



Bilaga 2 Sekretessbelagt enligt offentlighets- och sekretesslagen kapitel 19 § 1

Handläggare: Gunnar Kempe  
Telefon: 08-508 361 11

Till  
Styrelsen för Micasa Fastigheter

## Försäljning av Byholmen 2 genom bolagsförsäljning

### Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. VD verkställer uppdrag från kommunfullmäktige den 6 maj 2019 att förvärva bolag och förvärvar dotterbolaget Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB, (org. nr 559227-6280).
2. Försäljning av Fastigheten Byholmen 2 till dotterbolaget Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB, (org. nr 559227-6280) godkänns.
3. Försäljer samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB, org. nr 559227-6280 till Landia ABs dotterbolag Goldcup 19305 AB (org. nr 559020-0611) med ett försäljningspris baserad på underliggande fastighetsvärde för Fastigheten Byholmen 2 om 192 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
4. VD får i uppdrag att teckna alla erforderliga avtal.
5. Micasa Fastigheter i Stockholm AB föreslår att koncernstyrelsen Stockholms Stadshus AB föreslår Stockholms kommun-fullmäktige besluta följande.

#### 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



- Styrelse och suppleanter för Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB, (org. nr 559227-6280) utses.
- Lekmannarevisor och suppleant för denne i Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB, (org. nr 559227-6280) utses.
- Bolagsordning för Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB, (org. nr 559227-6280) godkänns.
- Begränsningen i Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB (org.nr 559227-6280) bolagsordnings §14 (bilaga 2), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Goldcup 19305 AB org.nr 559220-0611 tillträder aktierna i Goldcup 18595 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB (org.nr 559227-6280). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige
- Micasa Fastigheters VD verkställer uppdrag från kommunfullmäktige den 6 maj 2019 att förvärva bolag och förvärvar dotterbolaget Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB, (org. nr 559227-6280).
- Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja Fastigheten Byholmen 2 till dotterbolaget Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB, (org. nr 559227-6280) godkänns.
- Micasa Fastigheter i Stockholm AB säljer samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB, (org. nr 559227-6280) till Landia ABs dotterbolag Goldcup 19305 AB, (org. nr 559220-0611) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde



för fastigheten Byholmen 2 om 192 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.

- Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

6. Ärendet justeras omedelbart.

Maria Mannerholm  
VD

### **Sammanfattning**

VD fick i uppdrag den 12 juni 2019 av Micasa Fastigheters styrelse att sälja Fastigheten Byholmen 2 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 Byholmen 2 i Vårberg uppfördes 1974 av Svenska Bostäder och består av 4 huskroppar vilka sammanbinds av en låghusdel. Fastigheten yta är 15 840 kvm.



I samband med Micasa Fastigheters bildande år 2004 överfördes ett antal fastigheter från systerbolagen. Byholmen 2 ingick i de fastigheter som överfördes från Svenska Bostäder. Anledningen till att fastigheten överfördes till Micasa Fastigheter var att verksamheterna i huset till stor del utgjordes av vårdboende. Under åren har dessa verksamheter avvecklats eller övergått i privat regi. Skärholmen stadsdelsförvaltnings sista verksamhet i fastigheten flyttade ut vintern 2019.

Idag är de största hyresgästerna i fastigheten Ambea och Engmur AB som tillsammans hyr halva byggnaden.

### **Ärendet**

I samarbete med Stockholms Stadshus AB och Svefa har bolaget valt ut en köpare av samtliga aktier i Goldcup 19282 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB som innehåller Fastigheten Byholmen 2 i Vårberg. 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 6 indikativa bud. Av dessa bud gick bolaget vidare med 1 budgivare som fick exklusiv rätt att fortsätta arbete med köpet fram till den 30 november 2019 genom att bolaget den 4 november tecknade ett Letter of Intent. Efter sedvanlig due diligence skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med anbudsgivaren Landia AB den 10 december 2019 med förbehållet att beslut tas i Micasa Fastigheters styrelse, koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande.

LANDIA AB är ett fastighetsbolag med långsiktig förvaltningsstrategi och med ett fastighetsbestånd om för närvarande 15 fastigheter i framför allt Stockholms- och Mälardalsregionen. 2018 förvärvade Landia AB Svanholmen 1 i Vårberg av Micasa Fastigheter vilket de visat att de förvaltat väl. Landia AB ser genom förvärv av Byholmen 2 att de kan förstärka förvaltningen i Vårberg med en ökad kvalitet.



