



Försäljning av del av Värmdö Bostäder AB

Förslag till beslut

1. att ge Kommunhuset i Värmdö AB i uppdrag:
 - a) att sälja 49 procent av aktierna i Värmdö Bostäder AB till Rikshem Bostäder Holding AB i enlighet med bilagt aktieöverlåtelseavtal, bilaga 1.
 - b) att ingå aktieägaravtal med Rikshem Bostäder Holding AB i enlighet med bilagt aktieägaravtal, bilaga 2.
 - c) att ovan nämnda beslut ska implementeras i ett ägardirektiv vid en extra bolagsstämma i Kommunhuset i Värmdö AB där kommunstyrelsens ordförande företräder kommunens samtliga aktier.
2. att lämna sitt godkännande till att bolagsordningen i Värmdö Bostäder AB efter överlåtelsen ändras i enlighet med bilagt förslag till bolagsordning, bilaga 3.
3. att utse ordförande, vice ordförande och en styrelseledamot i Värmdö Bostäder AB samt två suppleanter med tillträde efter det att överlåtelse av aktierna skett till Rikshem Bostäder Holding AB.
4. att två tredjedelar av bruttointäkten (1 004 mkr) ska användas för nyinvesteringar i samt underhåll av bostäder. Kommunhuset i Värmdö AB ska i enlighet med ägardirektiv ta ställning till varje enskild investering.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

För att minska kommunens låneskuld och få in en partner som kan medverka till en vitalisering av förvaltningen av hyresrätter samt öka produktionen av hyresrätter föreslås att kommunen säljer 49 procent i Värmdö Bostäder AB (VBAB) till Rikshem Bostäder Holding AB (Rikshem). VBAB och Rikshem benämns nedan gemensamt för parterna.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav den 12 november 2014 kommundirektören i uppdrag att utreda hur kommunen - genom att avyttra tillgångar i form av verksamhetslokaler och en del av

VBAB - kan minska kommunens upplåning och därmed risk för ökade räntekostnader samt frigöra kapital för nyinvesteringar i hyresrätter, mark och infrastruktur.

Utredningsuppdraget rörande VBAB omformulerades vid kommunstyrelsen den 15 april 2015 till att utreda och lägga fram förslag till beslut om att avyttra högst 49 procent av aktierna i Värmdö Bostäder AB.

Ärendebeskrivning

Kommunen har sökt en aktör som kan gå in som en långsiktig och seriös ägare med kunskap och intention att stärka bostadsmarknaden i Värmdö kommun, en aktör som exempelvis ägs av en statlig svensk pensionsfond. Efter en analys av olika alternativa lösningar på en avyttring av tillgångar har en lösning med en part som går in som delägare genom att förvärva en minoritetspost, 49 procent av aktierna, valts. Detta för att det ger kommunen fortsatt rådgivning över det allmännyttiga bostadsföretaget i kommunen.

För att säkerställa en affär på affärsmässiga grunder har kommunen valt att värdera samtliga fastigheter som VBAB äger. Två värderingsinstitut genomförde våren 2015 en värdering av bostadsbeståndet. Beroende på värderingsinstitutens olika bedömningar av underhåll och marknadsvärde resulterade värderingarna i att VBAB:s fastigheter bedömdes ha ett marknadsvärde på mellan en och en halv och två miljarder kronor.

Inom ramen för utredningsuppdraget till kommundirektören har sonderingar av aktörer på den svenska bostadsmarknaden genomförts. Några aktörer anmälde intresse, men lämnade inte bud. Rikshem kvarstod som den starkaste intressenten. Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pension. Bolaget äger och förvaltar 21 000 bostäder och många samhällsfastigheter i ett 20-tal större kommuner. Rikshem är en stark finansiell aktör med ett långsiktigt perspektiv och har god erfarenhet av komplexa affärer inom bostadssektorn.

Efter värderingen erbjöd sig Rikshem att med utgångspunkt från ett sammanlagt värde på Värmdö Bostäders fastigheter på 2 050 mkr betala 49 procent av värdet med avdrag för 49 procent av VBAB:s skulder som ersättning för 49 procent av aktierna, se bilaga 4. Det innebär att köparen betalar netto cirka 700 mkr. Parterna har enats om att det inte ska ske någon reduktion av köpeskillingen på grund av bristande underhåll och latent skatt, som annars är brukligt i den här typen av uppgörelser. Skillnaden i värderingarna som utfördes initialt indikerar att bristerna i underhåll ligger på i storleksordningen 300 mkr.

Köpeskillingen är i avtalet beräknad på ett rakt sätt där fastighetsvärdet minskas med skuldandelen som köparen som ägare av 49 procent kommer att svara för. Detta är gjort för att ge köparen viss kompensation för den tid det tar för att säkerställa en effektivare förvaltning och åtgärda akut eftersatt underhåll. Om ett återköp aktualiseras med utgångspunkt från de optionsvillkor som avtalet innehåller kommer hänsyn att tas till fastigheternas värde och bolagets egna kapital för att parterna är överens om att den satsning som man avser göra ska återspeglas i ett framtida försäljningsvärde.



Parterna är överens om att skapa en gemensam förvaltningsplattform för förvaltning av bolaget och dess fastigheter som drivs av Rikshem. Lokalt ska finns drift- och service-funktioner.

Förutom fortsatt förvaltning ska parterna tillsammans ha målsättningen att bygga minst 500 nya hyresrätter inom en femårsperiod. Inom ramen för denna målsättning bör mark överföras från kommunen till VBAB. För att snabbt komma igång med satsningen har parterna enats om att kommunen svarar för vissa förberedelser redan inom ramen för den detaljplanering som pågår för cirka 100 lägenheter i Munkmora.

Parterna ska vidare ta ett socialt ansvar inom de bostadsområden man bygger och förvaltar genom att satsa på olika former av bostadssociala insatser.

Rikshem åtar sig även att mot marknadsmässig ersättning förvärva ytterligare mark och exploatera motsvarande 50 000 kvm BTA nybyggnadsrätter för att öka utbudet på bostäder i Värmdö. Samarbetet med Rikshem kommer med andra ord att leda till ett tillskott på cirka 1000 bostäder i kommunen.

Avtalens innehåll

Parterna har valt att basera uppgörelsen på ett aktieöverlåtelseavtal och ett aktieägaravtal med tillhörande bilagor, vilket är normalt vid liknande affärer. Avtalen har utformats av juridiska experter som kommunen och Rikshem har anlitat.

Ny bolagsordning

Utgångspunkt för samägandet är att Värmdö kommun genom sitt koncernbolag Kommunhuset i Värmdö AB (KIVAB) innehar majoriteten, 51 procent, av aktierna i VBAB och att VBAB även fortsättningsvis förblir ett allmännyttigt bostadsbolag. Av bilagt förslag till bolagsordning följer att VBAB:s styrelse ska bereda kommunfullmäktige i Värmdö kommun tillfälle att yttra sig inför sådana beslut i verksamheten, som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Vidare anges i bolagsordningen att den inte får ändras utan att fullmäktiges yttrande inhämtats.

Val av styrelseledamöter

Enligt bilagt förslag till bolagsordning stadgas att styrelsen i VBAB ska bestå av sex styrelseledamöter med fyra styrelsesuppleanter. Värmdö kommun utser ordförande, vice ordförande samt en ledamot och två suppleanter. Rikshem utser andre vice ordförande, två ledamöter samt två suppleanter.

Bedömning

Genom ett samägande av VBAB tillsammans med Rikshem infrias de mål som satts upp vad gäller såväl minskning av kommunens låneskuld som utveckling av hyresbostadsmarknaden i Värmdö kommun.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen av 49 procent av aktierna i VBAB innebär att Värmdö kommun erhåller cirka 1004 mkr, omkring 700 mkr i likvida medel och cirka 300 mkr genom att Rikshem



borgar för 49 procent av lånen.

Kommunen avser återföra två tredjedelar av försäljningssumman, som formellt tillfaller koncernbolaget KIVAB, till VBAB för nyproduktion av hyresrätter och renovering av lägenheter. Rikshem förutsätts tillföra en motsvarande andel som är proportionell till deras ägande.

Resterande del av nettoförsäljningssumman planeras att återföras till kommunen för minskning av låneskulden.

Konsekvenser för miljön

En investering i hyresrätter som byggs i enlighet med kommunens utvecklingsstrategi i centrala lägen stärker förutsättningarna att skapa ett hållbart samhälle. Det nya kapitalet som tillförs VBAB ger möjlighet att vid upprustning av beståndet även arbeta med klimat- och energieffektiviseringar.

Konsekvenser för medborgarna

En utveckling av befintligt hyresbestånd och byggande av fler hyresrätter är positivt för kommunens invånare som söker alternativ till sitt nuvarande boende och för personer som har intresse av att bosätta sig i Värmdö kommun. En ökad andel hyresrätter av olika storlek förbättrar också möjligheterna att få igång flyttkedjor som frigör andra bostäder som är efterfrågade, till exempel småhus.

