

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Carolina Tillborg  
Telefon: 0850829739

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Stefan Kristensson  
Telefon: 08-50829347

## Försäljning av tomträtten Hamnvakten 7 på Södermalm

### Förslag till beslut

**Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.**

1. Micasa Fastigheter i Stockholm ABs förvärv av dotterbolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB (org.nr 559203-8888) godkänns.
2. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i bolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB (org.nr 559203-8888) utses personer angivna i bilaga 1.
3. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i bolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB (org.nr 559203-8888) valdes personer angivna i bilaga 1.
4. Ny bolagsordning (bilaga 2) för bolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB (org.nr 559203-8888) godkänns.
5. Begränsningen i Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB (org.nr 559203-8888) bolagsordnings §14 (bilaga 2), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Fastighets AB Södervakten (org.nr 559193-0705) tillträder aktierna i Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB (org.nr 559203-8888). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
6. Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s försäljning av samtliga aktier i Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB (org.nr 559203-8888) till Fastighets AB Södervakten (org.nr 559193-0705), baserat på ett överenskommet fastighetsvärde om 548 mnkr för tomträtten

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Hamnvakten 7, på villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 3) godkänns.

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

**Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.**

1. Micasa Fastigheter i Stockholm ABs förvärv av dotterbolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB (org.nr 559203-8888) godkänns.
2. Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s försäljning av samtliga aktier i Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB (org.nr 559203-8888) till Fastighets AB Södervakten (org.nr 559193-0705), baserat på ett överenskommet fastighetsvärde om 548 mnkr för tomträten Hamnvakten 7, på villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 3) godkänns
3. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
4. Besluten i ärendet justeras omedelbar

## **Bakgrund**

Micasa Fastigheter i Stockholm AB har i budget 2019 ägardirektiv om att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolagets verksamhet.

Tomträten Hamnvakten 7 innehåller f.d. Vintertullens servicehus och vård- och omsorgsboende på Katarina Bangata 80 på Södermalm. Tomträten uppfördes 1982 med 210 bostadslägenheter och lokaler för olika verksamheter som sjukhem, terapi, restaurang, vårdcentral, mödravård och apotek. 2001 tog Micasa över fastigheten från AB Familjebostäder och har sedan dess ägt, förvaltat och moderniserat fastigheten utifrån förändrade behov. 2004 byggdes bottenvåningen och delar av entréplanet om till skola och förskola och 2017 avvecklades den sista verksamheten för äldreboende. I dag är bostadsdelen uthyrd till SHIS Bostäder, delar av entréplanet och bottenvåningen till Pysslingen Förskolor och Skolor AB, samt garaget till Stockholm Parkering AB.

Behovet av äldreboendeplatser i vård- och omsorgsboende på Södermalm kommer enligt nuvarande äldreboendeplan som tidigast att öka från 2028 och i kombination med ovan angivna direktiv i budget beslutade Micasa Fastigheter i februari att påbörja en försäljning av tomträten.

### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

I samband med utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka planeras för ny tunnelbanestation, Hammarby Kanal, i byggnadens nordöstliga del. Byggstart för uppgången är planerat till 2021. Micasa Fastigheter och Stockholms Läns Landsting för idag dialog om projektet och ett samordningsavtal beräknas vara tecknat innan bolaget frånträder tomträtten.



### **Ärendets beredning**

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

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

### **Försäljningsprocess**

VD på Micasa Fastigheter fick den 7 februari 2019 i uppdrag av Micasas styrelse att sälja tomträtten Hamnvakten 7 och därefter återkomma med förslag på köpare och köpeskilling. Micasa

Fastigheter inledde tillsammans med Svefa och Stockholms Stadshus AB en försäljningsprocess. Informationen om försäljningen publicerades på transaktionsplattformen Propstreet och i branschtidningarna Fastighetsvärlden och Fastighetsnytt samt genom riktade inbjudningar till presumtiva köpare. Intresset var stort och totalt inkom 13 indikativa bud från fler olika typer av aktörer. Av dessa valdes sex budgivare ut som erbjöds möjlighet att inkomma med reviderade bud. Efter att buden utvärderats bedömdes anbudsgivaren Landia AB ha lämnat det mest fördelaktiga budet. Efter sedvanlig due diligence skrevs ett villkorat aktieöverlåtelseavtal med ett dotterbolag till anbudsgivaren Landia AB.

