Nr 7/2020

Protokoll fört vid möte med styrelsen för
Stockholms Hamn AB
Onsdagen den 9 december 2020 i Magasin 2, Frihamnen samt på distans

Justerat .....

.....
Fredrik Lindstål

.....
Ulla Sjöbergh

## Närvarande:

| | | |
|---|---|---|
| Ordföranden | Fredrik Lindstål | |
| Vice ordföranden | Ulla Sjöbergh | |
| Övriga ledamöter | Jonas Nilsson | |
| (eller som ledamöter | Lars Jilmstad | |
| tjänstgörande suppleanter) | Erik Nordman | |
| | Anton Lindqvist | |
| | Ebba Ringborg (för Sebastian Panzar) | |
| | Pontus Piazzolla (för Roma Kelete) | |
| | Ronny Öberg (för Ann Karlsson) | |
| Suppleanter | Marianne Pettersson | |
| | Herje Larsson | |
| | Daniel Dudek | |
| | Lars Hultkvist | |
| | Robert Cloarec | |
| Personalföreträdare | Anne Wallinder | Mikael Arnewing |
| Övriga | Thomas Andersson, VD | Camilla Strümpel |
| | Sverker Henriksson | Susanne Bengtsson |
| | Karl Lagerlöf | Gustaf Arnander |
| | Alexandra Lindström | Stefan Scheja |
| | Johan Wallén | |

## § 1
## Mötets öppnande

Vice ordförande förklarade mötet öppnat.

## § 2
## Val av protokolljusterare

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utsågs Ulla Sjöbergh.

## § 3
## Föregående protokoll

Protokoll nr 5 och 6 från mötet den 7 oktober samt den 4 november 2020 anmäldes.

Denna anmälan lämnades utan erinran.

## § 4
## Budget 2021 för Stockholms Hamn AB

I ärendet förelåg skrivelse till styrelsen den 1 december 2020.

Thomas Andersson, Alexandra Lindström och Johan Wallén lämnade muntlig redovisning i ärendet.

**Styrelsen beslöt**

**att** under förutsättning av att kommunfullmäktige godkänner finansborgarrådets förslag till budget godkänna föreliggande förslag till budget för 2021 samt att överlämna det till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

## § 5
## Förslag till sammanträdestider 2021

I ärendet förelåg skrivelse till styrelsen av den 23 november 2020.

Fredrik Lindstål informerar om att när så är lämpligt med hänsyn till sammanträdesform kommer Kapellskärs Hamn AB och Nynäshamns Mark AB att kallas till möten kl. 08.00 respektive kl. 8.30.

**Styrelsen beslöt**

**att** fastställa föreslagna sammanträdestider, se bilaga.

## § 6
## Väsentlighets- och riskanalys samt Internkontrollplan 2021 för Stockholms Hamnar

I ärendet förelåg skrivelse till styrelsen av den 1 december 2020.

Alexandra Lindström lämnade muntlig redovisning i ärendet.

**Styrelsen beslöt**

**att** godkänna bilagd väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2021.

## § 7
## Överlåtelse av byggnader till S:t Erik Markutveckling AB

I ärendet förelåg skrivelse till styrelsen av den 26 november 2020.

Thomas Andersson lämnade muntlig redovisning i ärendet.

**Styrelsen beslöt**

**att** ge VD i uppdrag att genomföra överlåtelsen av Magasin 1 (hus 1001) till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern; att teckna överlåtelseavtal, gällande försäljningen av Magasin 1 (hus 1001) (byggnad på ofri grund), i huvudsak i enlighet med bilaga 3, med vederbörliga anpassningar och ändringar; samt att teckna övriga erforderliga avtal.

**att** ge VD i uppdrag att som bolagsförsäljning genomföra överlåtelsen av de i bilaga 1 angivna byggnaderna (med undantag för Magasin 1 (hus 1001) som överlåts enligt vad som framgår av punkten ovan) till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern; att teckna aktieöverlåtelseavtal, i huvudsak i enlighet med bilaga 2, med vederbörliga anpassningar och ändringar; samt att teckna övriga erforderliga avtal.

**att** för genomförande av överlåtelsen av byggnaderna till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern, ge VD i uppdrag att för Stockholms Hamn AB:s räkning förvärva 4 stycken aktiebolag (varav 1 holdingbolag samt 3 stycken dotterbolag till holdingbolaget).

**att** till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i holdingbolaget utse personer angivna i bilaga 4.

**att** till revisorer i holdingbolaget utse personer angivna i bilaga 4.

**att** bolagsordning för holdingbolaget godkänns i enlighet med bilaga 5.

**att** till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt revisor i dotterbolagen, utse personer angivna i bilaga 4.

**att** bolagsordningar för holdingbolagets dotterbolag godkänns i enlighet med bilaga 6.

**att** koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB föreslår Stockholms kommunstyrelse och kommunfullmäktige besluta följande:

- VD för Stockholms Hamn AB får i uppdrag att genomföra överlåtelsen av Magasin 1 (hus 1001) till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern; att teckna överlåtelseavtal, gällande försäljningen av Magasin 1 (hus 1001) (byggnad på ofri grund), i huvudsak i enlighet med bilaga 3, med vederbörliga anpassningar och ändringar; samt att teckna övriga erforderliga avtal.

- VD för Stockholms Hamn AB får i uppdrag att som bolagsförsäljning genomföra överlåtelsen av de i bilaga 1 angivna byggnaderna (med undantag för Magasin 1 (hus 1001) som överlåts enligt vad som framgår av punkten ovan) till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern. VD får i uppdrag att teckna aktieöverlåtelseavtal, i huvudsak i enlighet med bilaga 2, med vederbörliga anpassningar och ändringar, samt teckna övriga erforderliga avtal.

- VD för Stockholms Hamn AB får, för genomförande av överlåtelsen av byggnaderna till S:t Erik Markutveckling AB eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern, i uppdrag att för Stockholms Hamn AB:s räkning förvärva 4 stycken aktiebolag (varav 1 holdingbolag samt 3 stycken dotterbolag till holdingbolaget).

- Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i holdingbolaget utses personer angivna i bilaga 4.

- Till revisorer i holdingbolaget utses personer angivna i bilaga 4.

- Bolagsordning för holdingbolaget godkänns i enlighet med bilaga 5.

- Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt revisor i dotterbolagen, utses personer angivna i bilaga 4.

- Bolagsordningar för holdingbolagets dotterbolag godkänns i enlighet med bilaga 6.

- VD får i uppdrag att efter genomförd överlåtelse av aktierna i dotterbolagen, och indirekt byggnaderna, till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern, tillse att holdingbolaget likvideras vid lämplig tidpunkt (s.k. frivillig likvidation).

**Ulla Sjöberg**, **Pontus Piazzolla**, **Ebba Ringborg** och **Ronny Öberg** samt ej tjänstgörande suppleanten **Robert Cloarec** lät i anslutning till beslut om överlåtelse av byggnader till S:t Erik Markutveckling AB till protokollet anteckna följande;

"Vi vill börja med att tacka för ett välskrivet ärende och en transparent process. Vi står bakom den strategiska inriktningen för Stockholms Hamn AB och välkomnar ett ökat fokus på hamnens kärnverksamhet, nämligen sjöfarten. Mot den bakgrunden har vi inget att invända mot föreslaget beslut.

Vi vill dock framhålla några synpunkter. Stockholms stads borgerliga majoritet drivs av en tydlig vilja att sälja stadens tillgångar. Det gäller både fastigheter och bostäder. I budget för år 2021 framkommer att man vill få in fler privata aktörer inom i princip alla verksamheter. Fler privata simhallar, skolor, äldreboenden och så vidare. Detta är en inriktning vi inte står bakom. Vi anser att Stockholms stad och stockholmarna tjänar på långsiktig rådighet över både mark, byggnader och verksamheter. Framförallt när det kommer till kärnverksamhet inom välfärden.

Naturligtvis finns det fastigheter som staden inte nödvändigtvis måste äga. Hit hör saluhallar, slott och glasskiosker. När det dessutom främjar verksamheten, som i detta fall med ett mer strategiskt fokus på Stockholms hamns huvudsakliga verksamhet, är vi positiva till att överlåta fastigheterna till S.t Erik Markutveckling AB. Dock måste stadens fortsatta rådighet över de aktuella områdena tas i beaktande. Det är viktigt att Stockholms Hamn även fortsättningsvis ska kunna nyttja omkringliggande mark på ett sätt som gynnar hamnens verksamhet. Stockholms stad behöver också ha fortsatt rådighet över mark och fastigheter i områden som är aktuella för bostadsexploatering. Vidare ligger det i stadens intresse att värna stockholmarnas tillgång till vatten. Ett fortsatt arbete för att uppfylla målen i stadens kajstrategi och tillgängliggöra fler kajer är prioriterat."

## § 8
## Revidering av Program för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden

Ärendet, som bordlagts vid styrelsens sammanträde den 4 november 2020, återupptogs till fortsatt behandling.

**Styrelsen beslöt**

**att** för egen del godkänna redovisningen och förslag till Program för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden,

**att** uppdra åt VD att vidta erforderliga åtgärder för att implementera programmet.

## § 9
## Tilläggsavtal till Markavtal och Drift- och underhållsavtal med Stockholms Stad

I ärendet förelåg skrivelse till styrelsen av den 3 december 2020.

Thomas Andersson lämnade muntlig redovisning i ärendet.

**Styrelsen beslöt**

**att** godkänna redovisat förslag till tilläggsavtal till markavtal och drift- och underhållsavtal med Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd och trafiknämnd.

## § 10
## Inköp av terminaltruckar till hamnarna i Kapellskär, Stockholm Norvik och Nynäshamn; Investeringsbeslut

I ärendet förelåg skrivelse till styrelsen av den 23 november 2020.

Thomas Andersson lämnade muntlig redovisning i ärendet.

**Styrelsen beslöt**

**att** ge VD i uppdrag att genomföra upphandling och inköp av totalt 7 stycken terminaltruckar varav Kapellskärs Hamn AB ska äga och bekosta ca 3 stycken och resterande ska ägas och bekostas av Stockholms Hamn AB.

## § 11
## Byggnation av passagerargång Värtaterminalen; Investeringsbeslut

Ärendet utgår då den av Exploateringskontoret genomförda upphandlingen ska göras om.

## § 12
## Anmälan av särskilt företagsnamn

I ärendet förelåg skrivelse till styrelsen av den 23 november 2020.

Thomas Andersson lämnade muntlig redovisning i ärendet.

**Styrelsen beslöt**

**att** godkänna att ansökan om "Nynäshamns Hamn" som särskilt företagsnamn lämnas in.

## § 13
## Redovisning av kontorsyttranden, protokollsutdrag m.m.

Förteckning av kontorsyttranden anmäldes.

Denna anmälan lämnades utan erinran.

## § 14
## Rapporter

**a) Finansrapport**

Alexandra Lindström redovisade den utsända finansrapporten.

**b) Muntlig lägesredovisning**

Thomas Andersson lämnade muntlig redovisning rörande pågående arbeten och uppdrag och informerade bl.a. om

- Pågående diskussioner angående avfalls- och servicekajer i Kapellskärs hamn
- Bolagets interna hantering av pandemin och pandemins påverkan på övriga hamnar i Östersjön
- Stockholms Hamnar kan inte ta del av det statliga omsättningsstödet
- Diskussioner pågår gällande pilotprojekt för elväg i anslutning till Nynäshamn
- Ny Driftchef i Nynäshamn
- Johan Wallén ska vara föräldraledig i vår
- Genomförd ISO-revision
- Stockholms Hamnars remissvar på Sjöfartsverkets förslag på höjda lotsavgifter m.m. samt Pia Berglunds nya uppdrag
- Pågående arbete inom organisationen med Vision 2030 för Stockholms Hamnar
- NKI - en ökning för både sjöfart och fastighet
- HD:s beslut kring transportutredning Stockholm Norvik Hamn och pågående process kring förtydligat tillstånd Stockholm Norvik Hamn
- Stockholm Norvik Hamn – roro delen öppnade 9 november 2020
- Felicia af Skum
- Klimatklivet – Stockholms Hamnar får stöd till kaj 167 på Stadsgården
- Information till hyresgäster kring avyttringen av byggnader
- Upphandlingen av fastighetstjänster pågår och anbud inväntas i slutet av december

## § 15
## Övriga frågor

**a)**

Halvdags styrelsekonferens den 27 januari 2021.

**b)**

Nästa möte: Om behov finns, i anslutning till styrelsekonferensen den 27 januari 2021.