Konsekvenser för barn

Fler hyresrätter stärker möjligheterna att finna en lämplig bostad för unga barnfamiljer, för ensamstående med barn samt för ungdomar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av en grupp tjänstemän under kommundirektörens ledning samt konsulter med expertkompetens inom fastighetsvärdering och bolagsöverlåtelse.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Överlåtelseavtal mellan KIVAB och Bolaget	Bilaggs, bilaga 1
2	Aktieägaravtal avseende VBAB	Bilaggs, bilaga 2
3	Förslag till ändring av bolagsordning i VBAB	Bilaggs, bilaga 3
4	Beräkning av köpeskillning	Bilaggs, bilaga 4

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Frida Ragnarsson
Sektorschef för administration,
ledning och service

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

KOMMUNHUSET I VÄRMDÖ AB

och

RIKSHEM BOSTÄDER HOLDING AB

avseende

FYRTIONIO PROCENT AV AKTIERNA I VÄRMDÖBOSTÄDER AKTIEBOLAG

Bil

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	DEFINITIONER	4
3	ÖVERLÅTELSE	5
4	TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG	6
5	ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN	6
6	KÖPESKILLING	7
7	UNDERSÖKNING AV BOLAGET	7
8	SÄLJARENS GARANTIER	7
9	GARANTIANSPRÅK	11
10	FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN	12
11	ÅTAGANDEN	13
12	FRISKRIVNING	13
13	SEKRETESS	13
14	BESTÄMMELSES OGILTIGHET	14
15	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	14
16	FULLSTÄNDIG REGLERING	14
17	MEDDELANDE	14
18	KOSTNADER	15
19	ÖVERLÅTELSE	15
20	TVISTER	15

BILAGOR

BILAGA 1.5	AKTIEÄGARAVTALET
BILAGA 6.1	ÖVERLÅTELSEBALANSRÄKNINGEN
BILAGA 6.2	BERÄKNING AV KÖPESKILLINGEN
BILAGA 7	DUE DILIGENCE MATERIALET
BILAGA 8.1.3	REGISTRERINGSBEVIS
BILAGA 8.1.4	BOLAGSORDNING
BILAGA 8.1.9	VÄSENTLIGA AVTAL
BILAGA 8.3.1	ÅRSREDOVISNINGEN
BILAGA 8.4.2	FDS-UTDRAG
BILAGA 8.4.8	FÖRHANDLINGSORDNING
BILAGA 8.4.9	AVISERINGSLISTA
BILAGA 8.5.1	PERSONAL

M

Detta Aktieöverlåtelseavtal ("**Avtalet**") har ingåtts mellan

- (1) **Kommunhuset i Värmdö AB**, org.nr 556736-3907, c/o Värmdö kommun, 134 81 Gustavsberg ("**Säljaren**") och
- (2) **Rikshem Bostäder Holding AB**, org.nr 556856-2911, c/o Rikshem AB (publ), Vasagatan 52, 111 20 Stockholm ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren äger samtliga tjugofem tusen (25 000) aktier med vardera ett kvotvärde på ett tusen (1 000) kronor i Värmdöbostäder Aktiebolag, org. nr. 556476-2176, ("**Bolaget**").
- 1.2 Värmdö Bostäder är ett helägt dotterbolag till Kommunhuset i Värmdö AB, som äger och förvaltar cirka 2000 hyreslägenheter i Gustavsberg, Hemmesta, Brunn, Stavnäs och Djurö. Bolaget har ett allmännyttigt syfte att erbjuda bra boende till alla samtidigt som det ska bedriva verksamheten efter affärsmässiga principer.
- 1.3 Bolaget är lagfaren ägare till fastigheterna:
 - 1.3.1 Värmdö Brunn 1:495 och 1:616,
 - 1.3.2 Värmdö Djurö 4:72,
 - 1.3.3 Värmdö Gustavsberg 1:51, 1:251, 1:308 och 1:368,
 - 1.3.4 Värmdö Hemmesta 10:9, 11:438, 11:458,
 - 1.3.5 Värmdö Höl 1:18, 1:313, 1:314, 1:315 och 1:316,
 - 1.3.6 Värmdö Mörtlös 1:745,
 - 1.3.7 Värmdö Skevik 1:190 och 6:1,
 - 1.3.8 Värmdö Västerby 5:364,
 - 1.3.9 Värmdö Ösby 1:36, 1:37, 1:45, 1:46, 1:64, 1:88, 1:533, 2:2, 4:2 och 5:1 samtliga i Värmdö kommun (1.3.1 - 1.3.9 gemensamt "**Fastigheterna**").
- 1.4 Köparen önskar förvärva och Säljaren önskar överlåta tolv tusen tvåhundra femtio (12 250) aktier, motsvarande fyrtionio (49) procent av aktierna ("**Aktierna**") i Bolaget.
- 1.5 Parterna skall på Tillträdesdagen ingå ett aktieägaravtal avseende Parternas ägande i Bolaget, utformat i enlighet med **Bilaga 1.5** ("**Aktieägaravtalet**").

PK

- 1.6 Säljarens undertecknande av Avtalet föregicks av justerade beslut från kommunfullmäktige i Värmdö kommun att ge Säljaren uppdrag att överlåta 49 procent av aktierna samt att ingå Aktieägaravtalet med Köparen.

2 DEFINITIONER

I detta aktieöverlåtelseavtal skall nedanstående uttryck ha följande betydelse.

"Aktierna"

skall betyda tolv tusen tvåhundrafemtio (12 250) aktier i Bolaget motsvarande fyrtionio (49) procent av samtliga aktier i Bolaget,

"Avtalet"

skall ha den betydelse som framgår av ingressen ovan och samtliga bilagor därtill,

"Avtalsdagen"

skall betyda den dag då Avtalet undertecknats av Köparen,

"Bokslutsdagen"

skall betyda den 30 juni 2015,

"Bolaget"

skall betyda Värmdöbostäder Aktiebolag, org. nr. 556476-2176,

"Fastigheterna"

skall betyda de tjugonio (29) registerfastigheter som framgår av punkterna 1.3.1 - 1.3.9,

"Garantier"

skall betyda de garantier som anges i punkt 8,

"Hyresavtalen"

skall betyda de hyresavtal avseende Fastigheterna som framgår av Bilaga 8.4.9 (Aviseringslista),

"Instituttet"

skall betyda Stockholms Handelskammarers Skiljedomsinstitut.

"Köparen"

skall betyda Rikshem Bostäder Holding AB, org.nr 556856-2911

"Köpeskilling"

Skall ha den betydelse som anges i punkt 6.2,

"Part"

skall betyda Säljaren eller Köparen var för sig,

"Parterna"

skall betyda Säljaren och Köparen gemensamt,

"Revisorerna"

skall betyda Bolagets revisorer på Tillträdesdagen före överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal,

"Skatter"

skall betyda svenska och utländska skatter (inklusive mervärdesskatt), sociala avgifter, arbetsgivaravgifter, skattetillägg, och restavgifter samt kostnadsräntor och förseningsavgifter hänförliga till sådana skatter,

"Säljaren"

skall betyda Kommunhuset i Värmdö AB, org.nr 556736-3907,

"Tillträdesdagen"

skall betyda den 1 december 2015 eller den senare dag Parterna skriftligen kommer överens om,

"Väsentliga Avtal"

skall betyda kontrakt, avtal, förbindelse eller åtagande i vilket Bolaget är part:

- a) som involverar betalning till eller från Bolaget om mer än 1 000 000 kronor per år;
- b) som har en kvarvarande avtalstid överstigande tre (3) år;
- c) som innehåller utestående alltjämt gällande garantier och ansvarsförbindelser; eller
- d) som inte är annat än ingångna på affärsmässiga grunder och inte utgör ett led i den normala affärsverksamheten för Bolaget.

"Årsredovisningen"

avser Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31,

"Överenskommet Fastighetsvärde"

avser 2 050 000 000 kronor, samt

"Överlåtelsebalansräkningen"

skall betyda balans- och resultaträkning för Bolaget per Bokslutsdagen, **Bilaga 6.1.**

3 ÖVERLÅTELSE

Säljaren överlåter härmed Aktierna till Köparen på de villkor som framgår av detta Avtal.

4 TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

- 4.1 Köparen skall tillträda Aktierna på Tillträdesdagen.
- 4.2 Äganderätten till Aktierna övergår till Köparen på Tillträdesdagen, sedan Köpeskillingen erlagts till Säljaren.

5 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 5.1 Köparen skall på Tillträdesdagen vid tillträdet:
 - 5.1.1 till Säljaren betala Köpeskillingen kontant enligt punkt 6.3,
- 5.2 Säljaren skall på Tillträdesdagen vid tillträdet:
 - 5.2.1 till Köparen överlämna samtliga aktiebrev som hör till Aktierna, vilka skall vara transporterade på Köparen, och
 - 5.2.2 tillse att Köparen antecknas som ägare till Aktierna i Bolagets aktiebok.
- 5.3 Parterna skall på Tillträdesdagen vid tillträdet:
 - 5.3.1 hålla extra bolagsstämma i Bolaget vid vilken ny bolagsordning skall antas, styrelseledamöter skall tillsättas och entledigas samt Parterna tillse att konstituerande styrelsesammanträde hålls vid vilket firmateckningen för Bolaget skall ändras, arbetsordning samt VD-instruktion antas, allt enligt vad som följer av Aktieägaravtalet samt samma dag anmäla sådana förändringar per fax och brev till Bolagsverket, samt
 - 5.3.2 underteckna Aktieägaravtalet beträffande det fortsatta gemensamma ägandet av Bolaget.
- 5.4 Genomförandet av åtgärderna under punkterna 5.1 - 5.3 skall anses ske simultant på så sätt att ingen av Parterna är bunden av någon åtgärd innan dess samtliga åtgärder i nämnda punkter genomförts.
- 5.5 Om betalningen av Köpeskillingen, av någon anledning som är hänförlig till Köparen, inte i sin helhet sker på Tillträdesdagen har Säljaren rätt att efter eget val:
 - (a) häva detta Avtal och kräva skadestånd från Köparen, eller
 - (b) begära betalning och innehålla leverans av Aktierna intill dess full betalning erhållits, i vilket fall den obetalda delen av Köpeskillingen vid varje tidpunkt skall löpa med en årlig ränta till en räntesats motsvarande den av Sveriges Riksbank fastställda referensräntan plus åtta procentenheter från och med Tillträdesdagen till den dag då full betalning sker.