För att genomföra en bolagsförsäljning måste Micasa Fastigheter i Stockholm AB förvärva ett nytt aktiebolag, för detta krävs ett beslut i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige beslöt den 6 maj 2019 att Micasa Fastigheter i Stockholm kan förvärva 5 aktiebolag för framtida bolagsförsäljningar.

För att köpa ett nytt aktiebolag och bilda ett dotterbolag till Micasa Fastigheter i Stockholm AB behövs ett beslut i Micasa Fastigheters styrelse. Micasa Fastigheter i Stockholm AB kommer att sälja tomträtten Byholmen 2 för det skattemässiga restvärdet till det nya dotterbolaget. För att genomföra försäljningen mellan Micasa Fastigheter och dotterbolaget behöver ett beslut fattas i Micasa Fastigheters styrelse.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB kommer därefter att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB till Landia ABs dotterbolag för underliggande fastighetsvärdet 192 miljoner kronor. För detta krävs ett beslut i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Beslut kan tidigast ske i kommunfullmäktige början av mars 2020. Överlåtelsen av aktierna och indirekt tillträde till fastigheten Byholmen 2 är planerad till 31 mars 2020.

## **Beskrivning av beslutsprocessen**

### **Förklaringar**

KF	Kommunfullmäktige
KS	Kommunstyrelse
S-hus	Koncernstyrelsen Stadshus AB
M	Micasa Fastigheter i Stockholm AB
AB	Aktiebolaget som säljs
VD	Maria Mannerholm, VD.

### **Steg i beslutsprocessen**



- KF Budget 2019: Micasa Fastigheter ges i uppdrag att avyttra fastigheter.
- KF 6 maj beslut om förvärv av aktiebolag.
- M 12 juni 2019 – beslut om att påbörja försäljning i Micasa Fastigheters styrelse.
- VD 10 december 2019 Kontraktsskrivning med förbehåll.
- M 8 januari 2020 beslut om
- a. förvärv av dotterbolag,
  - b. försäljning av fastigheten Byholmen 2 till dotterbolag,
  - c. försäljning av aktier i dotterbolag till köparen.
- S-hus 27 Januari beslut i koncernstyrelsen.
- a. förvärv av dotterbolag,
  - b. försäljning av fastigheten Byholmen 2 till dotterbolag,
  - c. försäljning av dotterbolagets aktier till köparen.
- KS beslut i Kommunstyrelsen.
- a. beslut om förvärv av dotterbolag,
  - b. försäljning av fastigheten Byholmen 2 till dotterbolag,
  - c. försäljning av aktier i dotterbolag till köparen.
- KF KF –beslut.
- Laga kraft.
- AB Tillträde 31 mars.

  
KF 6 juni    MC 12 juni och 8 jan -20    Stadshus AB    KS feb -20    KF mars -20  
27 jan -20

Aktieöverlåtelseavtalet som tecknas den 10 december 2019 innehåller villkor på beslut som ska fattas för att avtalet skall vara gällande. Uppfylls inte dessa villkor före den 31 maj 2020 upphör avtalet enligt avtalets bestämmelser. Nedan följer dessa villkor.

- (a) *Säljaren har tillträtt Aktierna i Bolaget;*



- (b) *Styrelsen i Säljaren godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Fastigheten, på de villkor som följer av detta Avtal;*
- (c) *Styrelsen i Stockholm Stadshus AB godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Fastigheten, på de villkor som följer av detta Avtal;*
- (d) *Stockholms kommuns kommunstyrelse godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Fastigheten, på de villkor som följer av detta Avtal, genom beslut som senare vinner laga kraft; och*
- (e) *Stockholms kommuns kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Fastigheten, på de villkor som följer av detta Avtal, genom beslut som senare vinner laga kraft.*

### **Ärendets beredning**

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

### **Micasa Fastigheters förslag**

Micasa Fastigheter föreslår att Fastigheten Byholmen 2 försäljs enligt vad som anges i detta tjänsteutlåtande.

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande försäljning Byholmen 2 (Insyn 20190612)
2. Aktieöverlåtelseavtalet med bilagor (**Sekretessbelagt**)