## § 16
## Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

## Bilagor:

Bilaga 1 – Fastställda sammanträdestider 2021
Bilaga 2 - Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2021
Bilaga 3.1 – Byggnadspresentation paket 2 och 3
Bilaga 3.2 – Exempel aktieöverlåtelseavtal
Bilaga 3.3 – Exempel överlåtelseavtal byggnad på ofri grund
Bilaga 3.4 – Styrelseledamöter, suppleanter och revisorer i holdingbolaget och dotterbolag
Bilaga 3.5 – Bolagsordning holdingbolaget
Bilaga 3.6 – Bolagsordning holdingbolagets dotterbolag

Vid protokollet

Susanne Bengtsson

Elektroniskt undertecknad av Susanne Bengtsson Datum: 2020.12.15 09:28:16 +01'00'

Susanne Bengtsson

Bilaga 1 - till protokoll
STOHAB nr 7
2020-12-09

# Tidpunkter för STOHAB:s sammanträden m.m. under år 2021

| | Särskilda ärenden/ Kommentar |
|---|---|
| **Onsdag 2021-01-27** | *Halvdags styrelsekonferens.*<br>*Styrelsemöte om behov av möte finns.* |
| **Onsdag 2021-02-24 kl 9.00**<br><br>STOHABs presidiemöte måndag 2021-02-08 kl 16.00 | Bokslut för 2020<br>Uppföljning Internkontrollplan 2020<br><br>*Anm. Även styrelsemöte i KAPHAB och NYMARK*<br><br>*Utskick av handlingar torsdag 2021-02-11*<br>*Utskick av årsbokslut torsdag 2021-02-18* |
| **Onsdag 2021-03-24 kl. 09.00**<br><br>STOHABs presidiemöte måndag 2021-03-08 kl 16.00 | Förslag till budget 2022 och inriktning 2023-2024<br><br>*Utskick av handlingar torsdag 2021-03-11*<br>*Utskick av ekonomiska rapporteringen torsdag 2021-03-18* |
| **Onsdag 2021-04-07** (datum beslutas av Stockholms Stadshus AB) | Årsstämma<br><br>*Anm. Årstämman hålls av Stockholms Stadshus AB; styrelsen förväntas/brukar inte delta* |
| **Onsdag 2021-05-26 kl 09.00**<br><br>STOHABs presidiemöte måndag 2021-05-10 kl 16.00 | Tertialbokslut 1 jämte prognos<br>Ändrad firmateckningsrätt (vid behov)<br>Översyn av arbetsordning, VD-instruktion, attestinstruktion m.m.<br>Utseende av styrelsens sekreterare<br><br>Anm. Även styr.möte i KAPHAB och NYMARK.<br><br>*Utskick av handlingar torsdag 2021-05-13*<br>*Utskick av ekonomiska rapporteringen onsdag 2021-05-20* |
| **Onsdag 2021-06-09 kl 9.00**<br><br>STOHABs presidiemöte måndag 2021-05-24 kl 16.00 | *Om behov av styrelsemöte finns*<br><br>*Utskick av handlingar torsdag 2021-05-27* |
| **Onsdag 2021-09-01 kl 9.00**<br><br>STOHABs presidiemöte tisdag 2021-08-17 kl 16.00 | *Om behov av styrelsemöte finns*<br><br>*Utskick av handlingar torsdag 2021-08-19* |
| **Onsdag 2021-10-06 kl 09.00**<br><br>STOHABs presidiemöte måndag 2021-09-20 kl 16.00 | Tertialbokslut 2 jämte prognos<br><br>*Anm. Även styr.möte i KAPHAB och NYMARK.*<br><br>*Utskick av handlingar torsdag 2021-09-23*<br>*Utskick av ekonomiska rapporteringen torsdag 2021-09-30* |
| **Onsdag 2021-11-03 kl 9.00**<br><br>STOHABs presidiemöte måndag 2021-10-18 kl 16.00 | *Om behov av styrelsemöte finns*<br><br>*Utskick av handlingar torsdag 2021-10-21* |
| **Onsdag 2021-12-08 kl 15.00**<br><br>STOHABs presidiemöte måndag 2021-11-22 kl 16.00 | Budget för 2022<br>Kommande sammanträdestider, Internkontrollplan 2022<br>Middag<br><br>*Anm. Även styr.möte i KAPHAB och NYMARK*<br><br>*Utskick av handlingar torsdag 2021-11-25*<br>*Utskick av ekonomiska rapporteringen torsdag 2021-12-02* |

STOCKHOLMS STADSHUS AB
En del av Stockholms stad

Bilaga 2 -
protokoll STOHAB
nr 7 2020-12-09


2020-12-02

# Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan Bolagen 2021

## Stockholms Hamn AB


| Stockholms Stadshus AB | Org.nr 556415-1727 | | | |
|---|---|---|---|---|
| Postadress | Besöksadress | Telefon | Fax | E-post |
| 105 35 STOCKHOLM | Stadshuset, 3 tr. | 08-508 290 00 | 08-509 290 80 | info@stadshusab.se |

# Innehållsförteckning

**Inledning** ..... **3**

**Beskrivning av arbetet med intern kontroll** ..... **3**

**Väsentlighets- och riskanalys** ..... **7**

**Internkontrollplan** ..... **8**

**1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i** ..... **8**

**3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna** ..... **9**

# Inledning

## Beskrivning av arbetet med intern kontroll

Bolagets internkontrollarbete ska bestå av tre delar. Bolaget ska ha fastställt ett aktuellt system för internkontroll, årligen genomföra en väsentlighets- och riskanalys (VoR) samt utifrån denna fastställa en internkontrollplan. Systemet för internkontroll ska ses över årligen och vid behov revideras. Väsentlighets- och riskanalysen genomförs i flera steg. Bolaget ska identifiera de viktigaste processerna/arbetssätten för att uppnå kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena. Bolaget ska i arbetet beakta lagstiftning och verksamhetens uppdrag. Utifrån arbetssätten ska oönskade händelser identifieras. Dessa ska värderas (1-5) utifrån vilka konsekvenserna blir om händelsen inträffar samt hur sannolikt det är att händelserna inträffar. Utifrån riskvärdet beslutas om den oönskade händelsen/risken ska hanteras i internkontrollplanen. I internkontrollplanen planerar bolaget hur de löpande kontrollerna/arbetssätten ska följas upp. Internkontrollplanen fastställs i samband med verksamhetsplanen och följs upp i samband med verksamhetsberättelsen.

### System för internkontroll och Internkontrollplan 2021 för Stockholms Hamnar

Den interna kontrollen är en del av en ändamålsenlig, effektiv och ständigt pågående process, väl integrerad med bolagets ordinarie verksamhet. Den interna kontrollen ska vara utformad för att med rimlig grad av säkerhet kunna uppnå följande:

- att verksamheten är ändamålsenlig och effektiv
- att information om verksamhet och ekonomi är tillförlitlig
- att lagar, förordningar och styrdokument följs

Genom en tillräcklig intern kontroll skapas förutsättningar för att upptäcka och förebygga oönskade händelser i verksamheten samt säkra tillgångar, förhindra förluster och oegentligheter.

### Ansvar och roller

***Styrelsen***

Styrelsen har det yttersta ansvaret för den interna kontrollen i den egna verksamheten.

Styrelsen ska årligen:

- besluta om Stockholms Hamnars system för intern kontroll, i samband med att budgeten beslutas.
- besluta om en internkontrollplan och bedöma huruvida den interna kontrollen är tillräcklig, utifrån genomförd väsentlighets- och riskanalys. Detta sker i samband med att budgeten beslutas.

***Verkställande direktören***

Ansvarar för att regler och anvisningar utformas som säkerställer att den interna kontrollen fungerar och att den redovisas till styrelsen en gång om året.

***Chef för Ekonomi och affärsstöd***

Inom avdelning Ekonomi och affärsstöd svarar man för att det finns ett fungerande regelverk inom ekonomi-, personal- och administrativa området samt att en väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan tas fram varje år.

***Chef för Strategi och utveckling***

Ansvaret för företagets ISO-certifierade kvalitets- och miljöledningssystem och därtill kopplade styrande dokument ligger på chef Strategi och utveckling.

***Övriga chefer***

Chefer på alla nivåer i organisationen ska ha kunskap och förståelse av vikten av intern kontroll, samt:

- se till att medarbetarna har förståelse för vad tillräcklig intern kontroll innebär i verksamheten
- skapa förutsättningar för ett arbetsklimat som främjar tillräcklig intern kontroll
- verka för att de arbetssätt som används bidrar till tillräcklig intern kontroll
- snarast möjligt rapportera brister och avvikelser i enlighet med bolagets system för intern kontroll.

***Medarbetare***

Samtliga medarbetare:

- ansvarar för att bidra med sin kompetens i arbetet med intern kontroll
- ansvarar för att rapportera brister och avvikelser i enlighet med bolagets system för intern kontroll.

***Revisorns roll***

Hamnens internrevisorer prövar om styrelsens internkontroll är tillräcklig. Stadens lekmannarevisorer granskar koncernen utifrån verksamheten, ägardirektiven och de fastställda målen.

Stockholms Hamn AB är ISO-certifierade, både ISO 9001 (kvalitetsledning) och ISO 14001 (miljöledning). Via LRQA sker årligen revision av Hamnens kvalitets- och miljöledningssystem.

De externa revisorerna granskar verksamheten utifrån den ekonomiska redovisningen, hållbarhetsredovisningen enligt GRI samt förvaltningen av bolagen. Revisorerna kontrollerar att detta är korrekt och följer gällande lagstiftning samt att all redovisning till ägare och myndigheter är till fullo korrekt och genomförd.

**Rapportering**

Rapportering sker löpande till koncernledningen vid tertialboksluten. Uppföljningen av internkontroll sker i ILS-verktyget och rapporteras en gång om året till styrelsen i samband med bokslutet.

**Väsentlighets- och riskanalys**

En väsentlighets- och riskanalys ska göras innan en internkontrollplan tas fram. Riskanalysen är en bedömning av var de största riskerna finns, där det med en risk avses en skada, ett fel eller en brist som kan skada verksamheten, personer eller förtroendet. Analysen används för att identifiera samt ge underlag för att hantera och motverka oönskade händelser.

I en väsentlighets- och riskanalys identifieras de processer som är väsentliga för att nå målen och de oönskade händelser som kan uppstå om processerna inte fungerar. Väsentlighets- och riskanalysen ska uppskatta väsentlighetsgraden (konsekvenserna) och risknivån (sannolikheten) för att de oönskade händelserna inträffar.

Väsentlighets- och riskanalysen upprättas i ILS-verktyget och strukturen utgår från Kommunfullmäktiges mål.

Primärt kan riskerna delas in i:

*Externa risker:*

- Omvärldsrisker – händelser i omvärlden som medför nya beslut fattade av regering, riksdag eller annan extern aktör som påverkar verksamheten
- Legala risker – hantering av ny lagstiftning, nya förordningar och föreskrifter som kan få konsekvenser för verksamheten

*Interna risker:*

- Verksamhetsrisker – risken att vi inte når fastställda mål samt att verksamheten inte bedrivs på ett kostnadseffektivt sätt
- Redovisningsrisker – räkenskaperna är inte rättvisande eller tillförlitliga vilket leder till felaktig uppföljning

- Styrning av verksamheten utifrån ett nytt sätt att leda och fördela arbete på distans.
- Kontroll och uppföljning av våra byggnader när driften sköts externt.
- Effekten av negativ resultatutveckling.

Inom följande områden bedöms sannolikheten för att fel, brist eller skada uppstår som stor och/eller konsekvenserna så allvarliga att de kan bedömas som riskområden. Dessa har prioriterats i internkontrollarbetet.

1. Styrning och uppföljning av verksamheten
2. Inköp av varor och tjänster
3. Finansförvaltning
4. Skydd av inventarier och information i handlingar
5. Personaladministration och hantering av löneunderlag
6. Förtroendekänsliga områden (representation, personalförmåner, gåvor etc).
7. Systematiskt arbete inom arbetsmiljö, miljö och säkerhet

**1. Styrning och uppföljning av verksamheten**

God intern kontroll bygger på:

- Tydliga mål och åtaganden för verksamheten.
- Tydliga styrdokument för verksamheten.
- Löpande bevakning och kontroll att inte verksamheten bryter mot gällande miljötillstånd.
- Ett väl fungerande redovisningssystem och tydliga uppföljningsrutiner.
- Organisationen ska ha tydligt förtecknade ansvarsområden som framgår av befattningsbeskrivning, arbetsordning, attestordning eller särskild delegering.
- Att anställda har rätt kompetens.
- Att gällande lagar, regler, policys, program, riktlinjer är kända och följs.

Internkontrollarbetet 2021 kommer omfatta implementering av system för beslutsstöd (BI-system). Statistiken blir mer tillförlitlig och ger enklare åtkomst till informationen för fler chefer.

Arbetet med uppföljning av hur väl målen för verksamheten, KPI:erna och huvudaktiviteterna för 2021 är kända för medarbetarna fortsätter. Analys sker om KPI:erna är relevanta till den nya framarbetade visionen.

**2. Inköp av varor och tjänster för både drift och investeringar**

God intern kontroll bygger på:

- Att upphandlade avtal är ändamålsenliga och konkurrenskraftiga.
- Att upphandling görs enligt LUF (lagen om upphandling inom försörjningssektorn) och stadens Program för inköp 2020-2023.
- Att arbetsordningen följs och attestordningens regelverk är känt och följs av såväl godkännare som attestant.
- Att regelverket för investeringar och underhållsprojekt är känt och följs.
- Att inga felaktiga relationer finns mellan leverantör och beställare.

Internkontrollarbetet 2021 kommer att fortsatt omfatta en uppföljning av de nya rutinerna för investeringar över två Mkr. Uppföljning av hur företaget följer policyn för köp av konsulter utifrån ett organisatoriskt och

HR-perspektiv samt kontroll av bisysslor.

### 3. Finansförvaltning

God intern kontroll bygger på:

- Att finanspolicyn efterlevs.
- Att attestordningen följs.

Internkontrollarbetet 2021 kommer att omfatta att den del av attestordningen som ej omfattas av Agresso inköp, till exempel manuella krediteringar.

### 4. Skydd av inventarier och information i handlingar

God intern kontroll bygger på:

- Tydliga regler för informationshantering; posthantering, diarieföring, hantering av handlingar och arkivering
- Informationssäkerhet.
- Inventarier med ett visst minimivärde ( ½ prisbasbelopp) är förtecknade och inventeras regelbundet.

### 5. Personaladministration och hantering av löneunderlag

God intern kontroll bygger på:

- Att personalpolicyn efterlevs.
- Att det nya GDPR-regelverket beaktas vid hantering av personuppgifter.
- Att attestordning, befattningsbeskrivning och delegationsordning följs.
- Att anställning och löneändringar registreras korrekt i personal- och lönesystemet.
- Uppföljning och efterkontroll av rapporterade uppgifter och underlag som genererar en utbetalning via lön sker löpande.

Internkontrollarbetet 2021 kommer att omfatta uppföljning anställning och löneändringar i personal- och lönesystemet i och med byte av personalsystem.

### 6. Förtroendekänsliga områden (representation, personalförmåner, gåvor etc.)

God intern kontroll bygger på:

- Väl dokumenterad och känd riktlinje om mutor och representation, personalförmåner, gåvor etc. som följs.
- Att arbetsordning och attestordning följs.
- Att uppföljning och efterkontroll av poster rörande representation, personalförmåner och gåvor sker löpande.