- 5.6 Fullbordas inte överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal till följd av Säljarens bristande uppfyllelse av någon av de åtgärder som anges i punkten 5.2 ovan och detta inte beror på Köparen får Köparen, om denne inte kräver att tillträde ska ske och förutsatt att den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse, häva detta Avtal och kräva ersättning för skada som uppkommit för Köparen som en följd av Säljarens bristande uppfyllelse

6 KÖPESKILLING

- 6.1 Säljaren har upprättat Överlåtelsebalansräkningen som anger hur Bolagets ställning var per Bokslutsdagen, **Bilaga 6.1**.
- 6.2 Köpeskillingen för Aktierna uppgår till ett fast belopp om sjuhundratvå miljoner åttahundraåttiotvå tusen niohundrafemtio (702 882 950) kronor ("**Köpeskillingen**"), motsvarande 49 % av Överenskommet Fastighetsvärde (dvs 1 004 500 000 kronor) med avdrag för 49 % av summan av Bolagets långfristiga och kortfristiga skulder (exklusive upplupna kostnader) enligt Överlåtelsebalansräkningen (dvs 301 617 050 kronor). Köparens borgensåtagande omfattar Köparens andel av skulderna. Beräkningen av Köpeskillingen framgår av **Bilaga 6.2**.
- 6.3 Köparen skall på Tillträdesdagen betala Köpeskillingen till Säljarens konto 904 527 114-6 (clearing nr. 8327-9) i Swedbank och finnas tillgängligt för lyftning för Säljaren på Tillträdesdagen.

7 UNDERSÖKNING AV BOLAGET

Köparen har uppmanats av Säljaren att genomföra en undersökning (s.k. due diligence) av Bolaget och Fastigheterna. Köparen har därvidlag beretts tillfälle att ta del av samtliga de handlingar och uppgifter rörande Bolaget som Köparen bedömt vara av intresse och fått del av från Säljaren i enlighet med vad som förtecknats i **Bilaga 7**. Köparen har genomfört undersökningen av Bolaget tillsammans med sina professionella rådgivare och Köparen och Köparens rådgivare har därvid även i önskad omfattning besökt Fastigheterna. Säljaren har inte, vare sig explicit eller implicit, lämnat och Köparen har inte förlitat sig på någon annan garanti eller utfästelse beträffande Aktierna eller Bolaget än Garantierna. Köparen har inte heller lagt några andra förutsättningar till grund för detta Avtal än vad som uttryckligen anges häri.

8 SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och Tillträdesdagen (såvitt inte annan tidpunkt anges):

8.1 Bolaget

- 8.1.1 att Säljaren är ensam ägare till Aktierna, vilka har betalats till fullo, och att dessa är fria från alla belastningar och fritt överlåtbara i enlighet med detta Avtal samt

att Aktierna representerar fyrtionio (49) procent av samtliga aktier utfärdade i Bolaget,

8.1.2 att Bolaget har ett registrerat aktiekapital på tjugofem miljoner (25 000 000) kronor fördelat på tjugofem tusen (25 000) aktier med vardera ett kvotvärde på ett tusen (1 000) kronor,

8.1.3 att aktuellt registreringsbevis för Bolaget framgår av **Bilaga 8.1.3**,

8.1.4 att Bolagets registrerade bolagsordning överensstämmer med **Bilaga 8.1.4**,

8.1.5 att Bolaget inte har utfärdat eller beslutat om utfärdande av konvertibler, teckningsoptioner, vinstandelsbevis eller kapitalandelslån,

8.1.6 att aktieutdelning i Bolaget eller annat uttag inte kommer att ske under innevarande räkenskapsår,

8.1.7 att Bolaget inte bedriver och har inte bedrivit någon annan verksamhet än att äga och förvalta fastigheter eller gjort några andra åtaganden än sådana som är hänförliga till ägandet och förvaltningen,

8.1.8 att Bolaget, utöver vad som framgår av Årsredovisningen, inte äger några aktier och har inte heller några intressen i andra bolag, inkluderande handelsbolag och kommanditbolag,

8.1.9 att Bolaget inte är part i eller på annat vis bundet av något annat Väsentligt Avtal eller annat åtagande, utöver vad som framgår av **Bilaga 8.1.9**, och dessa är alltjämt gällande i enlighet med deras respektive ordalydelse,

8.1.10 att varken Säljaren eller Säljarens närstående har några krav eller anspråk på Bolaget och att Bolaget inte har några skulder till Säljaren eller Säljarens närstående utöver vad som framgår av Överlåtelsebalansräkningen eller som uppkommit efter Bokslutsdagen i Bolagets löpande verksamhet,

8.1.11 att Bolaget inte är inblandat i rättegång, skiljeförfarande, medlingsförfarande, eller annat liknande förfarande, och inga krav har framförts som kan förväntas utvecklas till sådan tvist,

8.1.12 att Bolaget är ensam ägare till de bostadsrättslägenheter man äger.

8.2 Tillgångar

8.2.1 att Bolaget har full och oinskränkt äganderätt till de tillgångar som upptagits i Proformabalansräkningen,



- 8.2.2 att Bolaget innehar med ägande- eller nyttjanderätt de materiella och immateriella tillgångar som erfordras för verksamhetens bedrivande på i huvudsak oförändrat sätt som tidigare.

8.3 **Bokförings- och räkenskapsmaterial m. m.**

- 8.3.1 att Överlåtelsebalansräkningen och Årsredovisningen, **Bilaga 8.3.1**, har upprättats i enlighet med lag och god redovisningssed samt ger en rättvisande bild av Bolagets resultat och finansiella ställning per respektive bokslutsdag,
- 8.3.2 att Bolagets bokförings- och räkenskapsmaterial och övriga väsentliga handlingar upprättats och förvaras i enlighet med tillämplig lag, författning och god redovisningssed och är i Bolagets besittning,
- 8.3.3 att Bolaget har lämnat deklarationer och begärd information till Skatteverket och har betalat alla Skatter som har förfallit till betalning,
- 8.3.4 att inga Skatter, utöver i Överlåtelsebalansräkningen reserverade belopp, kommer att påföras Bolaget genom eftertaxering eller på annat sätt på grund av omständigheter hänförliga till tiden före Bokslutsdagen..

8.4 **Fastigheterna**

- 8.4.1 att Bolaget är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheterna,
- 8.4.2 att Fastigheterna inte besväras av beviljade eller ansökta inteckningar, inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller andra tredjemansrättigheter som kan göras gällande i Fastigheterna, utöver de som framgår av detta Avtal eller av bifogade utdrag ur fastighetsregistret, **Bilaga 8.4.2**,
- 8.4.3 att alla för Fastigheterna debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutning, fjärrvärmeanslutning, elanslutning och gatuutbyggnader är betalda eller reserverade för i Överlåtelsebalansräkningen,
- 8.4.4 att energideklaration enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader har upprättats för Fastigheterna och ingivits till Boverket,
- 8.4.5 att författningsenlig ventilationskontroll samt författningsenliga besiktningar avseende hiss- och lyftanordningar, brandskydd, portar och skyddsrum har genomförts för Fastigheterna och att alla påtalade brister som medför ett krav på åtgärder för att erhålla godkänd besiktning har åtgärdats,
- 8.4.6 att Fastigheterna är försäkrade till fullvärde,
- 8.4.7 att per Avtalsdagen utgör Hyresavtalen samtliga hyresavtal på Fastigheterna och de villkor som gäller för hyresförhållandena framgår av Hyresavtalen och, i förekommande fall, förhandlingsöverenskommelser,

- 8.4.8 att för Fastigheterna gäller förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelser enligt **Bilaga 8.4.8**,
- 8.4.9 att aviserade hyror och tillägg för andra kvartalet 2015 framgår av **Bilaga 8.4.9** och att denna avisering skett i enlighet med lag, Hyresavtalen och förhandlingsöverenskommelser,
- 8.4.10 att, per Avtalsdagen, ingen hyresgäst på Fastigheterna har rätt till hyresnedsättning eller annan ersättning,
- 8.4.11 att per Avtalsdagen har inga Hyresavtal avseende lokaler sagts upp (för avflyttning eller villkorsändring),
- 8.4.12 att inga hyresgäst Anpassningar, entreprenader eller andra arbeten, utöver löpande underhåll av bostadslägenheter och lokaler, har beställts av Bolaget eller är pågående inom Fastigheterna,
- 8.4.13 att alla installationer som till sin natur kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör och som är av väsentlig betydelse för Fastigheternas allmänna funktion, utgör tillbehör till Fastigheterna och ingår således i köpet,
- 8.4.14 att det inte finns några förelägganden eller motsvarande mot Bolaget eller Fastigheterna;
- 8.4.15 att Fastigheterna inte är förorenade i sådan utsträckning eller det annars förekommer miljö- och/eller hälsofarliga ämnen (t.ex. PCB, asbest och radon) att det, enligt vid var tid gällande bestämmelser och med nuvarande användning av Fastigheterna uppstår kostnader för eller skyldighet att utföra utredning eller efterbehandling, skyddsåtgärder eller annan liknande åtgärd eller att det i övrigt inskränker Bolagets möjligheter att använda Fastigheterna,

8.5 Personal

- 8.5.1 att **Bilaga 8.5.1** innehåller en korrekt förteckning över samtliga per Avtalsdagen anställda i Bolaget och deras befattningar,
- 8.5.2 att Bolaget har erlagt erforderliga inbetalningar såvitt avser tvingande bestämmelser eller avtal med avseende på pensionsåtaganden till de anställda och tidigare anställda i Bolaget,
- 8.5.3 att ingen av Bolagets tidigare anställda har rätt till återanställning eller motsvarande eller rätt till något avgångsvederlag eller resterande lön.
- 8.5.4 att ingen av de anställda som förtecknats i Bilaga 8.5.1 har rätt till någon ersättning till följd av att transaktionen enligt detta Avtal genomförs.

8.6 Verksamheten mellan Bokslutsdagen och Avtalsdagen

- 8.6.1 Bolagets verksamhet har mellan Bokslutsdagen och Avtalsdagen bedrivits i enlighet med tidigare tillämpade principer, varvid:
- (a) det har inte skett någon väsentligt negativ förändring avseende Bolagets finansiella förutsättningar, tillgångar eller verksamheten och inga extraordinära händelser har inträffat, utöver vad som anges i Överlåtelsebalansräkningen;
 - (b) Bolaget har inte ådragit sig några ytterligare låneskulder från banker eller andra externa kreditgivare, annat än i sedvanlig omfattning i den normala verksamheten;
 - (c) inga ändringar eller uppsägningar av väsentliga avtal har skett;
 - (d) Bolaget har inte förändrat hyror, ersättningar, bonus etc. avseende anställd, styrelseledamot, konsult eller leverantör utöver vad som är sedvanligt för den löpande verksamheten; samt
 - (e) Bolaget har inte vidtagit någon åtgärd som inte varit ett led i den normala affärsverksamheten och det har inte skett några värdeöverföringar.

