

Avyttring av Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s tomträtt till fastigheten Idun 24 genom bolagsförsäljning

Framställan från Stockholms Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträten till fastigheten Idun 24 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s (org. nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704).
2. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s, (org. nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704) till Landia AB:s dotterbolag Fastighets AB Stjärnhus (org. nr 559273-6317) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträten till fastigheten Idun 24 om 226,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet) godkänns.
3. Begränsningen i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704) bolagsordning § 13 (i enlighet med bilaga 5 till utlåtandet), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Fastighets AB Stjärnhus (org. nr 559273-6317) tillträder aktierna i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Under våren 2020 tog Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s (Micasa Fastigheter) styrelse ett inriktningsbeslut om att sälja tomträtten till fastigheten Idun 24 i en bolagsförsäljning.

Servicehuset Fristad Idun 24 och kollektivhuset Idun 26 uppfördes 1983 av AB Svenska Bostäder. Idun 24 rymde ursprungligen serviceboende samt ett sjukhem och Idun 26 kollektivhus. År 2004 övertogs ägandet av Idun 24 av Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Anläggningen har byggts om och förändrats under åren för att anpassas utifrån hyresgästernas behov och har fram till nu används till gruppboende, servicehus, förskola samt en kiosk. Byggnaden är nu tom förutom 9 boende och en mindre förskola.

Avvecklingen har pågått under en längre tid. Sjukhemmet lades ned 2012 och köket 2018. Efter beslut i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd oktober 2019 påbörjades avvecklingen av servicehuset och det särskilda boendet för att vara helt avvecklat till januari 2021. Tillträde för den nya ägaren är planerad till 1 april 2021.

Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att kunna säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB säljs, inklusive tomträtten till fastigheten Idun 24 i Stockholm med ett överenskommet fastighetsvärde om 226,5 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Tidigt under våren 2020 fattade Micasa Fastigheter i Stockholm AB beslut om en försäljning av fastigheten Idun 24. Stadens bolag har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning vilket bland annat innebär att genomföra avyttringar av det bestånd som saknar strategisk vikt. Stadens behov av fastigheten har successivt minskat och Spånga-Testa stadsdelsnämnd har nu sagt upp hela förvaltningens förhyrning i fastigheten. Försäljningen av fastigheten genom bolagsförsäljning är affärsmässigt fördelaktigt och ligger i linje med god ekonomisk styrning. Micasa Fastigheter i Stockholm AB står inför stora investeringar de kommande åren och denna affär bidrar till att säkra den långsiktiga finansieringen av bolagets framtida investeringar.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS enligt 19 kap 1 § OSL)
3. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter, Idun 24
4. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, Idun 24
5. Bolagsordning Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård och Emilia Bjuggren (båda S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. att avslå förslaget
2. att därutöver anföras

Vi har reserverat oss mot försäljningen av Idun 24 i Micasa Fastigheter AB liksom i Stockholms Stadshus AB och står kvar vid vårt ställningstagande. Det innebär att vi vill att bolaget fullföljer de planer som togs i boendeplaneringen under förra mandatperioden.

Antalet äldre kommer att öka kraftigt i Stockholm de kommande decennierna och behovet av tillgängliga och äldreanpassade bostäder är stort. I Västerort förväntas en ökning av invånare 65 år och äldre med 57 procent fram till år 2040. Det finns inte några seniorbostäder i Bromsten idag, trots att stora delar av småhusbeståndet i området har bristande tillgänglighet. Många äldre vill gärna bor kvar i sitt närområde även efter en flytt till en tillgängligare bostad, varför det kommer finnas behov av bostäder för äldre i Bromsten även framöver. Därför bör staden inte sälja Fristad utan istället hitta andra lösningar.

Därtill anser vi att det är en synnerligen dålig idé att göra sig av med vård- och omsorgsboendeplatser för äldre mitt under pågående pandemi. Behovet av korttidsplatser vid utskrivning från sjukvård kvarstår. Även om behovet i skrivande stund minskar är det omöjligt att veta hur situationen ser ut framöver. Staden behöver ha marginaler i allmänhet gällande beredskapen för hur pandemin utvecklar sig, och i synnerhet när det kommer till korttidsplatser och särskilda vårdplatser.

Många äldre efterfrågar en boendeform som ligger mellan ordinärt boende och vård- och omsorgsboende. De vård- och omsorgsboenden som planeras i stadsdelsområdet är till för äldre med mycket stora vårdbehov och Spånga-Tensta har minst antal seniorbostäder i ytterstaden. Därför bör vi nu ta chansen att utveckla Fristad så att det även fortsättningsvis är ett boende för äldre i Bromsten och möta den efterfrågan som finns på fler olika boendeformer bland äldre i staden.

Eftersom Svenska Bostäders kollektivhus i fastigheten bredvid är sammankopplad med Fristads servicehus bör intresset hos Svenska Bostäder att överta fastigheten och utveckla det exempelvis till ett kollektivboende för äldre undersökas.