### 7. Systematiskt arbete inom arbetsmiljö, miljö och säkerhet

God internkontroll bygger på:

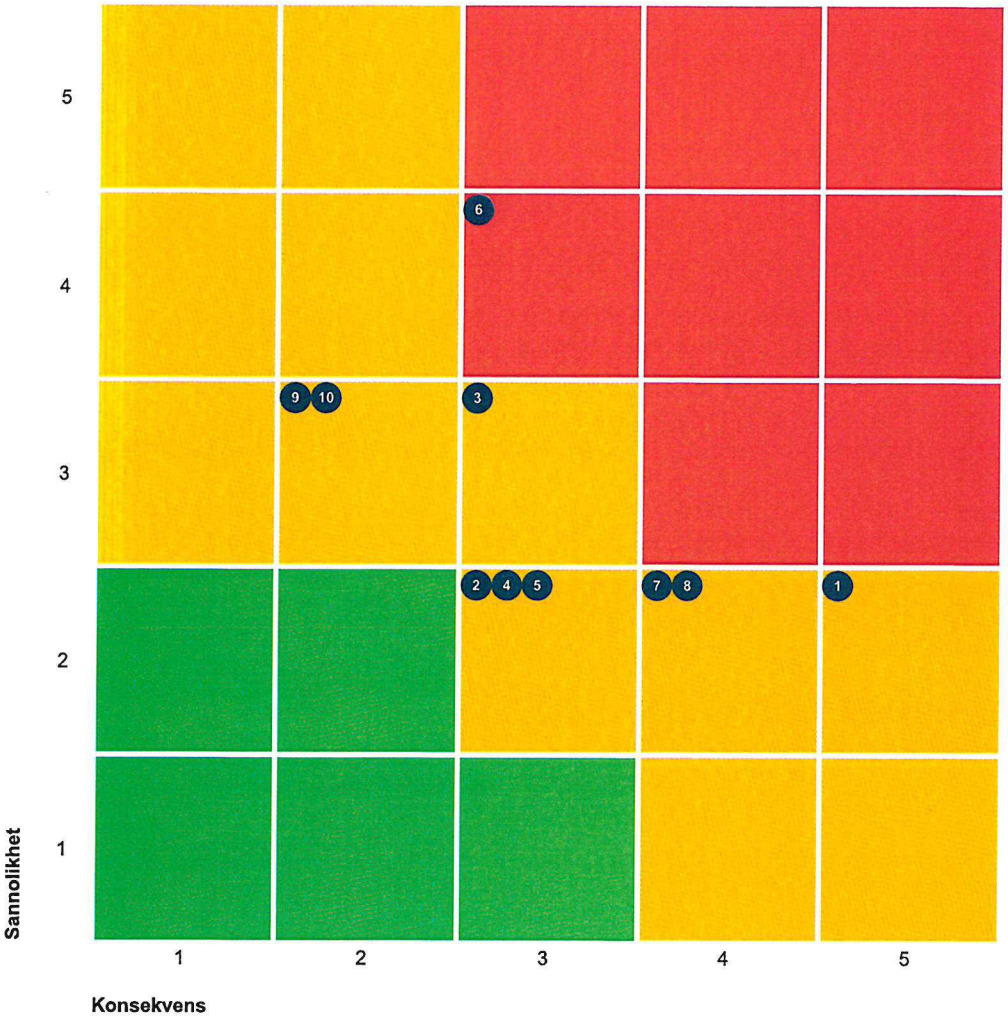
- Krishantering och krisberedskap.
- Säkerhetsskydd.
- Systematiskt arbetsmiljöarbete – både fysiskt och organisatoriskt.

- Efterlevnad av policys, program, riktlinjer, lagar och rutiner.

Internkontrollarbetet 2021 kommer att omfatta en organisatorisk och social riskanalys per enhet i företaget. En genomgång av det systematiska brandskyddsarbetet hos vår leverantör av drift av byggnaderna samt en övning i krishantering.

## Väsentlighets- och riskanalys

I riskmatrisen nedan syns alla oönskade händelser i VoR:en. Alla som har en stjärna ★ samt en metod för kontroll av systematiska kontroller finns även i Internkontrollplanen längre ner i rapporten.




1 Kritisk 9 Medium Totalt: 10

| | |
|---|---|
| Kritisk | |
| Medium | |
| Låg | |

| | Sannolikhet | Konsekvens |
|---|---|---|
| 5 | Mycket sannolikt | Mycket allvarlig |
| 4 | Sannolikt | Allvarlig |
| 3 | Möjlig | Kännbar |
| 2 | Mindre sannolikt | Lindrig |
| 1 | Osannolikt | Försumbar |

| KF:s mål för verksamhetsområdet | Process | Nr | | Oönskad händelse | Sannolikhet | Konsekvens | RV | IKP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i | Systematiskt arbete inom arbetsmiljö, miljö och säkerhet | 1 | | Bristande beredskap vid allvarliga händelser | 2. Mindre sannolikt | 5. Mycket allvarlig | 10 | |
| | | 2 | | Lagar och regler (SBA:n) inte följs | 2. Mindre sannolikt | 3. Kännbar | 6 | |
| | | 3 | | Utökat hemarbete och mindre fysisk kontakt gör det svårare att leda verksamheten | 3. Möjlig | 3. Kännbar | 9 | |
| 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna | Finansförvaltning | 4 | | Att attestordningen inte efterlevs | 2. Mindre sannolikt | 3. Kännbar | 6 | |
| | Inköp av varor och tjänster för både drift och anläggningar | 5 | | Att felaktiga relationer mellan leverantör och beställare finns | 2. Mindre sannolikt | 3. Kännbar | 6 | |
| | | 6 | | Att rutinen för inköp av konsulter inte efterlevs | 4. Sannolikt | 3. Kännbar | 12 | |
| | | 7 | | Investeringsprocessen inte följs | 2. Mindre sannolikt | 4. Allvarlig | 8 | |
| | Personaladministration och hantering av löneunderlag | 8 | | Ändringar av löner och kontonummer sker på ett felaktigt sätt | 2. Mindre sannolikt | 4. Allvarlig | 8 | |
| | Styrning och uppföljning av verksamheten | 9 | | Att framtagna KPI:er ej styr mot visionen och målen | 3. Möjlig | 2. Lindrig | 6 | |
| | | 10 | | Ej tillförlitlig statistik och uppföljning | 3. Möjlig | 2. Lindrig | 6 | |

# Internkontrollplan

## 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

| Process | Oönskad händelse | Kontrollaktivitet |
|---|---|---|
| Systematiskt arbete inom arbetsmiljö, miljö och säkerhet | 10 Bristande beredskap vid allvarliga händelser | Övning i krishantering<br><br>Att ha en löpande beredskap för att kunna delta i större krisberedskapsövningar |
| | 6 Lagar och regler (SBA:n) inte följs | Kontroll av det systematiska brandskyddsarbetet hos outsourcingbolaget som sköter våra byggnader. |
| | 9 Utökat hemarbete och mindre fysisk kontakt gör det svårare att leda verksamheten | Genomför organisatoriska- och socialariskanalyser. |

| Process | Oönskad händelse | Kontrollaktivitet |
|---|---|---|
| | | |

## 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

| Process | Oönskad händelse | Kontrollaktivitet |
|---|---|---|
| Finansförvaltning | Att attestordningen inte efterlevs<br>6 | Stickprov på krediteringarna varje tertial. |
| Inköp av varor och tjänster för både drift och anläggningar | Att felaktiga relationer mellan leverantör och beställare finns<br>6 | Kontroll av bisysslor. |
| | Att rutinen för inköp av konsulter inte efterlevs<br>12 | Kontroll hos IT enhet om AD konton till konsulter. |
| | Investeringsprocessen inte följs<br>8 | Stickprov på ett antal projekt genomförs.<br><br>Kontroll att projekten följer investeringsprocessen. |
| Personaladministration och hantering av löneunderlag | Ändringar av löner och kontonummer sker på ett felaktigt sätt<br>8 | Stickprov tertialsvis av lönekörning mot personalsystemet (löner).<br><br>Kontroll av löneutbetalningarna mot lönerna i Flex, att de stämmer överens. |
| Styrning och uppföljning av verksamheten | Att framtagna KPI:er ej styr mot visionen och målen<br>6 | Analys ska tas fram om KPI:erna styr mot den uppdaterade visionen.<br><br>Genomgång av KPI:erna att det som mäts är relevant. Eventuellt ändra och ta fram nya om det behövs. |
| | Ej tillförlitlig statistik och uppföljning<br>6 | Implementera ett beslutsstödsystem.<br><br>Få igång ett BI systemet och säkerställa att information som behövs kan fås fram i systemet. |

Bilaga 3.2

EXEMPEL

# AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

[*NEWCO HOLDING*]

och

[**]

avseende aktierna i

[*NEWCO*]

## INNEHÅLL


1. BAKGRUND ..... 3
2. DEFINITIONER ..... 4
3. FÖREMÅL FÖR ÖVERLÅTELSEN ..... 5
4. KÖPESKILLING FÖR AKTIERNA ..... 5
5. TILLTRÄDESBOKSLUTET OCH REGLERING AV KÖPESKILLINGEN ..... 6
6. TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN ..... 7
7. SKADA FÖRE TILLTRÄDESDAGEN ..... 7
8. TILLTRÄDE ..... 8
9. SÄLJARENS GARANTIER ..... 9
10. BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR ..... 12
11. FRISKRIVNING - BYGGNADERNAS SKICK ..... 13
12. SÄLJARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN ..... 13
13. SKALBOLAGSDEKLARATION ..... 14
14. ÖVRIGA BESTÄMMELSER ..... 14
15. TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST ..... 16


**BILAGOR**


Bilaga 1.3 – Byggnaderna

Bilaga 1.4 – Införsäljningsavtal

Bilaga 1.5 – Strukturöversikt

Bilaga 2 – Proformabalansräkningen

Bilaga 9.1.1 (A) – Registreringsbevis, bolagsordning

Bilaga 9.1.1 (B) – Beslut som ännu inte lett till registrering

Bilaga 9.2.2 – Rättigheter och/eller belastningar

Bilaga 9.2.6 – Pågående entreprenader

Bilaga 9.2.7 – Pågående hyresgästanpassningar och underhållsåtgärder

Bilaga 9.3.1 – Hyresavtalen

Bilaga 9.3.3 – Aviseringslista andra kvartalet 2021

DETTA AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL med bilagor är daterat den [**] och har ingåtts mellan:

(1) **[**]**, org.nr [**], [adress] ("**Säljaren**")

och

(2) **[**]**, org.nr [**], [adress] ("**Köparen**").

## 1. BAKGRUND

1.1. Säljaren är ett nybildat svenskt aktiebolag vars samtliga aktier ägs av Stockholms Hamn AB, org.nr 556008-1647, ("**Stockholms Hamn**"). Stockholms Hamn är ett av Stockholm stad, genom Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727, helägt dotterbolag med uppdrag att bedriva hamnverksamhet inklusive speditions-, godshanterings- och lagringsverksamhet samt förvaltning av fastigheter.

1.2. Säljaren äger samtliga aktier ("**Aktierna**") i det nybildade bolaget [**], org.nr [**] ("**Bolaget**"). Bolaget har ett aktiekapital om [25 000] kronor fördelat på [25 000] aktier med ett kvotvärde om [en (1)] krona per aktie.

1.3. Stockholms kommun, org. nr 212000-0142, genom dess exploateringsnämnd är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheterna [**], [**] och [**] ("**Fastigheterna**"). På Fastigheterna finns byggnader på ofri grund [samt inventarier och maskiner] ("**Byggnaderna**") som ägs av Stockholms Hamn, Bilaga 1.3.

1.4. Byggnaderna ska senast på Tillträdesdagen (enligt definition nedan) överlåtas från Stockholms Hamn till Bolaget på de villkor som framgår av bilagt köpeavtal ("**Införsäljningsavtal**"), Bilaga 1.4. Bolaget ska på Tillträdesdagen och före Tillträdet (enligt definition nedan) tillträda Byggnaderna.

1.5. Säljaren och Köparen ingår i samma koncern med Stockholms Stadshus AB som koncernmoder. Överlåtelsen enligt detta Avtal syftar till att renodla koncernens verksamheter. Parterna har, samtidigt med ingåendet av detta Avtal, tecknat två stycken ytterligare aktieöverlåtelseavtal på i huvudsak motsvarande villkor avseende Köparens förvärv av ytterligare nybildade bolag till vilka ytterligare av Stockholms Hamn ägda byggnader på ofri grund ska överlåtas och Stockholms Hamn och Fastighets AB Kylrummet (dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB) har även denna dag ingått ett överlåtelseavtal avseende byggnad på ofri grund ("**Villkorade Transaktionerna**"). Vilka bolag och byggnader som omfattas, dels av transaktionen som omfattas av detta Avtal, dels av de Villkorade Transaktionerna, framgår av Bilaga 1.5. Detta Avtal och de Villkorade Transaktionerna är villkorade av varandra såtillvida att om inte tillträde till Aktierna sker enligt detta Avtal kommer inte heller tillträde till aktierna i de Villkorade Transaktionerna ske och vice versa.

1.6. Stockholms Hamn arrenderar vid detta Avtals ingående den mark inom Fastigheterna på vilken Byggnaderna ligger genom avtal med Stockholms Kommun genom dess exploateringsnämnd. Stockholms Hamn och Bolaget ska före Tillträdesdagen (enligt definition nedan) ingå ett underarrendeavtal ("**Arrendeavtalet**") avseende Bolagets rätt att

nyttja mark på Fastigheterna, vilket ska gälla fram till dess att Bolaget tecknar eget arrendeavtal direkt med Stockholms Kommun.

1.7. Säljaren vill nu sälja och Köparen förvärva Aktierna i Bolaget, och därmed indirekt Byggnaderna, på de villkor som framgår av detta Avtal.

1.8. Stockholms kommuns kommunfullmäktige har den [**] 2021 godkänt försäljningen av Byggnaderna, på de villkor som följer av detta Avtal, genom beslut som senare vinner laga kraft.