8.7 Information

- 8.7.1 att den information som Säljaren tillhandhållit Köparen avseende Bolaget och Fastigheterna inför ingåendet av Avtalet är korrekt och rättvisande,
- 8.7.2 att Säljaren inte har undanhållit någon information avseende Bolaget och Fastigheterna som, om offentliggjord, skulle haft väsentlig betydelse för Köparens beslut att förvärva Aktierna på de villkor som följer av detta Avtal

9 GARANTIANSPRÅK

- 9.1 Köparen kan endast framställa anspråk för direkt skada (inklusive hyresförlust) i anledning av avvikelser från de uttryckliga Garantier som lämnats i punkt 8 ovan. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av samtliga garantibrott (vilka inte är att hänföra till Köparen) skall vara reduktion av Köpeskillingen. Vid sådant garantibrott skall Säljaren ersätta Köparen motsvarande den överlåtna ägarandelen i Bolaget, dvs. fyrtionio (49) procent av garantibristen. Inga andra påföljder enligt köplagen, jordabalken eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt skall vara tillgängliga för Köparen.
- 9.2 Garantianspråk får inte framställas om det baserats på sådan information eller sådana omständigheter som Köparen på Avtalsdagen känner till.
- 9.3 Köparen skall inte ha rätt att erhålla nedsättning av Köpeskillingen om avsättning eller reservering för garantibristen med belopp motsvarande Köparens rätt till nedsättning av Köpeskillingen gjorts i Överlåtelsebalansräkningen.

- 9.4 Om och till den del en garantibrist som kan göras gällande av Köparen täcks av för Bolaget gällande försäkring skall Köparens rätt till nedsättning av Köpeskillingen reduceras i motsvarande mån.
- 9.5 Inget garantiansvar skall uppkomma om och i den utsträckning som Säljaren, efter eget val, och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen eller Bolaget, avhjälp en garantibrist.
- 9.6 Om en skada är avdragsgill ur skattesynpunkt för Bolaget och/eller Köparen skall det belopp som skall betalas av Säljaren reduceras med ett belopp motsvarande avdragsgillt belopp multiplicerat med gällande bolagsskattesats det aktuella året.
- 9.7 Endast enskilda garantiavvikelser från Garantierna som kan föranleda en nedsättning av Köpeskillingen som överstiger 300 000 kronor får göras gällande av Köparen.
- 9.8 En nedsättning av Köpeskillingen skall endast göras om de garantiavvikelser som Köparen kan göra gällande enligt punkt 9.7 ovan sammantaget kan föranleda nedsättning som överstiger 5 000 000 kronor, varvid nedsättningen utgår från första kronan.
- 9.9 De beloppsmässiga begränsningar som följer av punkterna 9.7 (enskild tröskel) och 9.8 (total tröskel) skall inte äga tillämpning på garantianspråk under Garantierna i punkterna 8.1.1 (äandet av Aktierna), 8.1.5 (Konvertibler mm), 8.1.10 (Krav från närstående), 8.3.3 - 8.3.4 (Skatter), 8.4.1 (äandet av Fastigheterna) och 8.4.5 (besiktningar).
- 9.10 Inget garantianspråk skall kunna framställas om inte skriftligt meddelande om sådant krav, tillsammans med rimlig specifikation av detta, innehållande en specifikation av arten av garantiavvikelsen och, så långt detta är möjligt, vilket belopp som krävs med anledning härav, har framställts till Säljaren senast tolv månader från Tillträdesdagen. För brist i garanti avseende Skatter (8.3.3-8.3.4) kan krav framställas fram till och med det att 90 dagar har förflutit från det datum då aktuell Skatt slutligen fastställts genom beslut som inte kan överklagas.
- 9.11 Skyldighet för Säljaren att erlägga betalning till Köparen för ett garantianspråk skall inte inträda förrän bristen är definitiv hos Bolaget eller Köparen. Om garantianspråket avser betalning till tredje man skall skyldighet för Säljaren att erlägga betalning till Köparen inte infalla förrän tredje mans anspråk mot Bolaget är klart och förfallet till betalning.
- 9.12 Köparens rätt till ersättning för Säljarens bristande uppfyllande av Garantierna eller annat avtalsbrott i anledning av detta Avtal skall inte överstiga femtio (50) procent av den Köpeskillingen.

10 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

Säljaren skall tillse att Bolaget och Fastigheterna förvaltas på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen varvid, såvida inte annat framgår av detta Avtal eller att Köparen skriftligen medgivit annat, följande skall iakttas mellan denna dag och Tillträdesdagen:

Handwritten initials

- (a) Bolaget ska inte: (i) emittera låne- eller kapitalinstrument; (ii) genomföra utdelning eller någon form av återbetalning av låne- eller kapitalinstrument eller annan åtgärd som innebär värdeöverföring;
- (b) Bolaget ska inte (inklusive träffa avtal därom), förutom som en del i den normalt löpande affärsverksamheten eller om det följer av i Överlåtelsebalansräkningen proformerade transaktioner: (i) förvärva eller avyttra någon tillgång; (ii) ådra sig förpliktelse, utgift eller skyldighet; (iii) ändra hyror, ersättningar, bonus etc. avseende anställd, styrelseledamot, konsult eller leverantör utöver vad som är sedvanligt för den löpande verksamheten; samt (iv) ändra, säga upp eller bryta mot väsentliga avtal.

11 ÅTAGANDEN

11.1 Underhåll

Säljaren ska tillse att Bolaget genomför och bekostar planerat underhåll fram till tillträdesdagen.

11.2 Detaljplan Munkmora

Detaljplan för nybyggnation av cirka 100 bostadslägenheter i Munkmora pågår. Värdet av denna nybyggnation har beaktats vid de värderingar av Fastigheterna som utförts och som legat till grund för det Överenskomna Fastighetsvärdet. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft ska Bolaget initiera genomförandeåtgärder, markförvärv och markförberedelser. Säljaren ska, Parterna emellan, ensam svara för kostnaderna för dessa åtgärder.

12 FRISKRIVNING

Med undantag för vad Säljaren uttryckligen garanterat i punkt 8 friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar avseende Aktierna och Fastigheterna för faktiska och rättsliga fel, rådgivningsfel samt s.k. dolda fel.

13 SEKRETESS

13.1 Bestämmelserna och villkoren i detta Avtal är konfidentiella. Part äger inte utan andra Partens skriftliga medgivande offentliggöra detta Avtal eller dess innehåll, såvida inte sådan skyldighet föreligger enligt myndighets beslut, lag eller börsregler.

13.2 Parterna skall i anslutning till Avtalets undertecknande komma överens om innehållet i eventuella pressmeddelanden avseende offentliggörande av överlåtelsen av Aktierna.



14 BESTÄMMELSES OGILTIGHET

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav finnas ogiltig, skall detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan skall, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning i Avtalet ske.

15 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar och/eller tillägg till detta Avtal skall, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

16 FULLSTÄNDIG REGLERING

Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avtalet ersätts av innehållet i detta Avtal.

17 MEDDELANDEN

- 17.1 Alla meddelanden skall ske genom bud, rekommenderat brev eller e-post till Parternas nedan angivna eller senare ändrade adresser,

Till Säljaren:

Kommunhuset i Värmdö AB
Med adress som i ingressen
E-post:
stellan.folkesson@varmdo.se

med en kopia till:

Advokat Erik Wallberg
Gärde Wesslau Advokatbyrå
Kungstorget 2
411 17 Göteborg
E-post: erik.wallberg@garde.se

Till Köparen:

Rikshem Bostäder Holding AB
c/o Rikshem AB (publ)
Att: VD och chefsjuristen
Vasagatan 52
111 20 Stockholm
E-post: jan-erik.hojvall@rikshem.se
och carl.conradi@rikshem.se

med en kopia till:

Advokat Patrick Forslund
Wigge & Partners Advokatbyrå AB
Birger Jarlsgatan 25
111 45 Stockholm
E-post:
patrick.forslund@wiggepartners.se

Kopian är inte ett formkrav för att meddelandet skall anses ha kommit mottagaren tillhanda.

17.2 Meddelandet skall anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- (a) om avlämnat med bud: vid avlämnandet,
- (b) om avsänt med rekommenderat brev: två dagar efter avlämnande för postbefordran. Ändring av adress skall meddelas motparten på i denna punkt 17 föreskrivet sätt, eller
- (c) om avsänt med e-post, vid bekräftelse av mottagande som inte är automatiskt genererat.

18 KOSTNADER

Vardera Parten skall svara för sina respektive kostnader hänförliga till överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal.

19 ÖVERLÅTELSE

Ingendera Parten skall ha rätt att överlåta detta Avtal eller rättighet hänförlig till detta Avtal utan den andre Partens skriftliga medgivande därtill. Detta gäller dock inte vid överlåtelse av Parts rättigheter till sådan juridisk person som direkt eller indirekt kontrollerar eller kontrolleras av den överlåtande Parten, dock under förutsättning att den överlåtande Parten solidariskt med den juridiska person till vilken överlåtelsen sker jämväl efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

20 TVISTER

20.1 Tvist i anledning av Avtalet ska i första hand lösas genom förhandlingar i god anda mellan Parterna.

20.2 Har tvist i anledning av Avtalet inte avgjorts i enlighet med vad som i punkt 20.1 sägs inom sex (6) månader från det att förhandlingarna påbörjats, ska tvisten slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat vid Stockholms Handelskammars

Skiljedomsinstitut ("Institutet"). Skiljeförfarandet ska äga rum i Stockholm på svenska språket.

