsäljningen. Även om försäljningsmetoden bedöms ge

Micasa ett välbehövligt ekonomiskt tillskott för att bygga bostäder för äldre så är det inte alltid som ändamålet helgar medlen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025 godkänns.
2. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025, utses personer angivna i bilaga 2 till utlåtandet.
3. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025, utses personer angivna i bilaga 2 till utlåtandet.
4. Bolagsordning, bilaga 3 till utlåtandet, för Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025 godkänns.
5. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017 godkänns.
6. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017, utses personer angivna i bilaga 2 till utlåtandet.
7. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017, utses personer angivna i bilaga 2 till utlåtandet.
8. Bolagsordning, bilaga 4 till utlåtandet, för Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017 godkänns.
9. Goldcup 25703 AB u.ä.t. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB får i uppdrag att förvärva två lagerbolag.
10. Paragrafen justeras omedelbart.

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

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) arbetar, utifrån sitt ägardirektiv om att avyttra ej strategiska fastigheter, med att identifiera ett antal fastigheter där bolaget inte ser behov av ett långsiktigt ägande.

Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag är idag det dominerande tillvägagångssättet på marknaden då detta ger det bästa ekonomiska utfallet och gör det möjligt att säkerställa vissa avtalsmässiga villkor. Ofta sker paketering i nystartade bolag för att minska risk för köparen att hantera bolagsfrågor för tidigare verksamhet.

Micasa Fastigheter har i enlighet med tidigare beslut i kommunfullmäktige rätt att besluta om förvärv om fem dotterbolag, varav två redan förvärvats. Bakgrunden till kommunfullmäktiges beslut är att avyttring av fastigheter ofta sker i bolagsform genom så kallad paketering. I syfte att underlätta framtida fastighetsförsäljningar föreslås att Micasa Fastigheter får i uppdrag att, utöver de två bolag som tidigare förvärvats enligt beslut i kommunfullmäktige den 6 maj 2019, förvärva ytterligare bolag genom köp av så kallade lagerbolag, d.v.s. bolag som tidigare inte haft någon verksamhet.

För att möjliggöra ytterligare försäljningar föreslås de fyra bolagen förvärvas i form av ett dotterbolag, med därtill hörande tre dotterbolag, som alltså blir dotterdotterbolag till Micasa Fastigheter. På detta sätt samlas försäljningarna i ett dotterbolag. Micasa Fastigheter kommer med detta upplägg inte kunna påföras inkomstskatt vid eventuella reavinster, vilket ger bolaget ett bättre ekonomiskt utfall av försäljningarna.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

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

1. Micasa Fastigheter i Stockholm ABs förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025 godkänns.
2. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025, utses personer angivna i bilaga 1.
3. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025, utses personer angivna i bilaga 1.
4. Bolagsordning (bilaga 2) för Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025 godkänns.
5. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017 godkänns.
6. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017, utses personer angivna i bilaga 1.
7. Bolagsordning (bilaga 3) för Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017 godkänns.
8. Goldcup 25703 AB u.ä.t. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB får i uppdrag att förvärva ytterligare två lagerbolag.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm ABs förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017 godkänns.
2. Goldcup 25703 AB u.ä.t. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017 godkänns.
3. Goldcup 25703 AB u.ä.t. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB får i uppdrag att förvärva ytterligare två lagerbolag.
4. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

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

Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 juni 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att föreslagen bolagskonstruktion är i linje med moderbolagets ägardirektiv om att renodla fastighetsägandet. Dessutom tydliggörs Micasa Fastigheters uppdrag att avyttra ej strategiska fastigheter ytterligare. Då konstruktionen leder till ökad ekonomisk och verksamhetsmässig nytta anser koncernledningen och stadsledningskontoret att förslaget bör godkännas.

Enligt kommunallagen 10 kap 3 § ska kommunfullmäktige bland annat fastställa det kommunala ändamålet med verksamheten i bolagsordningen samt 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. Vidare har Stockholms stad, tillsammans med Stockholms Stadshus AB, tagit fram en standardbolagsordning för stadens aktiebolag som följer kommunallagen. De i ärendet föreslagna bolagsordningarna följer denna standardbolagsordning.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

1. Ärendet återremitteras för en redogörelse av olika metoder för fastighetsförsäljning och dess för-, och nackdelar.
2. Därutöver vill vi anföra

I frågan om försäljning av stadens fastigheter skiljer sig vår inställning från majoritetens, då vi vill behålla allmännyttiga bostäder och centrumfastigheter i stadens ägo liksom fastigheter som exempelvis kan användas för ytterligare bostäder för bostadssociala behov hos SHIS. Vi vill ha en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och endast sälja fastigheter som saknar strategiskt värde för staden på lång sikt, eftersom att äga lokaler generellt är ekonomiskt fördelaktigt vid långsiktiga behov, medan det är mer gynnsamt att hyra vid kortsiktiga behov. Inför beslut om förslag till försäljning till externa aktörer vill vi därför alltid analysera konsekvenserna för stadens lokalhyreskostnader på kort och lång sikt. I syfte att renodla beståndet ser vi fördelar med att överföra fastigheter inom förvaltningar och bolag.

När det gäller försäljning av Micacas fastigheter bedömer vi varje enskilt fall för sig, i syftet att bedöma stadens samlade långsiktiga behov av fastigheterna. I det här ärendet bedömer vi endast principfrågan om metoder för fastighetsförsäljningar, oberoende av vilka konkreta försäljningar staden vill göra med försäljningsmetoden. Vi anser att beslutsunderlaget för upplägget med dotterbolag och dotterdotterbolag kan vara kontroversiellt då det syftar till att slippa skatta för realisationsvinster och vill därför ha en återremiss för en fullständigare redogörelse av för-, och nackdelar samt andra alternativ och dess för-, och nackdelar. Det vore exempelvis bra med en förklaring till vad säkerställande av avtalsmässiga villkor innebär, som framhålls som en fördel med att bolagsförsäljningen. Även om försäljningsmetoden bedöms ge Micasa ett välbehövligt ekonomiskt tillskott för att bygga bostäder för äldre så är det inte alltid som ändamålet helgar medlen.