## 2. DEFINITIONER

I detta Avtal ska nedan angivna begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna. Vid bristande överensstämmelse mellan en definition i denna punkt och en definition i den löpande texten ska den senare definitionen ha företräde:

"**Aktierna**" har den betydelse som anges i punkt 1.2 ovan;

"**Arrendeavtalet**" har den betydelse som anges i punkt 1.6 ovan;

"**Avtal**" avser detta aktieöverlåtelseavtal och samtliga bilagor därtill;

"**Avtalsdagen**" avser den dag Säljaren och Köparen undertecknar detta Avtal;

"**Bankdag**" avser sådan dag då affärsbanker i Sverige (undantaget internetbanker) håller öppet för allmänheten;

"**Bolaget**" har den betydelse som anges i punkt 1.2 ovan;

"**Brist**" avser att ett av Säljaren i Garantierna utfäst förhållande inte föreligger;

"**Byggnaderna**" har den betydelse som anges i punkt 1.3;

"**Datarumsmaterialet**" avser den skriftliga information som Säljaren eller dess rådgivare har lämnat till Köparen eller dess rådgivare i samband med s.k. due diligence (inklusive frågor och svar) av Byggnaderna bland annat på samarbetsyta, mail m.m.;

"**Eget Kapital**" avser eget kapital i Bolaget per Tillträdesdagen definierat enligt 3 kap. 10a § årsredovisningslagen (1995:1554), inklusive eventuella obeskattade reserver och upparbetat resultat under Bolagets, per Tillträdesdagen, innevarande räkenskapsår minskat med aktuell skattesats;

"**Fastigheterna**" har den betydelse som anges i punkt 1.3 ovan;

"**Förlust**" avser den direkta eller indirekta kostnad, brist eller förlust som en Brist innebär för Bolaget eller för Köparen;

"**Garantierna**" avser de garantier som lämnas av Säljaren i punkt 9 nedan;

"**God Redovisningssed**" avser de redovisningsprinciper som ska tillämpas enligt årsredovisningslagen (1995:1554), bokföringslagen (1999:1078) och god redovisningssed i Sverige;

"**Hyresavtalen**" avser samtliga hyresavtal avseende Byggnaderna per Avtalsdagen som förtecknats i Bilaga 9.3.1;

"**Införsäljningsavtalet**" har den betydelse som anges i punkt 1.4 ovan;

"**Internlånet**" avser Stockholms Hamns lån till Bolaget och som per Tillträdesdagen kommer att uppgå till [**] kronor inklusive upplupen ränta per Tillträdesdagen;

"**Köparen**" har den betydelse som anges i ingressen;

"**Köpeskillingen**" har den betydelse som anges i punkt 4.1 nedan;

"**Närstående**" avser sådan fysisk eller juridisk person som anges i 21 kap 1 § aktiebolagslagen (2005:551);

"**Part**" avser Säljaren eller Köparen var för sig;

"**Parterna**" avser Säljaren och Köparen gemensamt;

"**Preliminära Köpeskillingen**" har den betydelse som anges i punkt 4.2 nedan;

"**Proformabalansräkningen**" avser Bolagets preliminära balans- och resultaträkning per Tillträdesdagen som upprättats på Avtalsdagen för beräkningen av den Preliminära Köpeskillingen, Bilaga 2;

"**Skatt**" avser alla direkta och indirekta skatter, källskatter och avgifter, inklusive, men inte begränsat till, inkomstskatt, mervärdesskatt, sociala avgifter, källskatter och fastighetsskatt och -avgift och eventuell ränta, skattetillägg eller straffavgift därpå;

"**Stockholms Hamn**" har den betydelse som anges i punkt 1.1 ovan;

"**Såvitt Säljaren känner till**" avser den faktiska kunskap som per Avtalsdagen föreligger hos någon av [**] och [**];

"**Säljaren**" har den betydelse som anges i ingressen;

"**Tillträde**" avser fullbordandet av de åtgärder som anges i punkt 8.2-8.4 i detta Avtal;

"**Tillträdesbokslutet**" har den betydelse som anges i punkt 5.1 nedan;

"**Tillträdesdagen**" avser den [DATUM];

"**Villkorade Transaktionerna**" har den betydelse som anges i punkt 1.5; och

"**Överenskommet Byggnadsvärde**" avser mellan Parterna överenskommet totalt värde för Byggnaderna om [Bolag 1 (467 704 000), Bolag 2 (74 251 000) och Bolag 3 (65 700 000)] kronor.

## 3. FÖREMÅL FÖR ÖVERLÅTELSEN

3.1. Säljaren överlåter härmed Aktierna, och därmed indirekt Byggnaderna, till Köparen och Köparen förvärvar härmed Aktierna, och därmed indirekt Byggnaderna, från Säljaren på de villkor som anges i detta Avtal.

3.2. Köparen ska tillträda Aktierna på Tillträdesdagen varvid äganderätten till Aktierna övergår från Säljaren till Köparen.

## 4. KÖPESKILLING FÖR AKTIERNA

4.1. Köpeskillingen för Aktierna ska motsvara summan av

(i) Eget Kapital i Bolaget per Tillträdesdagen, *plus*

(ii) skillnaden mellan

a. Överenskommet Byggnadsvärde och

b. Byggnadernas bokförda värde i Bolaget per Tillträdesdagen.

4.2. Köpeskillingen är preliminärt beräknad till [Bolag 1 (467 704 000), Bolag 2 (74 251 000) och Bolag 3 (65 700 000)] kronor (den "**Preliminära Köpeskillingen**") och har beräknats utifrån Proformabalansräkningen samt med tillägg för vad som anges i punkt 4.1 ovan.

4.3. Köparen ska erlägga den Preliminära Köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen genom insättning på av Säljaren anvisat konto enligt vad som följer av punkt 8.2(a) nedan.

4.4. Köparen ska utöver erläggandet av den Preliminära Köpeskillingen på Tillträdesdagen tillse att Bolaget löser Internlånet genom betalning till bankkonto anvisat av Säljaren enligt vad som följer av punkt 8.2(b) nedan.

## 5. TILLTRÄDESBOKSLUTET OCH REGLERING AV KÖPESKILLINGEN

5.1. I syfte att fastställa Bolagets Eget Kapital ska Säljaren, senast nittio (90) Bankdagar efter Tillträdesdagen, till Köparen överlämna ett bokslut per Tillträdesdagen för Bolaget ("**Tillträdesbokslutet**"). Tillträdesbokslutet ska upprättas på samma sätt som Proformabalansräkningen, dvs. med tillämpning av God Redovisningssed. Säljaren ska ombesörja att leverantörer i enlighet med Införsäljningsavtalet per Tillträdesdagen läser av Byggnadernas mätare för förbrukning av el, vatten, värme och liknande. Kostnaderna för denna förbrukning ska beaktas och periodiseras i Tillträdesbokslutet. Köparen ska ge Säljaren tillgång till allt bokföringsmaterial samt all annan dokumentation och information avseende Bolaget och Byggnaderna som är nödvändig för att Säljaren ska kunna upprätta Tillträdesbokslutet.

5.2. Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbokslutet, ska Köparen skriftligen meddela Säljaren detta senast den dag som infaller trettio (30) Bankdagar från erhållandet av Tillträdesbokslutet.

5.3. Skulle Parterna inte komma överens om Tillträdesbokslutet inom nittio (90) Bankdagar från Tillträdesdagen ska Tillträdesbokslutet med för Parterna bindande verkan slutgiltigt fastställas av en av Parterna oberoende auktoriserad revisor (att agera som expert och inte skiljeman) som, om Parterna inte kan enas om vem denna ska vara, ska utses av Stockholms Handelskammare. Kostnaden för den auktoriserade revisorn ska delas lika mellan Köparen och Säljaren. Vid fastställandet av Tillträdesbokslutet ska den auktoriserade revisorn vara bunden av de redovisningsregler Parterna överenskommit i detta Avtal. Parterna ska ge den auktoriserade revisorn tillgång till allt bokföringsmaterial samt all annan dokumentation och information avseende Bolaget och Byggnaderna som är nödvändig för att revisorn ska kunna göra en välgrundad bedömning av Tillträdesbokslutet. Den auktoriserade revisorn ska fastställa Tillträdesbokslutet inom trettio (30) Bankdagar från den dag revisorn blev utsedd av Parterna eller, i förekommande fall, av Stockholms Handelskammare.

5.4. Senast fem (5) Bankdagar från det att Tillträdesbokslutet har fastställts och Köpeskillingen därigenom har bestämts ska eventuella avvikelser i förhållande till den Preliminära Köpeskillingen regleras. För det fall Köpeskillingen överstiger den Preliminära Köpeskillingen ska Köparen erlägga mellanskillnaden till Säljaren. För det fall Köpeskillingen understiger den Preliminära Köpeskillingen ska Säljaren erlägga mellanskillnaden till Köparen. Betalning enligt ovan ska ske kontant till ett av Säljaren respektive Köparen anvisat konto.

## 6. TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

### 6.1. Förvaltning

6.1.1. Om annat inte framgår av detta Avtal förbinder sig Säljaren att under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen förvalta Bolaget på sedvanligt sätt och inte utan Köparens skriftliga godkännande säga upp, ändra, träffa eller ingå väsentliga avtal eller fatta eller verkställa viktigare beslut angående Bolaget.

6.1.2. Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, om annat inte framgår av detta Avtal, tillse att Stockholms Hamn fortsätter att förvalta Byggnaderna på sedvanligt sätt. Säljaren förbinder sig vidare under samma tid att, om annat inte framgår av detta Avtal, tillse att Stockholms Hamn inte utan Köparens skriftliga godkännande (i) säger upp eller ändrar befintliga Hyresavtal; (ii) säger upp, ändrar eller träffar nya hyresavtal eller andra nyttjanderättsavtal, eller (iii) ingår andra väsentliga avtal eller fattar eller verkställer andra viktigare beslut angående Byggnaderna.

### 6.2. Bankkonton

Säljaren ska senast fem (5) Bankdagar före Tillträdesdagen skriftligen meddela Köparen till vilket/vilka konto(n) den Preliminära Köpeskillingen samt Internlånet ska erläggas.

## 7. SKADA FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

7.1. Risken för Bolaget och därmed även indirekt Byggnaderna, ska övergå på Köparen på Tillträdesdagen. Säljaren förbinder sig att tillse att Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade till och med Tillträdesdagen.

7.2. Skulle Byggnaderna drabbas av brand eller annan skada under perioden från Avtalsdagen till och med Tillträdet ska överlåtelsen av Aktierna ändå fullgöras på Tillträdesdagen i enlighet med punkt 8.2-8.4, varvid Köparen ska vara kompenserad genom Säljarens rätt till försäkringsersättning. Säljaren ska kompensera Köparen för utgående självrisk samt den Förlust som Bolaget eller Köparen drabbas av med anledning av skadan och som inte täcks av försäkringen.

7.3. Preliminära Köpeskillingen, Köpeskillingen och Överenskommet Byggnadsvärde eller Byggnadernas bokförda värde ska inte beakta eventuella skadefall som inträffar avseende Byggnaderna. Inte heller ska Bolagets eventuella krav på försäkringsersättning beaktas i Tillträdesbokslutet.

## 8. TILLTRÄDE

8.1. Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen med start klockan 10.00 i Foyen Advokatfirmas lokaler på adressen [Regeringsgatan 52] i Stockholm.

8.2. På Tillträdesdagen ska Köparen:

(a) erlägga den Preliminära Köpeskillingen enligt punkt 4.3 med Tillträdesdagen som valuteringsdag;

(b) tillse att Bolaget löser Internlånet, med Tillträdesdagen som valuteringsdag, genom betalning till det konto som Säljaren anvisat i enlighet med punkt 4.4 ovan;

(c) hålla extra bolagsstämma i Bolaget, vid vilken Köparen ska utse ny styrelse, firmatecknare och revisor samt omedelbart efter bolagsstämman per e-post anmäla förändringarna för registrering hos Bolagsverket; och

(d) tillträda aktierna, samt tillse att Fastighets AB Kylrummet tillträde byggnaden (Magasin 1), enligt de Villkorade Transaktionerna.

8.3. På Tillträdesdagen ska Säljaren:

(a) tillse att Bolaget och Stockholms Hamn ingår Införsäljningsavtalet och tillträder Byggnaderna i enlighet med Införsäljningsavtalet och till Köparen överlämna:

(i) Införsäljningsavtalet i original;

(ii) Arrendeavtal i original; och

(iii) vederbörligen undertecknat och bevittnat ovillkorat [köpebrev] i original avseende Bolagets förvärv av Byggnaderna enligt Införsäljningsavtalet samt övriga handlingar som är nödvändiga för att Bolaget ska kunna regsitreras som ägare till Byggnaderna (exklusive i förekommande fall värdeintyg som Köparen ansvarar för och bekostar), och

(b) till Köparen överlämna Bolagets aktiebok i vilken Köparen har antecknats som ägare till Aktierna;

(c) till Köparen överlämna revers i original avseende Internlånet (med påskrift om makulering);

(d) till Köparen överlämna Hyresavtalen (inklusive eventuella säkerheter) i original;

(e) underteckna av Köparen framtagna generalfullmakter i tre exemplar för av Köparen anvisade personer att företräda Bolaget intill dess att ny firmateckningsrätt har blivit registrerad hos Bolagsverket (generalfullmakten ska uttryckligen omfatta behörighet om överlåtelse av fast egendom); och

(f) till Köparen överlämna sedvanlig bolagspärm i original.

8.4. Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkterna 8.2 och 8.3 utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt detta Avtal.

8.5. De åtgärder som anges i punkterna 8.2-8.4 ovan ska genomföras vid ett och samma tillfälle och anses utgöra en och samma transaktion. Om någon av dessa åtgärder inte genomförs

ska Tillträdet endast anses ha skett om den Part som inte ansvarat för genomförandet av åtgärden medger att Tillträde ändå ska anses ha skett. Ett medgivande enligt ovan ska inte ha någon påverkan på Parts eventuella rätt till kompensation för motpartens bristande uppfyllelse av detta Avtal eller rätt att kräva fullgörelse av sådan kompensation.