Kollektivboendet skulle även kunna innehålla ett aktivitetscenter som kan besökas av äldre i området. Det bör även vara i linje med majoritetens budget som ger bostadsbolagen i uppdrag att verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer, samt möta äldres efterfrågan på fler olika boendeformer.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Idun 24 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s (org. nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704).
2. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s, (org. nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704) till Landia AB:s dotterbolag Fastighets AB Stjärnhus (org. nr 559273-6317) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Idun 24 om 226,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet) godkänns.
3. Begränsningen i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704) bolagsordning § 13 (i enlighet med bilaga 5 till utlåtandet), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Fastighets AB Stjärnhus (org. nr 559273-6317) tillträder aktierna i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 10 mars 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) Rashid Mohammed (V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

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

Remissammanställning

Ärendet

Under våren 2020 tog Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s (Micasa Fastigheter) styrelse ett inriktningsbeslut om att sälja tomträtten till fastigheten Idun 24 i en bolagsförsäljning.

Servicehuset Fristad Idun 24 och kollektivhuset Idun 26 uppfördes 1983 av AB Svenska Bostäder. Idun 24 rymde ursprungligen serviceboende samt ett sjukhem och Idun 26 kollektivhus. År 2004 övertogs ägandet av Idun 24 av Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Anläggningen har byggts om och förändrats under åren för att anpassas utifrån hyresgästernas behov och har fram till nu används till gruppboende, servicehus, förskola samt en kiosk. Byggnaden är nu tom förutom 9 boende och en mindre förskola.

Avvecklingen har pågått under en längre tid. Sjukhemmet lades ned 2012 och köket 2018. Efter beslut i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd oktober 2019 påbörjades avvecklingen av servicehuset och det särskilda boendet för att vara helt avvecklat till januari 2021. Tillträde för den nya ägaren är planerad till 1 april 2021.

Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att kunna säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB säljs, inklusive tomträtten till fastigheten Idun 24 i Stockholm med ett överenskommet fastighetsvärde om 226,5 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2021 följande.

A. Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Idun 24 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, (org. nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704).
2. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org. nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704) till Landia ABs dotterbolag Fastighets AB Stjärnhus (org. nr 559273-6317) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Idun 24 om 226,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. Begränsningen i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704) bolagsordning § 13 (bilaga 4), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Fastighets AB Stjärnhus (org. nr 559273-6317) tillträder aktierna i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
4. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

B: Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Idun 24 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, (org. nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704)
2. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704) till Landia AB:s dotterbolag Fastighets AB Stjärnhus (org. nr 559273-6317) med ett försäljningspris baserat på ett

överenskommet fastighetsvärde för tomträten till fastigheten Idun 24 om 226,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.

3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Reservation anfördes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 december 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Micasa Fastigheter har i samarbete med Stockholms Stadshus AB och rådgivningskonsulten Svefa valt ut en köpare av tomträten till fastigheten Idun 24 genom bolagsförsäljning. Försäljningen innebär att köparen förvärvar samtliga aktier i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB.

Ett prospekt över fastigheten har skickats till tidningarna Fastighetsvärlden och Fastighetsnytt samtidigt som riktade inbjudningar har gjorts till presumtiva köpare. Intresset har varit stort och Micasa Fastigheter fick nio stycken indikativa bud. Av dessa bud gick bolaget vidare med en budgivare som fick exklusiv rätt att fortsätta arbetet med att förhandla fram till den 31 augusti 2020. Efter denna period avstod denne budgivare att gå vidare i processen, vilket medförde att budgivare två, med det nästa högsta indikativa budet, fick möjlighet och exklusiv rätt till köpet. Efter sedvanlig due diligence skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med anbudsgivaren Landia AB den 6 november 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 togs i juni 2020. Anledningen till en bolagsförsäljning är dels för att kunna optimera det ekonomiska resultatet och dels för att ha möjlighet att kunna säkerställa avtalsmässiga villkor.

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 föreslogs i ett särskilt ärende i koncernstyrelsen under hösten 2020 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 reavinst, vilket ger dotterbolaget och därmed Micasa Fastigheter ett bättre ekonomiskt utfall av försäljningarna. En bolagsförsäljning innebär att den realisationsvinst som genereras inte får delas ut till ägaren enligt lagen om allmännyttiga kommunala bolag.

Micasa Fastigheter kommer innan överlåtelsen av aktierna att sälja Idun 24 till dotterdotterbolaget, Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (dotterbolag till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB). Därefter kommer holdingbolaget att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB till Landia ABs dotterbolag Fastighets AB Stjärnhus för ett fastighetsvärde om 226,5 mnkr.

Överlåtelseerna av aktierna och indirekt tillträde till tomträtten är planerad till 1 april 2021.