- 20.3 Institutets Regler för Förenklat Skiljeförfarande ska gälla om inte Institutet – med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter – bestämmer att Skiljedomsreglerna för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ska tillämpas på förfarandet. I sistnämnda fall ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän.
- 20.4 Skiljeförfarandet som påkallats med hänvisning till denna skiljeklausul omfattas av sekretess. Sekretessen omfattar all information som framkommer under förfarandet liksom beslut eller skiljedom som meddelas i anledning av förfarandet. Information som omfattas av sekretess får inte i någon form vidarebefordras till tredje person utan den andre Partens skriftliga samtycke. Part ska emellertid inte vara förhindrad att vidarebefordra sådan information för att på bästa sätt tillvarata sin rätt mot den andre Parten med anledning av tvisten eller om Part enligt författning, föreskrift, myndighetsbeslut, börskontrakt eller motsvarande är skyldig att lämna sådan information.

Undertecknandesida följer



Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Värmdö den 2015

Stockholm den 31 augusti 2015

KOMMUNHUSET I VÄRMDÖ AB

RIKSHEMBOSTÄDER HOLDING AB



Namnförtydligande

ILIZA BATCHAN
Namnförtydligande



Namnförtydligande

Oscar Lokander
Namnförtydligande

BORGENSFÖRBINDELSE

Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667, går härmed i borgen såsom för egen skuld för Köparens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal

Punkt 20 (Tvister) ovan är tillämplig på detta åtagande.

RIKSHEM AB (publ)





ILIZA BATCHAN
Namnförtydligande

Oscar Lokander
Namnförtydligande

AKTIEÄGARAVTAL

avseende

VÄRMDÖBOSTÄDER AKTIEBOLAG

BK

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	BOLAGETS ÄGARSTRUKTUR	4
3	BOLAGETS FINANSIERING	4
4	OPTION	5
5	BOLAGSSTÄMMA	6
6	FIRMA, BOLAGSORDNING, VERKSAMHET	6
7	STYRELSE, FIRMATECKNING, REVISOR M.M.	7
8	BOLAGETS LEDNING OCH FÖRVALTNING	7
9	BESLUTSMAJORITET M.M.	8
10	RESULTATDISPOSITION, INTERNA TRANSAKTIONER M.M.	9
11	NYPRODUKTION AV BOSTÄDER PÅ FASTIGHETERNA	10
12	REDOVISNING OCH RAPPORTERING	10
13	LOJALITET OCH SEKRETESS	10
14	ÖVERLÅTELSE AV AKTIER	11
15	OBESTÅND OCH KONKURS M.M.	13
16	AVTALSBROTT	13
17	AVTALSTID	13
18	ÖVRIGT	14
19	TVISTELÖSNING	14

BILAGOR

- Bilaga 6.2 Bolagsordning
Bilaga 6.3 Affärsplan inklusive budget
Bilaga 8.1 Arbetsordning för styrelsen och VD instruktion [Tas fram av Parterna innan Tillträdet av Aktieöverlåtelseavtalet äger rum]

13 2

Detta aktieägaravtal ("**Avtalet**") har ingåtts mellan

- (1) **Kommunhuset i Värmdö AB**, org. nr. 556736-3907, 134 81 Gustavsberg ("**Kommunhuset**"), och
- (2) **Rikshem Bostäder Holding AB**, org.nr 556856-2911, c/o Rikshem AB (publ), Vasagatan 52, 11 20 Stockholm ("**Rikshem**").

Kommunhuset och Rikshem är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Detta aktieägaravtal ("**Avtalet**") avser Parternas ägande i aktiebolaget Värmdöbostäder Aktiebolag, org. nr. 556476-2176 ("**Bolaget**").
- 1.2 Kommunhuset har genom aktieöverlåtelseavtal daterat den 31 augusti respektive [**] 2015 ("**Aktieöverlåtelseavtalet**") överlåtit fyrtionio (49) procent av aktierna i Bolaget till Rikshem. En avgörande betydelse för Rikshems bedömning av värdet på de av Bolaget ägda fastigheterna har varit att Rikshem, i egenskap av långsiktig och professionell ägare och förvaltare av fastigheter, tar över ansvaret för förvaltningen av Bolaget och fastigheterna i syfte att effektivisera och reducera förvaltningskostnaderna och därigenom skapa långsiktig värdetillväxt och ökad avkastning för båda Parter.
- 1.3 Värmdö Bostäder är ett helägt dotterbolag till Kommunhuset i Värmdö AB, som äger och förvaltar cirka 2000 hyreslägenheter i Gustavsberg, Hemmesta, Brunn, Stavsås och Djurö. Bolaget har ett allmännyttigt syfte att erbjuda bra boende till alla samtidigt som det ska bedriva verksamheten efter affärsmässiga principer "**Verksamhetsområdet**".
- 1.4 Bolaget är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheterna Brunn 1:495 och 1:616, Djurö 4:72, Gustavsberg 1:51, 1:251, 1:308 och 1:368, Hemmesta 10:9, 11:438, 11:458, Höl 1:18, 1:313, 1:314, 1:315 och 1:316, Mörtås 1:745, Skevik 1:190 och 6:1, Västerby 5:364, Ösby 1:36, 1:37, 1:45, 1:46, 1:64, 1:88, 1:533, 2:2, 4:2 och 5:1, samtliga i Värmdö kommun (gemensamt "**Fastigheterna**").
- 1.5 Parterna har träffat detta Avtal i syfte att reglera sina mellanhavanden avseende ägandet i Bolaget.

- 1.6 Parterna är införstådda med att Bolaget kan komma att likställas med ett kommunalt bolag i vissa avseenden, och att Bolaget, i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, torde utgöra ett s.k. allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag. Mot denna bakgrund åtar sig Parterna att för egen del iaktta, samt tillse att Bolaget efterlever och iakttar de lagar, regler och föreskrifter som kan bli tillämpliga på Bolagets verksamhet, innefattande bland annat kommunallagen, lagen om offentlig upphandling, lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och offentlighets- och sekretesslagen.

2 BOLAGETS ÄGARSTRUKTUR

- 2.1 Aktiekapitalet i Bolaget uppgår till tjugofem miljoner (25 000 000) kronor, fördelat på tjugofem tusen (25 000) aktier.

- 2.2 Bolaget ägs enligt följande:

<u>Ägande</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Andel (procent)</u>
Kommunhuset	12 750	51
Rikshem	12 250	49
Summa:	25 000	100

- 2.3 Detta Avtal omfattar samtliga aktier i föregående punkt och varje aktie som Part förvärvar eller på annat sätt (genom t.ex. konvertering) efter denna dag erhåller i Bolaget. Med begreppet "aktie" avses även teckningsrätter, teckningsoptioner, delrätter, s.k. vinstandelslån, teckningsoptioner och konvertibler.

3 BOLAGETS FINANSIERING

- 3.1 Om inte annat anges i detta Avtal (se exempelvis punkt 11 nedan) har Part ingen skyldighet att tillskjuta ytterligare kapital till Bolaget eller ställa säkerhet för Bolagets krediter. Parterna kan besluta om att parterna skall tillhandahålla ytterligare kapital till Bolaget. Detta skall i så fall ske i förhållande till parts andel i Bolaget och på lika och marknadsmässiga villkor.
- 3.2 Parterna är överens om att Bolaget skall finansieras genom dess egna kapital samt i övrigt genom internt genererade medel.
- 3.3 För det fall parterna beslutar att Bolaget självt skall uppta externt lån skall parterna därvid komma överens om vilken säkerhet som skall ställas för lånet.
- 3.4 För det fall det i samband med upptagande av kredit eller i annat sammanhang skulle överenskommas att säkerhet skall ställas av Bolagets ägare skall parterna tillhandahålla sådan säkerhet på lika villkor och i förhållande till parts andel i Bolaget.
- 

4

OPTION

- 4.1 Parterna har för avsikt att långsiktigt utveckla Bolagets verksamhet och allmännyttan i Värmdö kommun. Kommunhuset ska dock ha rätt att återförvärva Rikshems aktier i Bolaget enligt vad som anges nedan.
- 4.2 Rikshem lämnar härmed Kommunhuset en option ("**Optionen**") att på de villkor som framgår av denna punkt 4 och i övrigt enligt detta Avtal återförvärva Rikshems aktier i Bolaget. Optionen omfattar köp av samtliga Rikshems aktier och kan sålunda inte utövas för köp av endast del av aktierna.
- 4.3 Optionen kan utnyttjas av Kommunhuset tidigast 5 år från Tillträdesdagen enligt Aktieöverlåtelseavtalet och senast 5 år och 2 månader från Tillträdesdagen enligt Aktieöverlåtelseavtalet. Om Kommunhuset önskar avropa Optionen skall detta meddelas skriftligen genom rekommenderat brev till Rikshem. Rikshem skall omedelbart skriftligen bekräfta mottagandet härav.
- 4.4 Lösenpriset för Rikshems aktier skall motsvara aktiernas marknadsvärde fastställt på sätt som anges i avsnitt 14 varvid Värdebidpunkten skall vara den dag då Kommunhuset avropade Optionen. Vid värderingen ska inget avdrag för latent skatt göras. Lösenpriset för aktierna skall vara fastställt senast tre månader från påkallandet av Optionen.
- 4.5 När lösenpriset för aktierna är fastställt skall Kommunhuset inom tjugo (20) dagar ta slutlig ställning till om Kommunhuset vill fullfölja avropandet av Optionen eller inte. Kommunhuset skall skriftligen meddela Rikshem sitt ställningstagande.
- 4.6 Lösenpriset skall av Kommunhuset erläggas på det sätt som Parterna överenskommer.
- 4.7 Ingen premie skall utgå för Optionen.
- 4.8 Om Kommunhuset avropar Optionen övergår äganderätten till aktierna till Kommunhuset mot erläggande av det preliminära lösenpriset varvid förekommande aktiebrev samt avräkningsnota skall överlämnas till Kommunhuset.
- 4.9 För det fall Kommunhuset fullföljer Optionen och förvärvar Aktierna skall Kommunhuset friskriva Rikshem från allt ansvar för andra fel i aktierna än att Aktierna överläts fria från options-, pant- och annan hembuds rätt än den som följer av Bolagets bolagsordning. Några andra utfästelser eller garantier utöver det föregående skall inte gälla för överlåtelsen.