8.6. Om Tillträdet inte sker i enlighet med punkterna 8.2 -8.4, och om detta beror på Köparens eller Säljarens underlåtenhet att uppfylla sina respektive förpliktelser angivna i ovan punkter ska ny dag för Tillträde överenskommas mellan Parterna.

8.7. Säljaren ska tillse att nuvarande revisor för Bolaget presenterar för Köparen och inlämnar till Bolagsverket en redogörelse enligt 9 kap. 23 § Aktiebolagslagen och en underrättelse enligt 9 kap. 23a § Aktiebolagslagen.

8.8. Säljaren svarar för att Bolagets nuvarande styrelseledamöter och styrelsesuppleanter utan ersättningsanspråk ställer sina platser till förfogande och att de inte använder sin formella rätt att företräda Bolaget intill dess att de nya styrelseledamöterna och firmatecknarna har blivit registrerade.

8.9. Köparen ska skyndsamt efter Tillträdesdagen tillse att Bolaget till Bolagsverket anmäler de förändringar i registret över verkliga huvudmän som föranleds av överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal.

8.10. Samtliga Köparens betalningar som anges ovan i punkten 8.2 ska göras till fullo med Tillträdesdagen som valuteringsdag och utan rätt för Köparen att till någon del innehålla någon del eller kvittningsvis avräkna någon fordran mot Säljaren.

8.11. Säljaren ska, vid en mellan Parterna överenskommen tidpunkt i anslutning till Tillträdesdagen, dock senast inom fem (5) Bankdagar från Tillträdesdagen, till Köparen överlämna samtliga handlingar beträffande Bolaget och Byggnaderna som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av indirekt ägare till Byggnaderna (såsom avtal för Bolaget och Byggnaderna) och som Säljaren har i sin besittning.

## 9. SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen om inte annat särskilt anges nedan.

9.1. **Bolaget och Aktierna**

9.1.1. Bolaget är ett svenskt aktiebolag vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag och uppgifterna i Bolagets registreringsbevis och bolagsordning samt pågående registreringsärende, vilka samtliga framgår av Bilaga 9.1.1 (A), är korrekta, fullständiga och aktuella på Avtalsdagen och att beslut fattats vilka ännu inte lett till registrering enligt Bilaga 9.1.1 (B).

9.1.2. Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna, vilka utgör samtliga av Bolaget utgivna aktier. Aktierna är på Tillträdesdagen fria från panträtt och andra begränsande sakrätter och det föreligger ingen inskränkning vad avser Säljarens rätt att överlåta Aktierna. Inga konvertibler, kapital- eller vinstandelsbevis, teckningsoptioner eller dylikt är per Tillträdesdagen utestående i Bolaget.

9.1.3. Bolaget har inte utfärdat några aktiebrev avseende Aktierna. Bolagets aktiekapital uppgår till [25 000] kronor och är fördelat på [25 000] aktier och representerar Bolagets hela aktiekapital.

9.1.4. Bolaget har sedan dess bildande inte bedrivit någon annan verksamhet än att förvärva Byggnaderna samt förvärvat rättigheter och skyldigheter enligt de avtal som framgår av detta Avtal.

9.1.5. Bolaget (i) har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och (iii) är inte insolvent.

9.1.6. Bolaget har inte några skulder, med undantag för vad som framgår av Proformabalansräkningen och Tillträdesbokslutet, samt har inte ingått eller är bundet av några ansvarsförbindelser eller borgens- eller garantiåtaganden.

9.1.7. Bolaget har tillgång till samtliga bolagsdokument, registreringshandlingar, protokoll och redovisningshandlingar för Bolagets verksamhet och dessa är i allt väsentligt kompletta och korrekta.

9.1.8. Bolaget varken har eller har haft några anställda och ingen person har rätt till anställning hos Bolaget, Köparen eller någon av dess Närstående till följd av transaktionen i enlighet med detta Avtal.

9.2. **Byggnaderna**

9.2.1. Bolaget är per Tillträdesdagen civilrättslig ägare av Byggnaderna och det föreligger inga hinder mot att Bolaget registreras som ägare till Byggnaderna.

9.2.2. Byggnaderna besväras inte av andra sökta eller beviljade nyttjanderätter eller andra rättigheter eller belastningar utöver vad som framgår av, Bilaga 9.2.2, eller vad som i övrigt anges i detta Avtal.

9.2.3. Inga förelägganden hänförliga till Byggnaderna eller Bolaget har per Avtalsdagen mottagits från domstol eller annan myndighet och något sådant föreläggande förväntas inte heller på grund av omständighet som inträffat under perioden fram till Tillträdesdagen.

9.2.4. På Tillträdesdagen efter Tillträdet kommer inte tredje man ha någon säkerhet i Byggnaderna.

9.2.5. Några tvister avseende Byggnaderna föreligger inte per Avtalsdagen och några sådana förväntas inte heller på grund av omständighet som inträffat under perioden fram till Tillträdesdagen.

9.2.6. Inga entreprenader har beställts eller är pågående på Byggnaderna [med undantag för vad som framgår av Bilaga 9.2.6] och samtliga färdigställda entreprenader som har utförts på

Bygganderna är slutreglerade och godkända i slutbesiktning och slutbesked (eller interimistiska sådana) har, om tillämpligt, tillhandhållits enligt Plan- och Bygglagen (2010:900).

9.2.7. Inga hyresgästanpassningar eller övriga arbeten och underhållsåtgärder har beställts eller är pågående på Byggnaderna med undantag för vad som framgår av Bilaga 9.2.7 och samtliga hyresgästanpassningar som har genomförts på Byggnaderna är slutreglerade och godkända i slutbesiktning och har, om tillämpligt, blivit erforderligt godkända av relevant hyresgäst, och slutbesked (eller interimistiska sådana) har, om tillämpligt, tillhandhållits enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) innan hyresgästernas tillträde till lokalen eller lokalen annars tagits i bruk.

9.2.8. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade till och med Tillträdesdagen. På Avtalsdagen föreligger inga försäkringsfall som inte blivit till fullo reglerade.

9.3. **Hyresavtalen**

9.3.1. De på Avtalsdagen för Byggnaderna gällande Hyresavtalen framgår av Bilaga 9.3.1.

9.3.2. Utöver vad som framgår av bilaga 9.3.1 har inget Hyresavtal per Avtalsdagen sagts upp till villkorsändring eller avflyttning eller upphört av annan anledning och ingen hyresgäst har per Avtalsdagen indikerat avsikt att säga säga upp något Hyresavtal.

9.3.3. De hyror och hyrestillägg, som debiterats för Hyresavtalen för andra kvartalet 2021, framgår av Bilaga 9.3.3 och sådan debitering har skett i enlighet med lag och tillämpligt Hyresavtal.

9.3.4. Samtliga villkor som gäller för hyresförhållandena avseende lokalerna i Byggnaderna framgår av Hyresavtalens ordalydelse och det finns inte några muntliga eller skriftliga utfästelser eller utestående skyldigheter gentemot hyresgästerna avseende förbättringar av eller investeringar i Byggnaderna utöver vad som framgår av respektive Hyresavtal.

9.3.5. Ingen hyresgäst är berättigad till återbetalning av hyra, hyresreduktion, skadestånd eller annan ersättning för tiden före Tillträdesdagen och ingen hyresgäst har per Avtalsdagen framställt krav på hävning, återbetalning av hyra, hyresreduktion, skadestånd eller annan ersättning och såvitt Säljaren känner till är några sådana krav inte heller att vänta.

9.4. **Skatter**

9.4.1. Ingen Skatt, utöver i Tillträdesbokslutet reserverade belopp, kommer att påföras Bolaget på grund av omständigheter som inträffat innan Tillträdesdagen.

9.4.2. Bolaget har fullgjort sina skyldigheter med avseende på skatteavdrag, redovisning av och inbetalning av skatter.

9.4.3. På Avtalsdagen pågår inte några skatterevisioner avseende Bolaget och det finns såvitt Säljaren känner till ingen anledning att anta att sådan revision kommer att genomföras på grund av omständighet hänförlig till tiden innan Tillträdesdagen.

9.4.4. På Avtalsdagen är inte Bolaget part i någon skatteprocess eller ansökan om förhandsbesked.

9.4.5. Alla skattedeklarationer som Bolaget är skyldiga att ge in till skattemyndighet har lämnats in i rätt tid och är korrekta och fullständiga.

9.5. **Miljö**

[Not: Hela avsnittet att ses över.]

9.5.1. [Om inte annat framgår av Avtalet är Byggnaderna, Såvitt Säljaren känner till, inte så förorenad att den medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön enligt nu gällande lagstiftning och bestämmelser och nuvarande användningssätt.]

9.5.2. [Varken Säljaren eller Bolaget har genom avtal åtagit sig ansvar för sanering av förorenad mark inom Byggnaderna och inga krav på sådan sanering eller ersättning grundad på krav enligt miljöbalken har per Avtalsdagen framställts till Säljaren eller Bolaget avseende Byggnaderna.]

9.6. **Information**

Uppgifterna i Datarumsmaterialet är i allt väsentligt korrekta och inte vilseledande. Denna informationsgaranti omfattar inte information som återfinns i externa konsultrapporter som ingår i Datarumsmaterialet. Informationsgarantin omfattar inte heller s.k. framåtblickande information eller uppgifter som angivits vara schabloner eller budget eller liknande.

## 10. BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR

[Not: Hela avsnittet att ses över.]

10.1. Vid Brist har Säljaren i första hand rätt att avhjälpa eller låta avhjälpa Bristen på egen bekostnad om det kan ske utan olägenhet för Köparen, Bolaget eller nyttjanderättshavare på Byggnaderna och inom trettio (30) Bankdagar från mottagandet av Köparens reklamation. Ett fullständigt avhjälpande ska anses utgöra full kompensation för Bristen. I andra hand ska Köparen ha rätt till nedsättning av Köpeskillingen (eller, till den del Förlusten överstiger Köpeskillingen, rätt till skadestånd) med ett belopp som krona för krona motsvarar Förlusten med beaktande av vad som i övrigt anges i denna punkt 10. Någon annan påföljd kan inte göras gällande.

10.2. Om Bristen avser en skattemässigt avdragsgill kostnad, eller om en obeskattad reserv är mindre än vad som angivits, eller om beskattningsbar intäkt bortfaller, ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen reduceras med vid beskattningstillfället gällande inkomstskattesats.

10.3. Vid beräkning av ersättning med anledning av Brist ska hänsyn tas till vad Köparen eller Bolaget erhållit, eller har rätt att erhålla, som ersättning från försäkringsbolag och som är hänförligt till Bristen.

10.4. Om Bristen avser en tillkommande kostnad eller avgående intäkt av återkommande slag ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen begränsas till den direkta kostnaden, bristen eller förlusten krona för krona utan beaktande av Köparens avkastningskrav eller vinstmultipel.

## 11. FRISKRIVNING - BYGGNADERNAS SKICK

11.1. Parterna har inför ingåendet av detta Avtal, i samråd med Stockholms Stadshus AB, kommit överens om den undersökning (s.k. due diligence) avseede legala, tekniska, [miljömässiga] och finansiella förhållanden av Byggnaderna och Bolaget som ska genonmföras inom ramen för transaktionen som omfattas av detta Avtal. Köparen har på basen av denna överenskommelse genomfört den undersökning av Byggnaderna som därvid överenskommits och befunnits påkallad med hänsyn till omständigheterna. Köparen har inte förlitat sig på någon annan garanti eller utfästelse beträffande Aktierna, Bolaget eller Byggnaderna än Garantierna (till undvikande av oklarheter äger Köparen rätt att fullt ut förlita sig på Säljarens övriga åtaganden enligt Avtalet).

11.2. [Med undantag för Garantierna och Säljarens övriga uttryckliga åtaganden enligt Avtalet friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av författning eller på annan grund, inklusive jordabalken, köplagen och miljöbalken. Köparen friskriver således Säljaren från allt ansvar vad gäller såväl Bolaget som Byggnaderna för köprättsliga fel, faktiska fel och brister, rådighetsfel och så kallade dolda fel med undantag för vad som uttryckligen anges i Garantierna och Säljarens övriga åtaganden enligt Avtalet.]

11.3. Köparen friskriver Säljaren specifikt för i) alla uppgifter om areor i Avtalet (inklusive Hyresavtalen) vilka inte är kontrollmätta och kan avvika från verkliga areor, [ii) Byggnadernas inklusive dess mark, byggnaders och anläggningars tekniska och/eller miljömässiga skick, och Överenskommet Byggnadsvärde är överenskommet med hänsyn taget till bland annat det.]

## 12. SÄLJARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

[Not: hela avsnittet ses över]

### 12.1. Lagstadgade besiktningar och kontroller

Säljaren ska, på Säljarens bekostnad, tillse att obligatorisk ventilationskontroll och övriga besiktningar och inspektioner av Byggnaderna som krävs enligt lag och förordning utförs av Säljaren före Tillträdesdagen och att de eventuella åtgärder vidtas som krävs för godkännande av sådana besiktningar (och som krävs för att aktuellt besiktningsobjekt ska få nyttjas fram till nästkommande ordinarie besiktning eller kontroll). Sådana åtgärder ska vara genomförda senast [**] månader från Tillträdesdagen, eller vid den tidigare tipunkt som följer av tillämplig lag eller förordning.

### 12.2. Pågående entreprenader och hyresgästanpassningar

[Säljaren åtar sig att, på Säljarens bekostnad, tillse att samtliga pågående, och ännu inte avslutade, entreprenader och hyresgästanpassningar som framgår av Bilaga 9.2.6 (*pågående*

*entreprenader*) och Bilaga 9.2.7 (*pågående hyresgästanpassningar*) (i) färdigställs; (ii) fullt ut betalas; (iii) godkänns vid slutbesiktning samt att, i förekommande fall, slutbesked erhållits och (iv) i förekommande fall godkänns av hyresgäst senast på [Tillträdesdagen]/[DATUM]. Om Säljaren inte fullgjort sitt åtagande enligt denna Punkt 12.2 inom ovan angiven tid ska Köparen äga rätt att fullgöra åtagandet på Säljarens bekostnad.]

