

VD-stab
Sophia Hansson

Styrelsen för Stockholm Vatten VA AB

Försäljning av fastighet Sabbatsberg 24 (Torsgatan) - inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att ge bolaget i uppdrag att fortsätta arbetet med planering inför genomförandebeslut avseende försäljning av fastigheten Sabbatsberg 24
- att bemyndiga verkställande direktören att upphandla och teckna avtal med fastighetsmäklare
- att koncernstyrelsen och kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta följande:
Ge bolaget i uppdrag att fortsätta arbetet med planering inför genomförandebeslut avseende försäljning av fastigheten Sabbatsberg 24

Krister Schultz
Verkställande direktör

Sophia Hansson
Vice verkställande direktör

ÄRENDET

Efter flytten av Stockholm Vattens huvudkontor till Ulvsunda ska fastigheten på Torsgatan säljas. Stockholm Vatten VA AB äger kontorsfastigheten Sabbatsberg 24. Fastigheten förvärvades från Stockholm Stad 1991-1993 och fastighetens anskaffningsvärde inklusive stämpelskatt uppgår till 393 MSEK Bokfört och skattemässigt restvärde är f n 314 MSEK, taxeringsvärde 210 MSEK. Fastigheten beräknade marknadsvärde är betydligt högre än bokfört restvärde.

Vid försäljning av fastigheter finns två alternativa metoder – fastigheten säljs direkt till extern köpare eller fastigheten överförs till ett nybildat bolag varefter bolaget (aktierna) säljs.

Många fastighetsöverlåtelser sker genom bolagsförsäljning, eftersom vinst vid försäljning av näringsbetingade aktier kan göras skattefritt. För köparen är försäljning genom bolag intressant eftersom någon stämpelskatt inte utgår vid försäljning av aktier. En nackdel för köparen är dock att köparen övertar ett bolag med en latent skatt på grund av att bolaget förvärvat fastigheten till underpris. Det innebär i sin tur att det nybildade bolaget erhåller lägre skattemässiga avskrivningar på fastigheten och lägre anskaffningskostnad på fastigheten vid en framtida försäljning.

Stockholm Vatten VA AB har skattemässiga underskottsavdrag som kan utnyttjas mot vinsten vid en direktförsäljning av fastigheten. Om bolaget inte räknar med att kunna utnyttja underskottsavdragen i framtiden mot andra vinster, är en direktförsäljning lika intressant som en skattefri aktieförsäljning. Köparen får också då ett högre skattemässigt anskaffningsvärde. Dock får köparen betala en högre stämpelskatt än i bolagsförsäljningsfallet.

Detta sammantaget innebär att det i dagsläget inte är möjligt att med säkerhet säga vilken försäljningsmetod som är att föredra, detta behöver utredas ytterligare och överenskommas med den framtida köparen. Genomförandebeslut i styrelsen och kommunfullmäktige avseende försäljningen kan fattas först när det finns en namngiven köpare. I det fall försäljning via bolag är mest fördelaktigt för Stockholm Vatten VA AB krävs dessutom beslut i styrelse och kommunfullmäktige innan ett nytt bolag kan bildas.

För att genomföra försäljningen erfordras upphandling av mäklare, då bolaget saknar ramavtal för denna typ av tjänst. Vid upphandlingen kommer, förutom sedvanliga krav vid upphandling, också att krävas dokumenterad erfarenhet av större fastighetsförsäljningar i Stockholms innerstad.

SLUT