TS AL

- 4.10 Om Kommunhuset inte fullföljer ett påkallat förvärv av Rikshems aktier enligt punkt 4.5, har Rikshem rätt att förvärva Kommunhusets aktier i Bolaget genom skriftligt meddelande inom två (2) månader från det att Kommunhuset meddelat sitt ställningstagande enligt punkt 4.5, varvid lösenpriset ska bestämmas enligt punkt 4.4. Har värdering gjorts i samband med Kommunhusets påkallande av Optionen ska denna värdering ligga till grund för fastställandet av lösenpriset för Kommunhusets aktier i Bolaget. Punkterna 4.5 - 4.9 ska äga motsvarande tillämpning vid Rikshems påkallande av förvärv av Kommunhusets aktier i Bolaget.

5 BOLAGSSTÄMMA

- 5.1 Utöver årsstämma skall Parterna hålla bolagsstämma när endera Parten skriftligen begär det eller när Styrelsen eller Bolagets revisor begär det. Kallelse till bolagsstämma skall ske i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen. Bolagsstämman skall vara beslutsför om båda Parterna är representerade. Styrelsens ordförande skall vara ordförande på bolagsstämman. Med undantag för beslut enligt punkten 9.1 och reglerna om majoritetskrav vid särskilda beslut enligt aktiebolagslagen, utgörs bolagsstämmans beslut av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna.

6 FIRMA, BOLAGSORDNING, VERKSAMHET

- 6.1 Bolagets firma skall vara VärmdöBostäder Aktiebolag.
- 6.2 Bolaget skall från tillträdesdagen i enlighet med Aktieöverlåtelseavtalet ha den bolagsordning som framgår av **Bilaga 6.2**. Vid bristande överensstämmelse mellan innehållet i bolagsordningen och detta Avtal skall Avtalet ha företräde mellan Parterna.
- 6.3 Bolaget skall bedriva verksamhet inom Verksamhetsområdet. Verksamheten skall bedrivas enligt de riktlinjer som framgår av vid var tid överenskommen affärsplan inklusive budget. Nuvarande affärsplan och budget för 2015 biläggs detta Avtal som **Bilaga 6.3**. Parterna är överens om att styrelsen i Bolaget skall anta en ny affärsplan och budget för år 2016. Affärsplanen och budgeten skall revideras årligen och ange ramarna för verksamheten för nästkommande räkenskapsår. Parterna skall tillse att Bolaget bedriver verksamheten i enlighet med den vid varje tidpunkt gällande affärsplanen och budgeten.
- 6.4 Parterna är överens om att genom Bolaget verka för att bidra till ett Värmdö där alla individer och hushåll är välkomna. Bolaget ska verka för att ta ett socialt ansvar och stödja Värmdö kommuns arbete för de hushåll som behöver särskilt stöd med boende. Bolaget ska också för dessa grupper underlätta etableringen på den ordinarie bostadsmarknaden innebärande bland annat att möjlighet för social (och medicinsk) förtur till bostad ska finnas.
- 

- 6.5 Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

7 STYRELSE, FIRMATECKNING, REVISOR M.M.

- 7.1 Parterna är medvetna om att Kommunhuset är bundet av kommunallagens bestämmelser och att de styrelseledamöter och lekmannarevisorer som Kommunhuset nominerar kommer att utses av Värmdö kommuns kommunfullmäktige.
- 7.2 Styrelsen skall bestå av sex (6) ordinarie ledamöter med högst fyra (4) suppleanter. Parterna skall ha rätt att vid var tid utse/till bolagsstämman nominera tre (3) styrelseledamöter och två (2) suppleanter vardera. Suppleant får endast tjänstgöra i stället för ledamot som utsetts av samma Part. Parterna är överens om att Kommunhuset äger nominera ordföranden i styrelsen. Parterna skall vid bolagsstämman rösta för de kandidater som nomineras enligt ovan.
- 7.3 Styrelsen skall sammanträda åtminstone en gång varje kvartal, eller så snart någon ordinarie ledamot eller Bolagets verkställande direktör påkallar ett sammanträde. Styrelsens ordförande skall tillse att kallelse skickas till övriga ledamöter senast en vecka innan varje möte. Kallelsen skall innehålla dagordning jämte relevant bakgrundsinformation.
- 7.4 Styrelsen är beslutsför om minst tre (3) ordinarie ledamöter är närvarande, varav minst en utsedd av vardera Parten. Part svarar gentemot den andre Parten för att den eller de av Parten nominerade styrelseledamöterna har erforderlig behörig att fatta beslut i respektive fråga.
- 7.5 Bolagets firma skall, förutom av styrelsen i dess helhet, tecknas av en av ledamöterna utsedd av den ena Parten i förening med en av ledamöterna utsedd av den andra Parten.
- 7.6 Bolaget skall ha en auktoriserad revisor och två (2) lekmannarevisorer. Kommunhuset äger rätt att ensam utse samtliga revisorer i Bolaget.

8 BOLAGETS LEDNING OCH FÖRVALTNING

- 8.1 Bolagets förvaltning och verksamhet skall ledas av Bolagets styrelse och dess verkställande direktör. Ansvarsfördelningen mellan dessa personer regleras genom detta Avtal och av arbetsordning för styrelsen och de instruktioner som skall antas för den verkställande direktören, **Bilaga 8.1**.
- 8.2 Samtliga styrelseledamöter nominerade/utsedda av Parterna skall agera på styrelsemöten i enlighet med respektive Parts direktiv.

73

- 8.3 Parterna är överens om att skapa en gemensam regional förvaltningsplattform för förvaltningen av Bolaget och dess Fastigheter. Parterna ska fram till Tillträdesdagen enligt Aktieöverlåtelseavtalet diskutera och komma överens om de närmare villkoren som ska gälla för denna förvaltning.

9 BESLUTSMAJORITET M.M.

- 9.1 För att fatta beslut i nedanstående frågor krävs att parterna är överens.

- a) ändring av Bolagets aktiekapital samt utgivning av teckningsoptioner, konvertibler eller andra värdepapper som kan resultera i ändring av aktiekapitalet,
- b) vinstutdelning eller annan värdeöverföring,
- c) beslut om att Bolaget skall träda i likvidation i annat fall än som skall ske enligt lag,
- d) beslut om ändring av Bolagets bolagsordning,
- e) beslut rörande inriktningen av Bolagets verksamhet eller väsentlig ändring av Bolagets affärsplan,
- f) investering av Bolaget i fastigheter, byggnader, maskiner och/eller inventarier till ett sammanlagt investeringsbelopp överstigande 10 000 000 kronor,
- g) Bolagets upptagande av lån eller annan kredit, överstigande, eller tillsammans med tidigare lån eller krediter tillsammans överstigande 10 000 000 kronor,
- h) Bolagets ställande av säkerhet, om den ensamt eller tillsammans med tidigare ställda säkerheter, överstiger 10 000 000 kronor,
- i) avtal om förvärv eller överlåtelse av fastighet, rörelse eller rörelsegren, om avtalet i väsentlig mån påverkar Bolagets verksamhet,
- j) avtal med ett bedömt större värde än 10 000 000 kronor,
- k) bildande eller nedläggning av dotterbolag,
- l) avtal eller förändring av avtal med någon av Parterna (eller någon som är närstående till Part),
- m) fastställande eller revision av affärsplan,
- n) beslut om firmateckning,
- o) beslut om initierande av nybyggnadsprojekt som inkluderar framtagande av ny detaljplan med byggrätter, och
- p) antagande eller ändring av styrelsens arbetsordning eller instruktion för ekonomisk rapportering eller instruktion för den verkställande direktören.

- 9.2 Om Parterna på bolagsstämma eller vid styrelsesammanträde, vid upprepade tillfällen och under en period om minst tre (3) månader, inte lyckats fatta beslut rörande Bolaget eller dess verksamhet som enligt punkt 9.1 kräver enighet ("Dödläge"), har Kommunhuset rätt att förvärva samtliga Rikshems aktier i Bolaget genom att skriftligen meddela Rikshem om detta inom tre (3) månader från det att Dödläget uppstod.
- 9.3 Lösenpriset för Rikshems aktier skall bestämmas på det sätt som anges i punkt 4.4 varvid Värdetidpunkten skall vara den dag då Kommunhuset framställde sin begäran till Rikshem att förvärva Rikshems aktier. När lösenpriset för aktierna är fastställt skall Kommunhuset inom tjugo (20) dagar ta slutlig ställning till om Kommunhuset vill fullfölja förvärvet av aktierna eller inte. Kommunhuset skall skriftligen meddela Rikshem sitt ställningstagande.
- 9.4 Om Kommunhuset inte fullföljer ett påkallat förvärv av Rikshems aktier enligt punkt 9.3, har Rikshem rätt att förvärva Kommunhusets aktier i Bolaget genom skriftligt meddelande inom två (2) månader från det att Kommunhuset meddelat sitt ställningstagande enligt punkt 9.3, varvid lösenpriset ska bestämmas enligt punkt 9.3. Har värdering gjorts i samband med Kommunhusets påkallande av förvärv enligt punkten 9.2 ska denna värdering ligga till grund för fastställandet av lösenpriset för Kommunhusets aktier i Bolaget.
- 9.5 Om Kommunhuset inte påkallar sin rätt att förvärva Rikshems aktier enligt punkt 9.2, och Dödläge fortfarande föreligger, äger Kommunhuset rätt att påkalla att Bolagets tillgångar skall delas upp mellan Parterna i förhållande till ägarandelarna i Bolaget. Om (i) Kommunhuset påkallar sin rätt att förvärva Rikshems aktier men inte fullföljer förvärvet och (ii) Rikshem inte heller förvärvar Kommunhusets aktier samt (iii) Dödläge fortfarande föreligger, äger endera Parten rätt att påkalla sådan uppdelning av Bolagets tillgångar.