12.3. **Överlåtelse entreprenadgarantier**

I den utsträckning avtal om arbeten och material avseende pågående eller avslutade entreprenadarbeten/hyresgästanpassningar ingåtts av annat bolag än Bolaget ska Säljaren verka för att samtliga gällande garantier för arbeten och material avseende pågående entreprenader/hyresgästanpassningar, samt kvarvarande entreprenadgarantier för utförda entreprenader, på Byggnaderna överlåts till Bolaget per Tillträdesdagen. Om överlåtelse enligt ovan av någon anledning inte kan ske förbinder sig Säljaren att tillse att agera på Köparens/Bolagets instruktion mot aktuell entreprenör så att Köparen och/eller Bolaget kan tillgodogöra sig rättigheterna av kvarvarande entreprenadgarantier.

12.4. **Överlåtelse av avtal**

**[Not: Behov av överlåtelse av ytterligare avtal (serviceavtal, hyresavtal etc.) att diskuteras. Eventuellt hanteras detta i Införsäljningsavtalet.]**

12.5. **Tekniska system**

[Säljaren ska efter Tillträdesdagen fortsatt hålla samtliga tekniska system avseende Byggnaderna igång i drift på samma sätt som före Avtalsdagen till dess att Köparen säkerställt att denne innehar erforderlig utrustning samt erforderliga avtal på plats för att själv kunna överta och handha driften av Byggnaderna, och Köparen meddelat Säljaren detta. Efter att Säljaren mottagit sådant meddelande, ska Säljaren stänga av aktuella tekniska system inom [**]bankdagar.]

## 13. SKALBOLAGSDEKLARATION

[Säljaren ska inom fyrtiofem (45) dagar från Tillträdesdagen framlägga och Bolagets firmatecknare underteckna skalbolagsdeklaration. Till deklarationen ska fogas särskilt bokslut enligt 25 a kap. 11 § p. 2 inkomstskattelagen (1999:1229), som ska ligga till grund för beräkningen av Bolagets resultat. Säljaren ska posta eller ge in deklarationen till Skatteverket, så att den kommit Skatteverket tillhanda senast inom sextio (60) dagar räknat från Tillträdesdagen. För den händelse Skatteverket kräver särskild säkerhet ska sådan säkerhet ställas av Säljaren. Detta åtagande avser endast Säljaren och Köparen ska kompenseras krona-för-krona för den skada som nämnda hantering orsakar Köparen och/eller Bolaget och som inte ersätts av Skatteverket.]

## 14. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

14.1. **Meddelanden**

Alla meddelanden till Part under detta Avtal ska skickas med rekommenderat brev, bud eller e-post och ska betraktas som mottagna av den andra Parten vid

överlämnandet om meddelandet överlämnats med bud, tre (3) Bankdagar efter avsändandet om meddelandet har skickats med rekommenderat brev och, om meddelandet har skickats med e-post, när mottagaren bekräftar mottagandet. Meddelande ska skickas till de adresser och kontaktpersoner som anges nedan eller till sådan annan adress eller kontaktperson som meddelas av Part i enlighet med bestämmelserna i denna punkt med referens *"Meddelande angående [**]"*.

| | |
|---|---|
| Till Säljaren: | [NewCo] |
| | Att. [**] |
| | c/o Stockholms Hamn AB |
| | Frihamnsgatan 21 Frihamnen Magasin 2 |
| | Box 27314, 102 54 Stockholm |
| | [Epost] |
| Med kopia till: | Advokat Henrik Ståhlberg |
| | Foyen Advokatfirma |
| | Regeringsgatan 52 |
| | Box 7229 |
| | 103 89 Stockholm |
| | henrik.stahlberg@foyen.se |

| | |
|---|---|
| Till Köparen: | [NYAB] |
| | [Att. VD] |
| | [c/o Stockholms Stadshus AB] |
| | [105 35 Stockholm] |
| | [Epost] |
| Med kopia till: | [**] |
| | Att. [**] |
| | [**] |
| | [Epost] |

Meddelande som skickas som kopia enligt ovan ska endast anses vara för kännedom.

14.2. **Offentliggörande**

Part har inte rätt att utfärda pressrelease avseende detta Avtal eller transaktionen i enlighet med detta Avtal om inte den andra Parten på förhand samtyckt till sådan release (sådant samtycke ska inte oskäligen innehållas eller försenas). Oavsett detta ska Part inte vara förhindrad att offentliggöra information som Parten måste lämna enligt tillämplig lag eller enligt beslut av domstol, annan myndighet, skiljenämnd.

Sådant offentliggörande ska dock, i den utsträckning det är möjligt, göras i samråd med den andra Parten.

14.3. **Fullständig reglering och ändringar**

Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga de frågor som Avtalet berör och detta Avtal ersätter samtliga skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detsamma. Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

14.4. **Kostnader**

Vardera Part ska svara för samtliga sina kostnader hänförliga till överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal.

14.5. **Överlåtelse**

Part ska inte äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal.

## 15. TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST

15.1. Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal.

15.2. Tvist i anledning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol.

---

*signatursida följer*

Detta Avtal har upprättats i två exemplar av vilka Säljaren och Köparen har tagit var sitt.

[**]

_____

Namn:

_____

Namn:

[**]

_____

Namn:

_____

Namn:

EXEMPEL

EXEMPEL

# AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV

# BYGGNAD PÅ OFRI GRUND

mellan

STOCKHOLMS HAMN AB

och

FASTIGHETS AB KYLRUMMET

avseende Magasin 1, (hus 1001)

med adress Södra Hamnvägen 8-10 i Stockholm

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING


1. BAKGRUND ..... 3
2. DEFINITIONER ..... 3
3. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING ..... 4
4. KÖPESKILLING ..... 4
5. KOSTNADER OCH INTÄKTER ..... 5
6. TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN ..... 5
7. SKADA PÅ BYGGNADEN OCH FÖRSÄKRING ..... 5
8. TILLTRÄDET ..... 5
9. ANMÄLAN TILL SKATTEVERKET ..... 7
10. SÄLJARENS GARANTIER ..... 7
11. BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING ..... 8
12. TREDJEMANSKRAV ..... 8
13. FRISKRIVNING ..... 9
14. ÖVERTAGANDE AV HYRESAVTAL ..... 9
15. ÖVERTAGANDE AV VISSA ANDRA AVTAL ..... 9
16. SÄLJARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN ..... 9
17. ÖVRIGT ANGÅENDE HAMNVERKSAMHET ..... 10
18. MERVÄRDESSKATT ..... 11
19. ÖVRIGA BESTÄMMELSER ..... 11
20. TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST ..... 12


**BILAGOR**


Bilaga 1.1 – Byggnaden

Bilaga 1.2 – Strukturöversikt Villkorade Transaktionerna

Bilaga 1.3 – Arrendeavtalet

Bilaga 5.2 – Preliminär Likvidavräkning

Bilaga 10.1.2 – Rättigheter och/eller belastningar

Bilaga 10.1.6 – Pågående entreprenader

Bilaga 10.1.7 – Pågående hyresgästanpassningar och underhållsåtgärder

Bilaga 10.1.8 – Försäkringsvillkor

Bilaga 10.2.1 – Hyresavtalen

Bilaga 10.2.3 – Aviseringslista andra kvartalet 2021

Bilaga 15 – Service- och försörjningsavtal

DETTA KÖPEAVTAL är daterat den [**] och har ingåtts mellan:

(1) **STOCKHOLMS HAMN AB**, org.nr 556008-1647, BOX 27314, 102 54 Stockholm ("**Säljaren**")

och

(2) **FASTIGHETS AB KYLRUMMET**, org.nr 556862-8142, [adress], ("**Köparen**").

## 1. BAKGRUND

1.1 Stockholms kommun, org.nr 212000-0142, genom dess exploateringsnämnd, är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten [Stockholm Ladugårdsgärdet 1:4] ("**Fastigheten**"). På Fastigheten finns en byggnad på ofri grund, Magasin 1 (hus 1001) [samt inventarier och maskiner], ("**Byggnaden**") som ägs av Säljaren, Bilaga 1.1.

1.2 Säljaren och Köparen ingår i samma koncern med Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415–1727, som koncernmoder. Överlåtelsen enligt detta Avtal syftar till att renodla koncernens verksamheter. Säljaren och Köparens moderbolag, S:t Erik Markutveckling AB, org.nr 556064–5813, har samtidigt med ingåendet av detta Avtal, via nybildade helägda dotterbolag, tecknat tre stycken aktieöverlåtelseavtal varigenom nybildat dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB förvärvar ytterligare av Säljaren ägda byggnader på ofri grund genom förvärv av nybildade aktiebolag till vilka byggnaderna ska säljas in ("**Villkorade Transaktionerna**"). Vilka bolag och byggnader som omfattas av de Villkorade Transaktionerna framgår av Bilaga 1.2. Detta Avtal och de Villkorade Transaktionerna är villkorade av varandra såtillvida att om inte tillträde till Byggnaden sker enligt detta Avtal kommer inte heller tillträde till aktierna i de Villkorade Transaktionerna ske och vice versa.

1.3 Säljaren arrenderar vid detta Avtals ingående den mark inom Fastigheten på vilken byggnaden ligger genom avtal med Stockholms kommun genom dess Exploateringsnämnd. Säljaren och Köparen ska på Tillträdet (enligt definition nedan) ingå ett underarrendeavtal ("**Arrendeavtalet**") avseende Köparens rätt att i andra hand nyttja mark på Fastigheten vilket ska gälla fram till dess att Köparen tecknar eget arrendeavtal direkt med Stockholms kommun.

1.4 Säljaren vill nu sälja och Köparen förvärva Byggnaden, på de villkor som framgår av detta Avtal.

1.5 Stockholms kommuns kommunfullmäktige har den [**] godkänt försäljningen av Byggnaden, på de villkor som följer av detta Avtal, genom beslut som senare vinner laga kraft.

## 2. DEFINITIONER

I detta köpeavtal ska nedan angivna begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna. Vid bristande överensstämmelse mellan en definition i denna punkt och en definition i den löpande texten ska den senare definitionen ha företräde:

"**Arrendeavtalet**" har den betydelse som anges i punkt 1.3;

"**Avtal**" avser detta köpeavtal och samtliga bilagor därtill;

"**Bankdag**" avser sådan dag då affärsbanker i Sverige (undantaget internetbanker) håller öppet för allmänheten;

"**Brist**" avser att ett av Säljaren i Garantierna utfäst förhållande inte föreligger;

"**Byggnaden**" har den betydelse som anges i punkt 1.1 och Bilaga 1.1;

"**Datarumsmaterialet**" avser all den skriftliga information (inklusive frågor och svar) som Säljaren eller dess rådgivare har lämnat till Köparen eller dess rådgivare avseende Byggnaden i samband med s.k. due diligence av Byggnaden bland annat på samarbetsyta, mail m.m.;

"**Fastigheten**" har den betydelse som anges i punkt 1.1;

"**Förlust**" avser den direkta kostnad, brist eller förlust som en Brist innebär för Köparen;

"**Garantierna**" avser de garantier som lämnas av Säljaren i punkt 10;

"**Hyresavtalen**" avser samtliga hyresavtal avseende Byggnaden per Avtalsdagen som förtecknats i Bilaga 10.2.1;

"**Köparen**" har den betydelse som anges i punkt (2) i ingressen;

"**Köpeskillingen**" har den betydelse som anges i punkt 4.1;

"**Part**" avser Säljaren eller Köparen, var för sig;

"**Parterna**" avser Säljaren och Köparen gemensamt;

"**Preliminär likvidavräkning**" har den betydelse som anges i punkt 5.2;

"**Slutlig likvidavräkning**" har den betydelse som anges i punkt 5.3;

**"Såvitt Säljaren känner till"** avser den faktiska kunskap som per Tillträdesdagen föreligger hos någon av [**] och [**];

"**Säljaren**" har den betydelse som anges i punkt (1) i ingressen;

"**Säljarens Konto**" avser Säljarens bankkonto i [bank] med kontonummer [**];

"**Tillträdet**" avser fullbordandet av de åtgärder som anges i punkt 8; och

"**Tillträdesdagen**" har den betydelse som anges av punkt 3.2.

## 3. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

3.1 Säljaren överlåter härmed Byggnaden, till Köparen och Köparen förvärvar härmed Byggnaden från Säljaren på de villkor som framgår av Avtalet.

3.2 Byggnaden ska tillträdas av Köparen den [**] ("**Tillträdesdagen**") varvid äganderätten till Byggnaden övergår från Säljaren till Köparen efter det att Köpeskillingen har betalats av Köparen och kvitterats av Säljaren.

## 4. KÖPESKILLING

4.1 Köpeskillingen för Byggnaden uppgår till sammanlagt [skattemässigt restvärde preliminärt 17 348 000] kronor ("**Köpeskillingen**").

4.2 Köparen ska erlägga Köpeskillingen genom insättning på Säljarens Konto kontant på Tillträdesdagen justerad med beloppet enligt den Preliminära likvidavräkningen.

4.3 Alla betalningar enligt detta Avtal ska ske med valutadag på betalningsdagen.

## 5. KOSTNADER OCH INTÄKTER

5.1 Kostnader för och intäkter från Byggnaden för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter från Byggnaden för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.

5.2 Säljaren har tagit fram en preliminär likvidavräkning enligt Bilaga 5.2 ("**Preliminär likvidavräkning**"). I den Preliminära likvidavräkningen har, så långt det är möjligt, en fördelning mellan Köparen och Säljaren av de kostnader och intäkter som härrör från Byggnaden skett enligt punkt 5.1. Likvidavräkningsbeloppet enligt den Preliminära likvidavräkningen ska regleras mellan Parterna samtidigt med Köpeskillingens erläggande.