### Köparen

Köparen av tomträtten Hamnvakten 7 är ett helägt dotterbolag till Landia AB, som ingår i Ramstedtgruppen. Landia har en långsiktig förvaltningsstrategi och med ett fastighetsbestånd om för närvarande 14 fastigheter i framförallt Stockholms- och Mälardalsregionen. 2018 förvärvade Landia AB Svanholmen 1 i Vårberg av Micasa Fastigheter.

Landias planer med Hamnvakten 7 är att i första hand arbeta för att hitta en hyresgäst till den idag vakanta lokalen. På sikt är planerna att utveckla entréplanet med närservice såsom butiks-, restaurang- och caféverksamhet. Gällande skolverksamheten, där Pysslingen Förskolor och Skolor AB har kontrakt till 2025-07-31, vill köparen fortsätta att förvalta skollokalerna långsiktigt. Tillsammans med SHIS är planen att se över intresset till en fortsatt, långsiktig förhyring. SHIS Bostäder har kontrakt till 2024-01-31 med möjlighet att med tre månaders uppsägningstid säga upp samtliga avtal from 2022-12-31.

### Avtalet

Överlåtelseavtalet villkoras med styrelsebeslut hos Micasa Fastigheter, beslut i Koncernstyrelsen enligt detta tjänsteutlåtande, Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige. Uppfylls inte dessa villkor före den 31 december 2019 upphör avtalet att gälla. Överlåtelsen av aktierna och tillträde till tomträtten Hamnvakten 7 är planerad till 1 oktober 2019.

#### Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Tomträtten överläts i befintligt skick med friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister. Köparen har haft möjligheten att besiktiga fastigheten och gällande hyresavtal.

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för styrelse / kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

### **Bolagsförsäljning**

Försäljningen av tomträten föreslås ske i bolagsform och ett aktieöverlåtelseavtal (bilaga 3) har tagits fram. Anledningen till försäljning sker i bolagsform är dels att det ekonomiska resultatet av affären optimeras, dels för att kunna säkerställa vissa avtalsmässiga villkor. En bolagsförsäljning innebär att den reavinst som genereras inte får delas ut till ägaren, enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

### **Ekonomi**

Försäljningen av tomträten Hamnvakten görs till ett ursprungligt överenskommet fastighetsvärde om 548 mnkr. Efter överenskommet avdrag för latent skatt, som beräknas på mellanskillnaden mellan det överenskomna fastighetsvärdet och skattemässiga värdet, genereras ett underliggande överenskommet fastighetsvärde efter bolagspaketering om 522 mnkr.

I slutlig beräkning av köpeskillingen för aktierna görs ytterligare avdrag för lösen av lån (revers) om 221,8 mnkr och avdrag för stämpelskatten om 18,6 mnkr som betalas av säljaren. Detta resulterar i den preliminära köpeskillingen om 281,7 mnkr, vilket blir den resultatmässiga effekten för Micasa Fastigheter.

Överenskommet fastighetsvärde	548
Lösen säljarrevers	-221,8
Avdrag latent skatt	-25,9
Skuld stämpelskatt	-18,6
<b>Köpeskillning</b>	<b>281,7</b>

### **Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag**

Micasa Fastigheter i Stockholm AB har sedan 2018 haft som ägardirektiv att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar. En del i detta har för bolaget varit att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolagets verksamhet.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen av tomträtten Hamnvakten 7 på Södermalm utgör en del i genomförandet och uppfyllandet av bolagets direktiv.

Försäljningen av Hamnvakten 7 innebär ett väsentligt ekonomiskt tillskott för Micasa Fastigheter. Detta ger bolaget förbättrade finansiella förutsättningar att genomföra planerade investeringar de kommande åren, både för underhåll och renoveringar i befintligt bestånd men även nyproduktion. Bolaget budgeterar med investeringsnivåer kring 600 mnkr per år för åren 2020-2023. Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer de ekonomiska konsekvenserna av affären som positiva och nödvändiga för en långsiktig finansiering av Micasa Fastigheters framtida investeringsbehov.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen av fastigheten Hamnvakten 7 kan godkännas enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.

### **Bilagor**

**Bilaga 1:** Förslag till styrelseledamöter och lekmannarevisorer i bolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB (org.nr 559203-8888)

**Bilaga 2:** Bolagsordning för bolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB (org.nr 559203-8888)

**Bilaga 3:** Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor (SEKRETESS)

**Bilaga 4:** Tjänsteutlåtande till styrelsen i Micasa Fastigheter i Stockholm AB 20190520

**Bilaga 5:** Protokollsutdrag från styrelsemöte i Micasa Fastigheter i Stockholm AB 20190520

**Bilaga 6:** Prospekt

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, VD	2019-05-23
Krister Schultz, Vice VD	2019-05-23