10 RESULTATDISPOSITION, INTERNA TRANSAKTIONER M.M.

- 10.1 Transaktioner mellan Part och Bolaget skall, där inte annat framgår av detta Avtal, ske på marknadsmässiga villkor.
- 10.2 Parternas intention är att hela Bolagets överskott som är tillgängligt för utdelning och med beaktande av Bolagets behov av kapital för sin verksamhet och expansion i enlighet med vad Parterna överenskommit i Bolagets affärsplan och budget, skall delas ut.
- 10.3 Parterna skall förvalta och driva Bolaget med beaktande av resultatdispositioner som medger en företagsekonomisk rimlig konsolidering av Bolaget och som präglas av sund och långsiktig förvaltning.

B U

11 NYPRODUKTION AV BOSTÄDER PÅ FASTIGHETERNA

- 11.1 Parternas målsättning är att Bolaget under de fem första åren från ingåendet av detta Avtal skall låta nyproducera ytterligare femhundra (500) bostadshyreslägenheter på Fastigheterna eller på mark som Bolaget förvärvar.
- 11.2 Parterna förbinder sig att tillföra externt kapital för att finansiera byggandet. Detta skall ske i förhållande till parts andel i Bolaget och på lika och marknadsmässiga villkor.
- 11.3 Parterna är överens om att Rikshem ska ges en möjlighet, att mot marknadsmässig ersättning, från Bolaget förvärva byggrätter om 50 000 kvm BTA (nybyggnadsrätter) som kan skapas inom de fastigheter som Bolaget äger eller inom angränsande fastigheter. Parterna är överens om att byggnation av de 500 lägenheter angivna i punkt 11.1 har prioritet. Byggrätterna förvärvas genom förvärvsavtal, villkorat av fastighetsbildning och, i förekommande fall, erforderlig detaljplaneläggning. Avstyckningskostnaden och övriga förvärvs- och kostnader svarar Rikshem för. Om Rikshem inte inom två (2) år från lagakraftvunnen detaljplan och fastighetsbildning har ansökt om och beviljats bygglov, samt påbörjat byggnationen, skall Kommunhuset ha rätt att förvärva byggrätterna till ett marknadsmässigt pris.

12 REDOVISNING OCH RAPPORTERING

Bolaget skall tillämpa samma redovisningsprinciper som Kommunhuset, vilket bland annat innebär följande:

- a) Bolaget skall lämna månadsvis rapportering i överenskommet format,
- b) Bolaget skall lämna halvårsbokslut (dvs. per 30 juni) samt vid samma tillfälle en prognos avseende återstoden av det innevarande kalenderåret,
- c) Bolaget skall senast den 1 december varje år tillhandahålla en budget för nästkommande kalenderår och en uppdaterad affärsplan avseende samma period, och
- d) Bolaget skall överlämna den vid varje årsbokslut upprättade revisionspromemorian i samband med överlämnandet av årsbokslutet.

13 LOJALITET OCH SEKRETESS

- 13.1 Parterna är överens om att på bolagsstämma rösta och i övrigt agera och vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bestämmelserna och intentionerna i detta Avtal efterlevs.

- 13.2 Parterna är skyldiga att verka för Bolaget och lojalt främja dess intressen. Part får inte vidta rättshandling eller på annat sätt agera på ett sätt som, till nackdel för annan Part, kan bereda otillbörlig fördel åt Parten eller Bolaget.
- 13.3 Parterna åtar sig att iaktta sekretess avseende Konfidentiell Information (definierat nedan) under avtalstiden samt för en tid av tre (3) år efter det att Part upphört att vara delägare. Med "**Konfidentiell Information**" avses alla uppgifter rörande Parternas och Bolagets verksamhet, exempelvis avseende – dock inte begränsat till – ekonomiska förhållanden, kunder, marknadsförhållanden, produkter och tjänster. Konfidentiell Information innefattar alla uppgifter oavsett form, således såväl skriftliga som muntliga uppgifter samt uppgifter i annan form, t.ex. elektronisk.
- 13.4 Part skall dock inte ha någon skyldighet att iaktta sekretess beträffande sådan information
- a) vid tidpunkten för detta Avtals undertecknande är allmänt tillgänglig eller som under avtalstiden blir allmänt tillgänglig på annat sätt än genom brott mot detta Avtal;
 - b) delgetts Part av tredje man som, enligt vad som kan visas, inte erhållit informationen, direkt eller indirekt, från annan Part eller Bolaget; eller
 - c) Part är skyldig att avslöja till myndighet eller domstol enligt lag eller annan författning, dock under förutsättning att Bolaget eller berörda Parter dessförinnan informerats om ifrågavarande skyldighet.

Denna bestämmelse skall tillämpas särskilt med beaktande av att Kommunhuset och Bolaget behöver följa regler om allmänna handlingars offentlighet.

14 ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

- 14.1 Parterna är överens om att under perioden fram till utgången av 2020 får aktie inte överlåtas på annat sätt än vad som anges i avsnitt 4 och 9.2 - 9.4 ovan.
- 14.2 Efter utgången av den period som i punkt 14.1 ovan sägs får Part inte överlåta aktie till annan utan att dessförinnan erbjudit aktien i fråga till den andre Parten i enlighet med bestämmelserna nedan. Erbudandeskyldigheten skall fullgöras av Parten genom skriftlig anmälan till Bolagets styrelse. Sådan anmälan skall innehålla uppgift om den tänkte köparen och eventuellt erbjudet pris. När anmälan gjorts skall styrelsen genast meddela detta till den andre Parten genom rekommenderat brev, med anmodan att skriftligen framställa eventuella förköpsanspråk till styrelsen inom trettio (30) dagar från dagen för erbjudandet.

BK

- 14.3 Lösenbeloppet för aktierna skall utgöras av eget kapital i Bolaget med tillägg för summan av marknadsvärdet på Bolagets fastigheter med avdrag för bokfört värde på Bolagets fastigheter allt per den dag då förköpsanspråk inkom till Bolagets styrelse ("Värdetidpunkten"). Om Parterna inte kan komma överens skall marknadsvärdet på Bolagets fastigheter med bindande verkan för Parterna fastställas av tre (3) från varandra och Parterna oberoende värderingsföretag utifrån vedertagna beräkningsmodeller för fastighetsvärdering. Parterna äger utse ett värderingsföretag var och dessa två värderingsföretag skall utse ett tredje värderingsföretag. Det överenskomna marknadsvärdet på Bolagets fastigheter skall sedan bestämmas som genomsnittet mellan de tre värderingarna. Bolagets revisorer skall skyndsamt ta fram ett bokslut per Värdetidpunkten vilket skall fastställa Bolagets egna kapital och det bokförda värdet av Bolagets fastigheter. Vid fastställandet av Bolagets egna kapital skall avdrag för latent skatt inte äga rum samt skall, till det egna kapitalet, läggas de obeskattade reserverna efter avdrag av vid var tid gällande bolagsskatt.
- 14.4 Om de två utsedda värderingsföretagen inte kan enas om ett tredje värderingsföretag inom sju (7) dagar skall det tredje värderingsföretaget utses av Stockholms Handelskammare på ansökan av endera Part.
- 14.5 Det slutligen fastställda lösenbeloppet beräknat enligt punkten 14.3 ovan skall allokeras mellan aktierna varvid en aktie skall ges det värde som motsvarar aktiens andel av Bolagets aktiekapital och andra rättigheter skall ges det värde som fastställs av värderingsföretagen eller skiljedomen.
- 14.6 Parterna skall bära kostnaden för sina respektive värderingsföretag. Kostnaden för det tredje värderingsföretaget skall bäras av Parterna pro rata i förhållande till deras ägande av aktier i Bolaget.
- 14.7 Lösenbeloppet skall betalas, och tillträde till aktierna erhållas, inom en (1) månad från den tidpunkt då det lösenbeloppet blev bestämt. Inom samma tidsfrist skall Parterna även upprätta nödvändiga dokument för överlåtelsen, som skall ske utan några garantier utöver de garantier som följer av punkt 4.9.
- 14.8 Avstår de förköpsberättigade från att utöva förköpsrätten eller framställs inte förköpsanspråk inom föreskriven tid, se punkten 14.1 ovan, har den erbjudande aktieägaren rätt att fritt överlåta aktierna inom två (2) månader från utgången av den tid, inom vilken förköpsanspråk skulle ha framställts. Detta gäller emellertid enbart under förutsättning att överlåtelse inte sker på villkor som är mer förmånliga än dem som erbjudits den andre Parten.
- 
- 

14.9 Part som överlåter sina aktier, skall tillse att den som förvärvar aktierna övertar den överlåtande Partens rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal genom att skriftligen ansluta sig till detta Avtal. Intill dess att så skett ansvarar överlåtande Part såsom för egen skuld för att förvärvaren uppfyller sina skyldigheter enligt detta Avtal.

14.10 Vid flera förköpsanspråk fördelas aktierna jämnt mellan köpande Parter i förhållande till deras tidigare aktieinnehav i Bolaget. Eventuellt udda aktie/r fördelas genom lottnings.

15 OBESTÅND OCH KONKURS M.M.

Kommer Part på obestånd eller kan antas ha kommit på obestånd, försätts i konkurs, inleder ackordsförhandling (såväl frivilliga som tvingande) eller ställer in betalningarna är Parten i fråga skyldig att erbjuda sina aktier till den andre Parten, varvid bestämmelserna i avsnitt 14 ovan äger motsvarande tillämpning.

16 AVTALSBROTT

16.1 För det fall Part skulle göra sig skyldig till väsentligt brott mot detta Avtal eller på annat sätt allvarligt äventyra Bolagets intressen (t.ex. genom att bryta mot aktiebolagslagen eller bolagsordningen) och rättelse inte vidtagits utan dröjsmål efter skriftlig anmodan härom, är Parten i fråga skyldig att frånträda detta Avtal om den andre Parten begär det. Frånträdande Part är skyldig att erbjuda sina aktier i enlighet med bestämmelserna i avsnitt 14 ovan, varvid aktierna dock skall värderas till åttio (80) procent av lösenbeloppet. Utträde äger rum vid den tidpunkt som den andre Parten bestämmer. Utträde befriar emellertid inte utträdande Part från eventuella personliga åtaganden enligt detta Avtal, exempelvis bestämmelserna om sekretess.

16.2 Avtalsbrytande Part skall alltid ersätta den andre Parten den skada som uppkommit genom avtalsbrott, i den mån skadan inte kompenseras genom den lägre köpeskillingen enligt föregående punkt.

17 AVTALSTID

17.1 Detta avtal gäller tio (10) år från och med tillträdesdagen enligt Aktieöverlåtelseavtalet och förlängs därefter med tre (3) år i taget, såvida det inte skriftligen sagts upp av någon Part senast tre (3) månader före respektive avtalsperiods utgång.

17.2 Vid uppsägning av Avtalet skall uppsägande Part vara skyldig att erbjuda sina aktier i Bolaget till den andre Parten, i enlighet med bestämmelserna i avsnitt 14 ovan.

B
u

- 17.3 Part som, utan att bryta mot Avtalet, säljer sina aktier, utträder ur Avtalet, dock med de förbehåll som framgår av Avtalet.

18 ÖVRIGT

- 18.1 Lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag skall inte vara tillämplig på detta Avtal.
- 18.2 Part äger inte utan motpartens föregående skriftliga godkännande överlåta eller pantsätta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal.
- 18.3 Detta Avtal reglerar Parternas mellanhavanden i dess helhet och ersätter alla tidigare muntligen eller skriftligen träffade överenskommelser därom. Ändringar eller tillägg till detta Avtal skall vara skriftliga och undertecknade av bägge Parter för att ha bindande verkan.
- 18.4 Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav finnas ogiltig, skall detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt. En sådan ogiltig bestämmelse skall i stället ersättas med en bestämmelse som i så stor utsträckning som möjligt överensstämmer med innehållet i och intentionerna bakom den ogiltiga bestämmelsen.
- 18.5 Avtalet skall tolkas och tillämpas utan hänsyn till vilken av Parterna som upprättat eller tillsett att Avtalet upprättats.

19 TVISTELÖSNING

- 19.1 Tvist i anledning av Avtalet skall i första hand lösas genom förhandlingar i god anda mellan Parterna.
- 19.2 Har tvist i anledning av Avtalet inte avgjorts i enlighet med vad som i punkt 19.1 sägs inom tre (3) månader från det att förhandlingarna påbörjats, skall tvisten slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat vid Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("**Institutet**"). Skiljeförfarandet skall äga rum i Stockholm på svenska språket.
- 19.3 Institutets Regler för Förenklat Skiljeförfarande skall gälla om inte Institutet – med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter – bestämmer att Skiljedomsreglerna för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut skall tillämpas på förfarandet. I sistnämnda fall skall Institutet också bestämma om skiljenämnden skall bestå av en eller tre skiljemän.

M
✓

19.4

Skiljeförfarandet som påkallats med hänvisning till denna skiljeklausul omfattas av sekretess. Sekretessen omfattar all information som framkommer under förfarandet liksom beslut eller skiljedom som meddelas i anledning av förfarandet. Information som omfattas av sekretess får inte i någon form vidarebefordras till tredje person utan den andre Partens skriftliga samtycke. Part skall emellertid inte vara förhindrad att vidarebefordra sådan information för att på bästa sätt tillvarata sin rätt mot den andre Parten med anledning av tvisten eller om Part enligt författning, föreskrift, myndighetsbeslut, börskontrakt eller motsvarande är skyldig att lämna sådan information.

(signatursida följer)

B
a

Detta Avtal har upprättats i två (2) originalexemplar, varav Parterna fått var sitt.

Värmdö den

RIKSHEM BOSTÄDER HOLDING AB

KOMMUNHUSET I VÄRMDÖ AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

BORGENSFÖRBINDELSE

Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667, går härmed i borgen såsom för egen skuld för Rikshem Bostäder Holding AB:s samtliga förpliktelser enligt detta Avtal

Punkt 19 (*Twistelösning*) ovan är tillämplig på detta åtagande.

RIKSHEM AB (publ)

Namnförtydligande

Namnförtydligande

TS
u

Bolagsordning för VärmdöBostäder AB

(ORG NR 556476-2176)

Antagen vid bolagsstämma 2014-06-17

§ 1 Firma

Bolagets firma är VärmdöBostäder Aktiebolag.

§ 2 Säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Värmdö kommun, Stockholms län.

§ 3 Verksamhet och ändamål

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Värmdö kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget ska äga, bygga och förvalta bostäder i Värmdö kommun.

§ 4 Beslut av principiell karaktär

Bolagets styrelse skall bereda kommunfullmäktige i Värmdö tillfälle att yttra sig inför sådana beslut i verksamheten, som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Styrelsens självständiga rätt och skyldighet att företräda bolaget stadgas i aktiebolagslagen.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall vara lägst 20 000 000 och högst 80 000 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antal aktier skall uppgå till lägst 20 000 st och högst 80 000 st.

§ 7 Styrelse

Styrelsen skall bestå av sex styrelseledamöter och högst fyra styrelsesuppleanter. Hälften av styrelseledamöterna samt hälften av suppleanterna skall utses av kommunfullmäktige i Värmdö kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämman som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige förrättats intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige utser också ordförande.



§ 8 Revisor

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en revisor med en suppleant. Revisorns och suppleantens uppdrag gäller till slutet av den årsstämma enligt 9 kap 21 § första stycket i aktiebolagslagen, som hålls under fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 9 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisor skall kommunfullmäktige i Värmdö kommun utse två lekmannarevisorer.

§ 10 Kallelse till bolagsstämma/årsstämma

Kallelse till bolagsstämma/årsstämma skall ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman.

§ 11 Ärenden på ordinarie årsstämma

På årsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande;
2. Val av ordförande och sekreterare vid stämman;
3. Godkännande av dagordningen;
4. Upprättande och godkännande av röstlängd;
5. Val av en eller två justeringsmän;
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
7. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport;
8. Beslut om
 - a) fastställelse av resultat- och balansräkningen
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören;
9. Rapport om kommunfullmäktige i Värmdö kommuns utseende av styrelseledamöter och suppleant till styrelsen samt kommunfullmäktiges utseende av lekmannarevisorer;
10. Utseende av de styrelseledamöter samt suppleant som inte ska utses av kommunfullmäktige;
11. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorn och lekmannarevisorer med suppleanter;
12. Annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.



§ 12 Räkenskapsår

Kalenderår skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 13 Firmateckning

Styrelsen får ej bemyndiga annan än styrelseledamot eller VD att teckna bolagets firma. Sådant bemyndigande får endast avse två personer i förening.

§ 14 Likvidation

Skulle bolaget träda i likvidation skall dess behållningar tillfalla aktieägarna.

§ 15 Inspektionsrätt

Kommunstyrelsen i Värmdö kommun och kommunens revisorer äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet.

§ 16 Hembudsklausul

Övergår äganderätten till aktie har övriga aktieägare rätt att lösa aktien (hembudsförbehåll).

Förvärvas flera aktier genom samma fång får lösningsrätt utövas beträffande ett mindre antal aktier än fångets omfattar.

Har övergång som avses i första stycket ägt rum, ska förvärvaren genast skriftligen anmäla sitt fång till bolaget och erbjuda aktieägarna att lösa aktien. Har aktien övergått genom köp, ska anmälningen innehålla uppgift om köpeskillingen. Till anmälningshandlingen ska fogas kopia av fångeshandlingen eller annat bevis på aktieövergången.

När anmälan gjorts om akties övergång, ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje lösningsberättigad, vars postadress är införd i aktieboken eller eljest känd för bolaget. Meddelandet ska innehålla en förklaring att den som önskar begagna sig av lösningsrätten ska anmäla det i brev som ska vara bolaget till handa senast två månader från dagen för anmälningen hos bolaget om aktieövergången.

Anmäler sig fler än en lösningsberättigad, ska samtliga aktier som ingår i fångets, fördelas lika mellan de lösningsberättigade. Återstående aktier fördelas genom lottning som verkställs av styrelsen.

Har aktie som är underkastad lösningsrätt överlåtits mot vederlag, ska lösenbeloppet motsvara vederlaget. Har något vederlag inte lämnats för aktien, ska lösenbeloppet motsvara aktiens verkliga värde.

Lösen ska erläggas senast en månad räknat från den dag då lösenbeloppet blev bestämt



genom överenskommelse mellan parterna eller genom skiljedom.

Twist om lösningsrätt och om lösenbeloppets storlek prövas av tre skiljemän enligt lagen (1999:116) om skiljeförfarande.



BERÄKNING AV KÖPE SKILLINGEN

Enligt punkt 6.2 i Aktieöverlåtelseavtalet skall Köpeskillingen för Aktierna uppgå till ett belopp motsvarande 49 % av Överenskommet Fastighetsvärde med avdrag för 49 % av Bolagets långfristiga och kortfristiga skulder (exklusive upplupna kostnader) enligt Överlåtelsebalansräkningen.

49 % av Överenskommet Fastighetsvärde

Överenskommet Fastighetsvärde	2 050 000 000 kronor
49 % av Överenskommet Fastighetsvärde	1 004 500 000 kronor

49 % av Bolagets skulder enligt Överlåtelsebalansräkningen

Summa långfristiga skulder	591 905 000 kronor
Summa kortfristiga skulder	49 508 000 kronor
varav avgår upplupna kostnader om	- 25 868 000 kronor
Kortfristiga skulder efter justering	23 640 000 kronor

Summa lång- och kortfristiga skulder (efter justering)	615 545 000 kronor
--	--------------------

49 % av Bolagets skulder	301 617 050 kronor
---------------------------------	---------------------------

Beräkning av Köpeskillingen för Aktierna

49 % av Överenskommet Fastighetsvärde	1 004 500 000 kronor
Med avdrag för 49 % av Bolagets skulder	301 617 050 kronor
Köpeskillingen för Aktierna	702 882 950 kronor

S10-170-29 0005