5.3 Säljaren ska i förekommande fall se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Byggnadens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. Om en faktisk kostnad eller intäkt per Tillträdesdagen (i) avviker från den i den Preliminära likvidavräkningen uppskattade kostnaden eller intäkten; (ii) inte har tagits upp i den Preliminära likvidavräkningen; eller (iii) uppkommer eller blir känd efter Tillträdet, så ska Säljaren upprätta ytterligare en likvidavräkning i vilken alla utestående belopp ska tas upp och regleras ("**Slutlig likvidavräkning**"). Säljaren ska överlämna Slutlig likvidavräkning till Köparen så snart som möjligt och inte senare än inom 60 dagar från Tillträdesdagen. Skillnad mellan saldot från den Preliminära likvidavräkningen och den Slutliga likvidavräkningen ska betalas till den berättigade Parten i enlighet med sådan Parts instruktioner senast fem (5) Bankdagar efter att Säljaren överlämnat den Slutliga likvidavräkningen till Köparen.

## 6. TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, om annat inte framgår av detta Avtal, fortsätta att förvalta Byggnaden på sedvanligt sätt. Säljaren förbinder sig vidare under samma tid, om annat inte framgår av detta Avtal, att inte utan Köparens skriftliga godkännande (i) ändra eller säga upp befintliga Hyresavtal; (ii) träffa några nya hyresavtal eller andra nyttjanderättsavtal; (iii) ingå andra väsentliga avtal eller att fatta några andra viktigare beslut angående Byggnaden.

## 7. SKADA PÅ BYGGNADEN OCH FÖRSÄKRING

7.1 För det fall Byggnaden på grund av en inträffad skada har skadats eller försämrats under tiden från det att Köparen undertecknat Avtalet och fram till och med Tillträdesdagen ska Avtalet ändå stå fast och Köparen vara skyldig att erlägga Köpeskillingen enligt Avtalet.

7.2 Köparen ska då hantera samtliga frågor i anledning av skada och försäkringsanspråk. Köparens kostnad för att åtgärda skadan, eventuell självrisk om skadan täcks av Säljarens försäkring samt eventuell skada som åsamkas Köparen och som inte täcks av försäkringsersättning ska slutligen bäras av Säljaren.

## 8. TILLTRÄDET

8.1 Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen med start klockan 10.00 i Foyen Advokatfirmas lokaler på adressen [Regeringsgatan 52] i Stockholm.

8.2 På Tillträdesdagen ska följande åtgärder vidtas:

(a) Köparen ska till Säljaren erlägga Köpeskillingen justerad med balansen i den Preliminära likvidavräkningen enligt punkt 5.2 med Tillträdesdagen som valuteringsdag;

(b) Säljaren ska till Köparen överlämna vederbörligen undertecknat och bevittnat ovillkorat [köpebrev] i original avseende Köparens förvärv av Byggnaden samt övriga handlingar som är nödvändiga för att Köparen ska kunna regsitreras som ägare till Byggnaden (exklusive i förekommande fall värdeintyg som Köparen ansvarar för och bekostar);

(c) Säljaren ska till Köparen överlämna Hyresavtalen (inklusive eventuella säkerheter) i original;

(d) [Säljaren ska till Köparen överlämna handlingar motsvarande de som avses i 8a kap. 15 - 17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) avseende Byggnadens mervärdesskattesituation per Tillträdesdagen till Köparen. Köparen ska bekräfta mottagandet av dessa handlingar. Säljaren förbehåller sig rätten att upprätta kompletterande handlingar i enlighet med vad som stadgas i 8a kap. 15 § andra stycket mervärdesskattelagen];

(e) Parterna ska ingå Arrendeavtalet; och

(f) nybildade dotterbolag till Köparens moderbolag, S:t Erik Markutveckling AB, ska tillträda aktierna i de Villkorade Transaktionerna.

8.3 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkt 8.2 utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt detta Avtal.

8.4 Samtliga åtgärder enligt punkterna 8.2 och 8.3 ovan ska genomföras vid ett och samma tillfälle och anses utgöra en och samma transaktion. Om någon av dessa åtgärder inte genomförs ska Tillträde endast anses ha skett om den Part som inte ansvarar för genomförandet av åtgärden medger att Tillträde ändå ska anses ha skett. Ett medgivande enligt ovan ska inte ha någon påverkan på Parts eventuella rätt till kompensation för motpartens bristande uppfyllelse av detta Avtal eller rätt att kräva fullgörelse av sådan åtgärd.

8.5 Köparens betalning av Köpeskillingen enligt punkt 8.2(a) ska göras till fullo utan rätt för Köparen att innehålla någon del eller kvittningsvis avräkna någon fordran mot Säljaren. Om Tillträde inte kommer till stånd till följd av Köparens eller Säljarens underlåtenhet att uppfylla sina respektive förpliktelser angivna i punkterna 8.2 och 8.3 ska ny dag för Tillträde överenskommas mellan Parterna.

8.6 Säljaren ska, vid en mellan Parterna överenskommen tidpunkt i anslutning till Tillträdesdagen, dock senast inom fem (5) Bankdagar från Tillträdesdagen, till Köparen överlämna samtliga handlingar beträffande Byggnaden som kan antas vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Byggnaden såsom nycklar, ritningar, kartor, bygglovshandlingar och alla andra existerande handlingar och avtal för Byggnaden som Säljaren har i sin besittning.

## 9. ANMÄLAN TILL SKATTEVERKET

Säljaren ska skyndsamt efter Tillträdet anmäla överlåtelsen av Byggnaden till Skatteverket och tillse att Köparen registreras som ny ägare.

## 10. SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per Avtalsdagen och Tillträdesdagen om inget annat uttryckligen anges.

### 10.1 Byggnaden m.m.

10.1.1 Säljaren är civilrättslig och registrerad ägare till Byggnaden.

10.1.2 Byggnaden besväras inte av andra sökta eller beviljade nyttjanderätter eller andra rättigheter eller belastningar utöver vad som framgår av, Bilaga 10.1.2, eller vad som i övrigt anges i detta Avtal.

10.1.3 Inga förelägganden hänförliga till Byggnaden har per Avtalsdagen mottagits från domstol eller annan myndighet och något sådant föreläggande förväntas inte heller på grund av omständighet som inträffat under perioden fram till Tillträdesdagen.

10.1.4 På Tillträdesdagen efter Tillträdet kommer inte tredje man ha någon säkerhet i Byggnaden.

10.1.5 Några tvister avseende Byggnaden föreligger inte per Avtalsdagen och några sådana förväntas inte heller på grund av omständighet som inträffat under perioden fram till Tillträdesdagen.

10.1.6 Inga entreprenader har beställts eller är pågående på Byggnaden med undantag för vad som framgår av Bilaga 10.1.6 och samtliga färdigställda entreprenader som har utförts på Byggnaden är slutreglerade och godkända i slutbesiktning och slutbesked (eller interimistiska sådana) har, om tillämpligt, tillhandhållits enligt Plan- och Bygglagen (2010:900).

10.1.7 Inga hyresgästanpassningar eller övriga arbeten och underhållsåtgärder har beställts eller är pågående på Byggnaden med undantag för vad som framgår av Bilaga 10.1.7 och samtliga hyresgästanpassningar som har genomförts på Byggnaden är slutreglerade och godkända i slutbesiktning och har, om tillämpligt, blivit erforderligt godkända av relevant hyresgäst, och slutbesked (eller interimistiska sådana) har, om tillämpligt, tillhandhållits enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) innan hyresgästernas tillträde till lokalen eller lokalen annars tagits i bruk.

10.1.8 Byggnaden är till och med Tillträdesdagen fullvärdesförsäkrad. På Avtalsdagen föreligger inga försäkringsfall som inte blivit till fullo reglerade.

### 10.2 Hyresavtalen

10.2.1 De på Avtalsdagen för Byggnaden gällande Hyresavtalen framgår av Bilaga 10.2.1.

10.2.2 Utöver vad som framgår av bilaga 10.2.1. har inget Hyresavtal per Avtalsdagen sagts upp till villkorsändring eller avflyttning eller upphört av annan anledning och ingen hyresgäst har per Avtalsdagen indikerat avsikt att säga upp något Hyresavtal.

10.2.3 De hyror och hyrestillägg som debiterats för Hyresavtalen för andra kvartalet 2021, framgår av Bilaga 10.2.3 och sådan debitering har skett i enlighet med lag och tillämpligt Hyresavtal.

10.2.4 Samtliga villkor som gäller för hyresförhållandena avseende lokalerna i Byggnaden framgår av Hyresavtalens ordalydelse och det finns inte några muntliga eller skriftliga utfästelser eller utestående skyldigheter gentemot hyresgästerna avseende förbättringar av eller investeringar i Byggnaden utöver vad som framgår av respektive Hyresavtal.

10.2.5 Ingen hyresgäst är berättigad till återbetalning av hyra, hyresreduktion, skadestånd eller annan ersättning för tiden före Tillträdesdagen och Ingen hyresgäst har per Avtalsdagen framställt krav på hävning, återbetalning av hyra, hyresreduktion, skadestånd eller annan ersättning och såvitt Säljaren känner till är några sådana krav inte heller att vänta.

10.3 **Miljö**

[Not: Hela avsnittet att ses över.]

[Det finns Såvitt Säljaren känner till inget byggmaterial eller liknande inom Fastigheten som enligt lagar och andra föreskrifter i kraft per Tillträdesdagen medför särskilt kostnadskrävande saneringsåtgärder då arbeten ska utföras inom Fastigheten.]

10.4 **Information**

Uppgifterna i Datarumsmaterialet är i allt väsentligt korrekta och inte vilseledande. Denna informationsgaranti omfattar inte information som återfinns i externa konsultrapporter som ingår i Datarumsmaterialet. Informationsgarantin omfattar inte heller s.k. framåtblickande information eller uppgifter som angivits vara schabloner eller budget eller liknande.

## 11. BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING

[Not: Hela avsnittet att ses över.]

11.1 Vid Brist har Säljaren i första hand rätt att avhjälpa eller låta avhjälpa bristen på egen bekostnad om det kan ske utan olägenhet för Köparen eller nyttjanderättshavare i Byggnaden och inom trettio (30) Bankdagar från mottagandet av Köparens reklamation. Ett fullständigt avhjälpande ska anses utgöra full kompensation för Bristen. I andra hand ska Köparen ha rätt till nedsättning av Köpeskillingen (eller, till den del Förlusten överstiger Köpeskillingen, rätt till skadestånd) med ett belopp som krona för krona motsvarar Förlusten med beaktande av vad som i övrigt anges i denna punkt 11. Någon annan påföljd kan inte göras gällande.

11.2 Vid beräkning av ersättning med anledning av Brist ska hänsyn tas till vad Köparen erhållit, eller har rätt att erhålla som ersättning från försäkringsbolag och som är hänförligt till Bristen.

11.3 Om Bristen avser en tillkommande kostnad eller avgående intäkt av återkommande slag ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen begränsas till den direkta kostnaden, bristen eller förlusten krona för krona utan beaktande av Köparens avkastningskrav eller tillämpad vinstmultipel.

## 12. TREDJEMANSKRAV

[Köparen ska inom skälig tid underrätta Säljaren om krav som riktas mot Köparen av utomstående, vilka kan leda till anspråk mot Säljaren. Köparen får inte ingå förlikning eller motsvarande i fråga som kan leda till anspråk på grund av Garantierna utan Säljarens

föregående skriftliga godkännande (sådant godkännande får inte oskäligen förvägras). Underlåtenhet av Köparen att uppfylla det ovan nämnda ska medföra att Köparen förlorar rätten att göra sådant anspråk gällande mot Säljaren till den del Köparens underlåtenhet lett till att skadan förvärrats.]

## 13. FRISKRIVNING

13.1 Parterna har inför ingåendet av detta Avtal, i samråd med Stockholms Stadshus AB, kommit överens om den undersökning (s.k. due diligence) av Byggnaden som ska göras inom ramen för transaktionen som omfattas av detta Avtal. Köparen har på basen av denna överenskommelse genomfört den undersökning av Byggnaden som därvid överenskommits och befunnits påkallad med hänsyn till omständigheterna. Köparen har inte förlitat sig på någon annan garanti eller utfästelse beträffande Byggnaden än Garantierna (till undvikande av oklarheter äger Köparen rätt att fullt ut förlita sig på Säljarens övriga åtaganden enligt Avtalet).

13.2 Med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 10 ovan friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller av annan grund, inklusive köplagen (1990:931), jordabalken (1970:994), [miljöbalken (1998:808)] och den s.k. förutsättningsläran. Köparen friskriver således Säljaren, med undantag av vad som garanteras i detta Avtal, från allt ansvar för köprättsliga fel, faktiska och rättsliga fel och brister, rådighetsfel, samt eventuellt ansvar för s.k. dolda fel.

13.3 För tydlighets skull noteras att friskrivningen enligt ovan inkluderar att Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för riktigheten i eventuella areauppgifter som angetts i detta Avtal.

## 14. ÖVERTAGANDE AV HYRESAVTAL

14.1 Köparen ska per Tillträdesdagen i Säljarens ställe inträda i Hyresavtalen som träffats inom Byggnaden och som förtecknats i Bilaga 10.2.1 och därmed per Tillträdesdagen överta Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Hyresavtalen.

14.2 Köparen ska efter Tillträdesdagen underrätta hyresgästerna om att Köparen per Tillträdesdagen har övertagit Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Hyresavtalen.

## 15. ÖVERTAGANDE AV VISSA ANDRA AVTAL

Köparen ska på Tillträdesdagen, så långt det är möjligt, överta Säljarnas samtliga rättigheter och skyldigheter enligt de service- och försörjningsavtal som är bilagda som Bilaga 15. Säljaren ska, om det behövs, snarast möjligt inhämta samtycke till partsbyte. Vägrar någon samtycke ska Säljaren se till att det ifrågavarande avtalet sägs upp. Säljaren och Köparen ska under uppsägningstiden, i den mån det är möjligt, arrangera sina förhållanden så att Köparen tillgodogörs och betalar för de nyttigheter som avtalet avser.

## 16. SÄLJARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

[Not: Hela avsnittet att ses över.]