Köparen

Landia AB är ett fastighetsbolag med långsiktig förvaltningsstrategi och med ett fastighetsbestånd i framförallt Stockholms- och Mälardalsregionen. Bolaget är privatägt och förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter och bostäder med fokus på Storstockholm.

2018 förvärvade Landia AB Svanholmen 1 i Vårberg av Micasa Fastigheter. Under 2019 skedde ett ytterligare tomträttsförvärv, Hamnvakten 7 på Södermalm. Under 2020 förvärvade Landia ytterligare två tomträtter av Micasa Fastigheter, Byholmen 2 i Skärholmen och Sveaborg 6 i Akalla.

Förvaltningen av dessa fastigheter har fungerat väl sedan Landia AB tog över. I och med förvärvet av Idun 24 och även tidigare tomträttsförvärv från Micasa Fastigheter stärker Landia AB sin portfölj med komplement till hyresrätter.

Avtalet

Den 6 november 2020 tecknades aktieöverlåtelseavtalet som är villkorat av beslut i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen följt av beslut i kommunfullmäktige. Fattas inte sådana beslut senast 31 mars 2021 upphör 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 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB sker till ett överenskommet fastighetsvärde om 226,5 mnkr.

I beräkning av köpeskilling 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 köpeskillingen om 95,5 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen.

Överenskommit fastighetsvärde (mnkr)	-226,5
Lösen lån (mnkr)	-110,4
Avdrag latent skatt (mnkr)	-11,0
Stämpelskatt (mnkr)	-9,6

Preliminär köpeskillning (mnkr)	95,5
--	-------------

Synpunkter och förslag

Micasa Fastigheter har sedan flera år tillbaka haft i uppdrag att arbeta med att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolaget. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att försäljningen av fastigheten Idun 24, som redovisas i detta ärende utgör en viktig del i detta arbete.

Försäljningen av Idun 24 kommer ge bolaget ett betydande ekonomiskt tillskott, med en resultatmässig effekt om 95,5 mnkr. Med tanke på de stora investeringar Micasa Fastigheter står inför de kommande åren både i nyproduktion och underhåll i befintligt bestånd, är stadsledningskontorets och koncernledningens bedömning att de positiva ekonomiska konsekvenserna av affären är nödvändiga för den långsiktiga finansieringen av bolagets framtida investeringsbehov. En ytterligare positiv effekt är att såväl bolagets som koncernens skuldsättning minskar.

Sammantaget föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen av tomträten till fastigheten Idun 24 godkänns enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Clara Lindblom (V) enligt följande.

1. att avslå förslaget
2. att därutöver anföras

Vi har reserverat oss mot försäljningen av Idun 24 i Micasa Fastigheter AB och står kvar vid vårt ställningstagande. Det innebär att vi vill att bolaget fullföljer de planer som togs i boendepaneringen under förra mandatperioden.

Antalet äldre kommer att öka kraftigt i Stockholm de kommande decennierna och behovet av tillgängliga och äldreanpassade bostäder är stort. I Västerort förväntas en ökning av invånare 65 år och äldre med 57 procent fram till år 2040. Det finns inte några seniorbostäder i Bromsten idag, trots att stora delar av småhusbeståndet i området har bristande tillgänglighet. Många äldre vill gärna bor kvar i sitt närområde även efter en flytt till en tillgängligare bostad, varför det kommer finnas behov av bostäder för äldre i Bromsten även framöver. Därför bör staden inte sälja Fristad utan hitta andra lösningar.

Därtill anser vi att det är en synnerligen dålig idé att göra sig av med vård- och omsorgsboendeplatser för äldre mitt under pågående pandemi. Behovet av korttidsplatser vid utskrivning från sjukvård kvarstår. Även om behovet i skrivande stund minskar är det omöjligt att veta hur situationen ser ut framöver. Staden behöver ha marginaler i allmänhet gällande beredskapen för hur pandemin utvecklar sig, och i synnerhet när det kommer till korttidsplatser och särskilda vårdplatser.

Många äldre efterfrågar en boendeform som ligger mellan ordinärt boende och vård- och omsorgsboende. De vård- och omsorgsboenden som planeras i stadsdelsområdet är till för äldre med mycket stora vårdbehov och Spånga-Tensta har minst antal seniorbostäder i ytterstaden. Därför bör vi nu ta chansen att utveckla Fristad så att det även fortsättningsvis är ett boende för äldre i Bromsten och möta den efterfrågan som finns på fler olika boendeformer bland äldre i staden.

Eftersom Svenska Bostäders kollektivhus i fastigheten bredvid är sammankopplad med Fristads servicehus bör intresset hos Svenska Bostäder att överta fastigheten och utveckla det exempelvis till ett kollektivboende för äldre undersökas.

Kollektivboendet skulle även kunna innehålla ett aktivitetscenter som kan besökas av äldre i området. Det bör även vara i linje med majoritetens budget som ger bostadsbolagen i uppdrag att verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer, samt möta äldres efterfrågan på fler olika boendeformer.