VD-stab
Sophia Hansson

Styrelsen för Stockholm Vatten VA AB

Försäljning av fastigheten Sabbatsberg 24 (Torsgatan) - genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. **Styrelsen föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande.**

att Stockholm Vatten VA AB förvärvar samtliga aktier i ett nytt aktiebolag, Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB

att godkänna försäljning av fastigheten Sabbatsberg 24 till Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB i enlighet med i ärendet presenterade villkor

att till styrelse för Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, utse Krister Schultz till ordförande och Sophia Hansson och Stephan Broström till ledamöter

att till lekmannarevisor och suppleant för denne i Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, utse Håkan Apelkrona och Andreas Bjerke.

att godkänna ny bolagsordning för Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB

att godkänna försäljning av samtliga aktier i Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB i enlighet med i ärendet presenterade villkor till Brostaden Invest AB

att förklara beslutet omedelbart justerat

2. Styrelsen föreslås besluta, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande och uppdrag enligt pkt 1 ovan.

att Stockholm Vatten VA AB förvärvar samtliga aktier i ett nytt aktiebolag, Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB

att utse Maria Falk och vid dennes förhinder Agneta Jönsson till sitt ombud vid stämman för Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB för tiden fram till årsstämman 2017

att godkänna försäljning av fastigheten Sabbatsberg 24 till Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB i enlighet med i ärendet presenterade villkor

att godkänna försäljning av samtliga aktier i Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB i enlighet med i ärendet presenterade villkor till Brostaden Invest AB.

att förklara beslutet omedelbart justerat

Krister Schultz
Verkställande direktör

ÄRENDET

Stockholm Vatten VA AB äger kontorsfastigheten Sabbatsberg 24 (Fastigheten). Efter flytten av Stockholm Vattens huvudkontor till Ulvsunda ska Fastigheten säljas och styrelsen fattade den 10 december 2015 ett inriktningsbeslut om att så skulle ske.

Fastighetens värde

Fastighetens bokförda värde beräknas uppgå till 300 624 907 SEK och det skattemässiga värdet till 310 465 752 SEK vid överlåtelsetidpunkten i april 2017. Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 232 000 000 SEK.

I december 2014 lät bolaget göra en värdering av fastigheten och det marknadsmässiga värdet angavs då till 520 000 000 SEK.

Försäljningsprocessen
Under 2016 har Stockholm Vatten tillsammans med upphandlad mäklare genomfört nödvändiga förberedelser inför försäljningen. Försäljningsprospekt skickades ut till ett stort antal aktörer i september 2016 vilket resulterade i 19 indikativa bud på fastigheten.

Efter avstämning och anbudsutvärdering kvarstod två aktörer vars bud var fördelaktiga för bolaget och strukturerade på efterfrågat sätt, det vill säga tyngdpunkt på värdet av nuvarande fastighet och endast en mindre del av köpskillingen utgjordes av tilläggsköpeskilling baserat på tillkommande byggrätter. Anbudsgivarna bedömdes även ha erforderlig finansiell styrka och förutsättningar att slutföra affären i enlighet med den presenterade tidplanen.

Efter ytterligare kontakter mellan mäklaren och de två anbudsgivarna valde bolaget att inleda förhandlingar med Brostaden Invest AB.

Köparen
Brostaden Invest AB är ett dotterbolag till Castellum Stockholm AB. Koncernmoderbolag är Castellum AB, ett börsnoterat fastighetsbolag inriktat på kommersiella fastigheter och med ett fastighetsvärde på drygt 70 miljarder kronor. Verksamheten bedrivs i regionbolag inom respektive marknadsområde. Castellumaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

Köparen angav i sitt indikativa bud följande avseende planer och framtid för fastigheten: *"Castellum är sedan flera år tillbaka en aktiv fastighetsägare i kvarteren i anslutning till Sabbatsberg, och driver tillsammans med bl a Stockholms Stad den långsiktiga utvecklingen av Torsgatan. I den utvecklingsplan som ligger till grund för Castellums intresse är ambitionen att Fastighetens unika kvaliteter tillvaratas och vidareförädlas. Fastigheten skall utvecklas till en levande del av innerstaden med verksamheter såsom kontor, restaurang och utbildning/skola i de befintliga, arkitektoniskt värdefulla, byggnaderna. I en ny detaljplan har Castellum vidare som mål att skapa omfattande möjligheter för nya kvalitativa byggnader för t ex hotell, kontor och bostäder, som skapar en sammanhållen kvartersbebyggelse kring den viktiga gården, och på samma gång stärker gaturummets kvaliteter längs Hälsobrunnsgatan."*

Köparens anbud
Köparens anbud innebär en fast köpeskilling om 807 500 000 SEK med 5,5 % avdrag för latent skatt på mellanskillnaden mellan det överenskomna fastighetsvärdet och fastighetens skattemässiga värde samt en tilläggsköpeskilling om 15 % på värdet av tillkommande byggrätter på fastigheten inom 10 år. Tilläggsköpeskillingen kan dock komma att delvis tas i anspråk för köparens kostnader för tillkommande markområden i de fall kostnaden för dessa överstiger 40 000 000 SEK.

Försäljningen
Frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt såsom aktuell fastighetsförsäljning samt köp eller försäljning av bolag ska underställas Stockholms Stadshus AB och kommunfullmäktige för beslut. Beslutsprocessen innebär därmed att ärendet kommer att hanteras i Stockholm Vatten VA AB:s styrelse, i Stockholms Stadshus

AB:s styrelse, i kommunstyrelsen och slutligen i kommunfullmäktige. Ärendet bereds för att kunna godkännas vid kommunfullmäktiges sammanträde den 20 mars 2017, vilket skulle innebära att överlåtelsen kan ske under andra halvan av april.

Försäljningen villkoras av godkännande i säljarens och köparens styrelse samt av beslut i kommunfullmäktige som vunnit lagakraft.

Som framgår av inriktningsbeslutet avseende fastighetsförsäljningen, finns det vid försäljning av fastigheter två alternativa metoder – fastigheten säljs direkt till extern köpare eller fastigheten överför till ett nybildat bolag varefter bolaget (aktierna) säljs. Planeringen av försäljningsprocessen har skett i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Försäljningen av Fastigheten kommer att ske i bolagsform, vilket innebär en försäljning i följande steg:

1. Stockholm Vatten VA AB (org. nr. 556175-1867) förvärvar samtliga aktier i ett nytt aktiebolag, Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB
2. Stockholm Vatten VA AB säljer fastigheten Sabbatsberg 24 till dotterbolaget Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB för ett pris motsvarande Fastighetens taxeringsvärde
3. Stockholm Vatten VA AB säljer samtliga aktier i Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB till extern köpare.

Försäljningsprocessen innebär ett antal moment för respektive steg, enligt nedan.

Steg 1 – Stockholm Vatten VA AB förvärvar samtliga aktier i ett nytt aktiebolag

Aktierna i bolaget, ett så kallat lagerbolag, Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB ("dotterbolaget"), förvärvas från Wesslau Söderqvist Advokatbyrå för en köpeskilling motsvarande aktiekapitalet 50 000 SEK.

Utöver beslut om köp av bolag ska kommunfullmäktige även utse en styrelse samt lekmannarevisor, inklusive lekmannarevisorssuppleant samt fastställa en bolagsordning. Stockholm Vatten VA AB föreslår att styrelsen ska bestå av Krister Schultz, Sophia Hansson och Stephan Broström. Bolaget föreslår en tjänstemannastyrelse då dotterbolaget kommer att avyttras.
Till Stockholm Vatten VA ABs ombud för den extra bolagsstämma som ska hållas omedelbart efter transaktionens genomförande föreslås att Stockholm Vattens administrativa chef Maria Falk, och vid dennes förhinder, kommunikationschef Agneta Jönsson, utses. Vid denna extra bolagsstämma anmäls den av kommunfullmäktige utsedda styrelsen och de utsedda lekmannarevisorerna. Vidare väljs revisor och suppleant för denne och ny bolagsordning antas.

Steg 2 – Stockholm Vatten VA AB säljer Fastigheten till dotterbolaget

Stockholm Vatten VA AB säljer mot en koncernintern revers fastigheten Sabbatsberg 24 till dotterbolaget för en köpeskilling motsvarande Fastighetens taxeringsvärde 232 000 000 SEK.

Dotterbolaget anses skattemässigt ha förvärvat Fastigheten och inventarierna för ett pris motsvarande Fastighetens skattemässiga värde 310 465 752 SEK.

Dotterbolagets förvärv av fastigheten kommer utlösa stämpelskatt om 4,25 % på taxeringsvärdet, 9 860 000 SEK. Stämpelskatten, inklusive registreringsavgift, betalas av säljaren och aktiveras som en del av fastighetsvärdet. Uppskov med inbetalning av stämpelskatten kan erhållas till dess att dotterbolaget avyttras till extern part.

Detta ger följande tillträdesbokslut:

Tillgångar		**Eget kapital och skulder**	
Fastighet	232 000 000	Aktiekapital	50 000
Stämpelskatt	9 860 825	Reversskuld	232 000 000
Kassa	50 000	Stämpelskatteskuld	9 860 825
	241 910 825		**241 910 825**

Steg 3 – Stockholm Vatten VA AB säljer aktierna i dotterbolaget

Stockholm Vatten VA AB säljer aktierna i dotterbolaget till Brostaden Invest AB för en preliminär köpeskilling uppgående till 538 352 291 SEK. Säljaren ansvarar dessutom för att lösa den koncerninterna reversfordran Stockholm Vatten VA AB har på dotterbolaget, uppgående till 232 000 000 SEK. Från köpeskillingen har latent skatt om 5,5 % på mellanskillnaden mellan det överenskomna fastighetsvärdet om 807 500 000 SEK och det skattemässiga värdet om 310 465 752 SEK, 27 336 884 SEK, frånräknats.

Stockholm Vatten VA AB:s aktier i dotterbolaget utgör näringsbetingade andelar och vinst vid avyttringen är således skattefri. Överlåtelsen av aktierna i dotterbolaget utlöser inte någon stämpelskatt.

Bokföringsmässigt resultat av försäljningen

Överenskommet fastighetsvärde	807 500 000
Fastigheten bokförda värde per tillträdesdagen	-300 604 927
Stämpelskatt inklusive registreringsavgift	-9 860 825
Ersättning för latent skatt	-27 336 884
Mäklararvode	-1 492 000
Resultat före skatt	**469 697 364**

Till detta kommer kostnader för advokat- och konsulttjänster i samband med avtalsupprättande och inför de ovan beskrivna stegen vid försäljningen. Dessa kostnader uppskattas totalt idag till ca 750 000 SEK.

Villkoren för försäljningen, inklusive köparens namn, är sekretessbelagda enligt 19 kap 3 § och 31 kap 16 § OSL fram till den tidpunkt som kommer att överenskommas med köparen.

SLUT