16.1 **Lagstadgade besiktningar och kontroller**

Säljaren ska, på Säljarens bekostnad, tillse att obligatorisk ventilationskontroll och övriga besiktningar och inspektioner av Byggnaden som krävs enligt lag och förordning utförs av Säljaren före Tillträdesdagen och att de eventuella åtgärder vidtas som krävs för godkännande av sådana besiktningar (och som krävs för att aktuellt besiktningsobjekt ska få nyttjas fram till nästkommande ordinarie besiktning eller kontroll). Sådana åtgärder ska vara genomförda senast [**] månader från Tillträdesdagen, eller vid den tidigare tidpunkt som följer av tillämplig lag eller förordning.

16.2 **Pågående entreprenader och hyresgästanpassningar**

[Säljaren åtar sig att, på Säljarens bekostnad, tillse att samtliga pågående, och ännu inte avslutade, entreprenader och hyresgästanpassningar som framgår av Bilaga 10.1.6 (*pågående entreprenader*) och Bilaga 10.1.7 (*pågående hyresgästanpassningar*) (i) färdigställs; (ii) fullt ut betalas; (iii) godkänns vid slutbesiktning samt att, i förekommande fall, slutbesked erhållits och (iv) i förekommande fall godkänns av hyresgäst senast på [Tillträdesdagen]/[DATUM]. Om Säljaren inte fullgjort sitt åtagande enligt denna Punkt 16.2 inom ovan angiven tid ska Köparen äga rätt att fullgöra åtagandet på Säljarens bekostnad.]

16.3 **Överlåtelse entreprenadgarantier**

Säljaren ska verka för att samtliga gällande garantier för arbeten och material avseende pågående entreprenader/hyresgästanpassningar, samt kvarvarande entreprenadgarantier för utförda entreprenader, på Bygganden överlåts till Köparen per Tillträdesdagen. Om överlåtelse enligt ovan av någon anledning inte kan ske förbinder sig Säljaren att tillse att agera på Köparens instruktion mot aktuell entreprenör så att Köparen kan tillgodogöra sig rättigheterna av kvarvarande entreprenadgarantier.

16.4 **Tekniska system**

[Säljaren ska efter Tillträdesdagen fortsatt hålla samtliga tekniska system avseende Byggnaden igång i drift på samma sätt som före Avtalsdagen till dess att Köparen säkerställt att denne innehar erforderlig utrustning samt erforderliga avtal på plats för att själv kunna överta och handha driften av Byggnaden, och Köparen meddelat Säljaren detta. Efter att Säljaren mottagit sådant meddelande, ska Säljaren stänga av aktuella tekniska system inom [**]bankdagar.]

## 17. ÖVRIGT ANGÅENDE HAMNVERKSAMHET

17.1 Köparen åtar sig att i samtliga hyres-, arrende- eller annat nyttjanderättsavtal, som i framtiden tecknas för Byggnaden inneha ett villkor med följande eller motsvarande innehåll; *"Hyresgästen/Arrendatorn är medveten om att lokalen/arrendeområdet är beläget inom aktivt hamnområde och accepterar att det kan förekomma buller, vibrationer, emissioner samt andra störningar på grund av hamnverksamheten respektive därmed sammanhängande verksamhet."*

17.2 Skulle Köparen sälja Byggnaden åtar sig Köparen att föra in motsvarande skrivning som framgår av punkten 17.1 ovan och denna punkt 17.2, i köpeavtalet gällande Byggnaden med den nya köparen.

## 18. MERVÄRDESSKATT

[Parterna är av uppfattningen att köpet och försäljningen enligt detta Avtal inte är föremål för någon mervärdesskatt. Skulle mervärdesskatt likväl tas ut med anledning av detta Avtal, ska mervärdesskatt betalas och slutligen belasta Köparen.]

## 19. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

### 19.1 Meddelanden

Alla meddelanden till Part under detta Avtal ska skickas med rekommenderat brev, bud eller e-post och ska betraktas som mottagna av den andra Parten vid överlämnandet om meddelandet överlämnats med bud, tre (3) Bankdagar efter avsändandet om meddelandet har skickats med rekommenderat brev och, om meddelandet har skickats med e-post, när mottagaren bekräftar mottagandet. Meddelande ska skickas till de adresser och kontaktpersoner som anges nedan eller till sådan annan adress eller kontaktperson som meddelas av Part i enlighet med bestämmelserna i denna punkt.

Till Säljaren: Stockholms Hamn AB
Att. VD
Frihamnsgatan 21 Frihamnen Magasin 2
Box 27314, 102 54 Stockholm
[e-post]

Med kopia till: Foyen Advokatfirma
Att. Advokat Henrik Ståhlberg
Regeringsgatan 52
Box 7229
103 89 Stockholm
henrik.stahlberg@foyen.se

Till Köparen: Fastighets AB Kylrummet
Att: [**]
[adress]
[e-post]

Med kopia till: [**]
Att. [**]
[adress]

[e-post]

19.2 **Offentliggörande**

Part har inte rätt att utfärda pressrelease avseende detta Avtal eller transaktionen i enlighet med detta Avtal om inte den andra Parten på förhand samtyckt till sådan release (sådant samtycke ska inte oskäligen innehållas eller försenas). Oavsett detta ska Part inte vara förhindrad att offentliggöra information som Parten måste lämna enligt tillämplig lag eller enligt beslut av domstol, annan myndighet, skiljenämnd. Sådant offentliggörande ska dock, i den utsträckning det är möjligt, göras i samråd med den andra Parten.

19.3 **Fullständig reglering och ändringar**

Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga de frågor som Avtalet berör och detta Avtal ersätter samtliga skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detsamma. Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och behörigen undertecknade av Parterna.

19.4 **Kostnader**

Vardera Parten ska svara för samtliga sina kostnader hänförliga till överlåtelsen av Byggnaden enligt detta Avtal.

19.5 **Överlåtelse**

Part ska inte äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal.

**20. TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST**

20.1 Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal.

20.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom allmän domstol.

---

*Signatursida följer*

Avtalet har upprättats i två exemplar av vilka Säljaren och Köparen har tagit var sitt.

Ort:

Datum:

**STOCKHOLMS HAMN AB**

_____

Namn:

_____

Namn:

Säljarens firmatecknares underskrift bevittnas:

_____

Namn:

Ort:

Datum:

**FASTIGHETS AB KYLRUMMET**

_____

Namn:

_____

_____

Namn:

Bilaga 3.4

# Förslag styrelseledamöter, suppleanter och revisorer –

att utses för tiden från årsstämman 2021 till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige

**Ledamöter och suppleanter:**

Thomas Andersson, ordförande
Alexandra Lindström, vice ordförande
Sverker Henriksson, ledamot

Johan Wallén, suppleant
Karl Lagerlöf, suppleant
Camilla Strümpel, suppleant

**Revisorer:**

Jesper Nilsson EY, revisor
Fredric Hävrén EY, revisorssuppleant

Fredrik Jöngren, lekmannarevisor
Carolina Gomez Lagerlöf, lekmannarevisorssuppleant

Bilaga 3.5

# BOLAGSORDNING

Org.nr [**]

## § 1. Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är [**]

## § 2. Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## § 3. Verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet är att direkt förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra byggnad på ofri grund samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe inom ramen för Stockholms kommuns kompetens.

Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att direkt förvärva, äga, förvalta, och förädla byggnad på ofri grund samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolagets verksamhet ska bedrivas med iakttagande av lokaliseringsprincipen. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla moderbolaget Stockholms Hamn AB helägt av Stockholms kommun (genom Stockholms Stadshus AB).

## § 4. Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet ska vara lägst 25 000 kronor och högst 100 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 25 000 stycken och högst 100 000 stycken.

## § 5. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst en och högst fem ledamöter med lägst en och högst fem suppleanter. Stockholms kommunfullmäktige väljer ledamöter och suppleanter samt bland dessa ordförande och vice ordförande för tiden från årsstämman som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättas till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

## § 6. Revisorer och lekmannarevisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte bokföringen, koncernredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning väljer bolagsstämman en revisor och en revisorssuppleant. Revisor och suppleant skall vara auktoriserade revisorer. Uppdraget som revisor och suppleant gäller till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen (SFS 2005:551) 9 kap. 21 § första stycket som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Stockholms kommunfullmäktige väljer en lekmannarevisor och en suppleant för denna, dock längst till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen (SFS 2005:551) 9 kap. 21 § första stycket som hålls året efter det är då allmänna val till fullmäktige förrättas nästa gång.

## § 7. Kallelse till bolagsstämma

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

## § 8. Årsstämma

Årsstämman hålls senast under maj månad. Vid årsstämman skall följande ärenden förekomma till behandling.

1. Val av ordförande vid stämman samt utseende av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av justeringsmän.
4. Godkännande av dagordningen.
5. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport samt (i förekommande fall) koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt (i förekommande fall) koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
8. Beslut om dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
10. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och suppleanter.
11. Val av en revisor och en revisorssuppleant.
12. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av lekmannarevisor och suppleant.
13. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och suppleanterna.
14. Övriga ärenden, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

## § 9. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

## § 10. Förköpsförbehåll

Den som avser att överlåta aktie till annan aktieägare i bolaget, eller till någon som inte är aktieägare i bolaget, ska genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse erbjuda övriga aktieägare att köpa aktien. Av anmälan ska framgå de villkor som gäller för förköpet.

Erbjudandet om förköp kan bara utnyttjas för alla de aktier som erbjudandet omfattar.

När aktie har anmälts till förköp ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje förköpsberättigad med anmodan till den som önskar begagna sig av förköpsrätten att skriftligen framställa förköpsanspråk hos bolagets styrelse inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om förköpserbjudandet.

Skulle flera förköpsberättigade anmäla sig, ska företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottning av bolagets styrelse. Om flera aktier erbjudits ska aktierna, så långt det är möjligt, fördelas i proportion till tidigare innehav mellan dem som framställt förköpsanspråk.

Talan i en fråga om förköp måste väckas inom två månader från den dag då den som ville utöva förköpsrätt anmälde detta till bolagets styrelse.

Aktie som förköps ska betalas inom en månad från den tidpunkt då priset blev bestämt.

## § 11. Rätt att ta del av handlingar

Kommunstyrelsen i Stockholms kommun äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av författningsreglerad sekretess.

## § 12. Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Stockholms kommunfullmäktige skall ges tillfälle att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Beslut i följande frågor ska alltid anses vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

- Bildande av bolag,
- Investeringar, t.ex. köp av fast egendom, överstigande 300 mnkr exkl. mervärdesskatt, samt
- Köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant.

## § 13. Ändring av bolagsordning

Denna bolagsordning får inte ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande.

Bilaga 3.6

# BOLAGSORDNING

Org.nr [**]

## § 1. Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är [**]

## § 2. Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## § 3. Verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet är att direkt förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra byggnad på ofri grund samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe inom ramen för Stockholms kommuns kompetens.

Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att direkt förvärva, äga, förvalta, och förädla byggnad på ofri grund samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolagets verksamhet ska bedrivas med iakttagande av lokaliseringsprincipen. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla moderbolaget [Holdingbolaget] helägt av Stockholms kommun (genom Stockholms Hamn AB och Stockholms Stadshus AB).

## § 4. Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet ska vara lägst 25 000 kronor och högst 100 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 25 000 stycken och högst 100 000 stycken.

## § 5. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst en och högst fem ledamöter med lägst en och högst fem suppleanter. Stockholms kommunfullmäktige väljer ledamöter och suppleanter samt bland dessa ordförande och vice ordförande för tiden från årsstämman som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättas till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

## § 6. Revisorer och lekmannarevisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte bokföringen, koncernredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning väljer bolagsstämman en revisor och en revisorssuppleant. Revisor och suppleant ska vara auktoriserade revisorer. Uppdraget som revisor och suppleant gäller till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen (SFS 2005:551) 9 kap. 21 § första stycket som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Stockholms kommunfullmäktige väljer en lekmannarevisor och en suppleant för denna, dock längst till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen (SFS 2005:551) 9 kap. 21 § första stycket som hålls året efter det är då allmänna val till fullmäktige förrättas nästa gång.

## § 7. Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

## § 8. Årsstämma

Årsstämman hålls senast under maj månad. Vid årsstämman ska följande ärenden förekomma till behandling.

1. Val av ordförande vid stämman samt utseende av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av justeringsmän.
4. Godkännande av dagordningen.
5. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport samt (i förekommande fall) koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt (i förekommande fall) koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
8. Beslut om dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
10. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och suppleanter
11. Val av en revisor och en revisorssuppleant.
12. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av lekmannarevisor och suppleant.
13. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och suppleanterna.
14. Övriga ärenden, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

## § 9. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

## § 10. Förköpsförbehåll

Den som avser att överlåta aktie till annan aktieägare i bolaget, eller till någon som inte är aktieägare i bolaget, ska genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse erbjuda övriga aktieägare att köpa aktien. Av anmälan ska framgå de villkor som gäller för förköpet.

Erbjudandet om förköp kan bara utnyttjas för alla de aktier som erbjudandet omfattar.

När aktie har anmälts till förköp ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje förköpsberättigad med anmodan till den som önskar begagna sig av förköpsrätten att skriftligen framställa förköpsanspråk hos bolagets styrelse inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om förköpserbjudandet.

Skulle flera förköpsberättigade anmäla sig, ska företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottning av bolagets styrelse. Om flera aktier erbjudits ska aktierna, så långt det är möjligt, fördelas i proportion till tidigare innehav mellan dem som framställt förköpsanspråk.

Talan i en fråga om förköp måste väckas inom två månader från den dag då den som ville utöva förköpsrätt anmälde detta till bolagets styrelse.

Aktie som förköps ska betalas inom en månad från den tidpunkt då priset blev bestämt.

## § 11. Rätt att ta del av handlingar

Kommunstyrelsen i Stockholms kommun äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av författningsreglerad sekretess.

## § 12. Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Stockholms kommunfullmäktige ska ges tillfälle att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Beslut i följande frågor ska alltid anses vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

- Bildande av bolag,
- Investeringar, t.ex. köp av fast egendom, överstigande 300 mnkr exkl. mervärdesskatt, samt
- Köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant.

## § 13. Ändring av bolagsordning

Denna bolagsordning får inte ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande.