

Handläggare

Stockholms Stadshus AB
Peter Kvarnhem
Telefon: 08-50829390

Till

Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Stefan Kristensson
Telefon: 08-50829347

Försäljning av fastigheten Byholmen 2 i Vårberg

Förslag till beslut

1. Micasa Fastigheter i Stockholm ABs förvärv av dotterbolaget Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB (org.nr 559227-6280) godkänns.
2. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i bolaget Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB (org.nr 559227-6280) utses personer angivna i bilaga 1.
3. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i bolaget Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB (org.nr 559227-6280) utses personer angivna i bilaga 1.
4. Ny bolagsordning (bilaga 2) för bolaget Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB (org.nr 559227-6280) godkänns.
5. Begränsningen i Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB (org.nr 559227-6280) bolagsordnings §14 (bilaga 2), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Goldcup 19305 AB (org.nr 559220-0611) tillträder aktierna i Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB (org.nr 559227-6280). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
6. Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s försäljning av samtliga aktier i Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB (org.nr 559227-6280) till Goldcup 19305 AB (org.nr 559220-0611), baserat på ett överenskommet fastighetsvärde om 192 mnkr för tomträtten Byholmen 2, på villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 3) godkänns.
7. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

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

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm ABs förvärv av dotterbolaget Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB (org.nr 559227-6280) godkänns.

2. Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s försäljning av samtliga aktier i Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB (org.nr 559227-6280) till Goldcup 19305 AB (org.nr 559220-0611), baserat på ett överenskommet fastighetsvärde om 192 mnkr för tomträtten Byholmen 2, 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 omedelbart.

Bakgrund

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa) har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolagets verksamhet.

Som en följd av detta beslutade Micosas styrelse den 12 juni 2019 att ge VD i uppdrag att sälja Fastigheten Byholmen 2 i Vårberg och återkomma efter genomförd försäljningsprocess, med förslag på köpare och köpeskilling.

Fastigheten Byholmen 2 uppfördes 1974 av Svenska Bostäder och består av fyra huskroppar vilka sammanbinds av en låghusdel. Fastighetens yta är 15 840 kvm.

I samband med Micosas bildande år 2004 överfördes ett antal fastigheter från koncernens bostadsbolag. Byholmen 2 var en av de fastigheter som överfördes från AB Svenska Bostäder. Detta var en följd av att verksamheterna i huset till stor del utgjordes av vårdboende. Under åren har dessa verksamheter avvecklats eller övergått i privat regi. Skärholmens stadsdelsförvaltnings sista verksamhet i fastigheten flyttade ut 2019.

I dagsläget är Ambea och Engmur AB de största hyresgästerna i fastigheten. Dessa hyresgäster hyr tillsammans 50% av byggnaden. Stockholms stad har också hyreskontrakt för ett mindre antal bostadslägenheter i fastigheten. Dessa används för uthyrning i andra hand för olika ändamål, bland annat tillfälligt boende.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB i samråd med Stadsledningskontoret.

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

Ärendet

Försäljningsprocess

I samband med beslut om att ge uppdrag till VD att inleda en försäljningsprocess beslutades att försäljning ska ske genom bolagsförsäljning. I samarbete med Stockholms Stadshus AB och rådgivningskonsult (Svefa) har bolaget valt ut en köpare av samtliga aktier i Goldcup 19282 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB, där bolaget innan aktieförsäljningen genomförs tillträder fastigheten Byholmen 2 i Vårberg.

Val av köpare har skett genom att ett prospekt över fastigheten har lämnats ut till branschtidningarna Fastighetsvärlden och Fastighetsnytt samt att riktade inbjudningar har lämnats till presumtiva köpare. Intresset var stort och Micasa fick sex indikativa bud. Av dessa bud gick bolaget vidare med en budgivare som fick exklusiv rätt att förhandla fram till den 30 november 2019. Efter sedvanlig due diligence skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med anbudsgivaren Landia AB den 10 december 2019 med förbehållet att beslut tas i Micasa Fastigheters styrelse, koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

Bolagsförsäljning

För att genomföra en bolagsförsäljning måste Micasa förvärva ett nytt aktiebolag. Kommunfullmäktige beslutade den 6 maj 2019 att Micasa Fastigheter i Stockholm kan förvärva fem aktiebolag för paketering av fastigheter inför bolagsförsäljningar.

Micasa kommer innan överlåtelsen av aktierna att sälja fastigheten Byholmen 2 till det nya dotterbolaget. Särskilt överlåtelseavtal har upprättats för detta. Micasa kommer därefter att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 19682 AB u.ä.t Byholmen 2 i Stockholm AB till Landia ABs dotterbolag för ett underliggande fastighetsvärde för Byholmen 2 om 192 miljoner kronor. Överlåtelsen av aktierna och indirekt tillträde till fastigheten Byholmen 2 är planerad till 31 mars 2020.

En bolagsförsäljning innebär att den realisationsvinst som genereras inte får delas ut till ägaren enligt lagen om allmännyttiga bostadsbolag.

Köparen

Landia AB är ett fastighetsbolag med långsiktig förvaltningsstrategi och med ett fastighetsbestånd i framför allt Stockholms- och Mälardalsregionen. 2018 förvärvade Landia AB tomträtten

Svanholmen 1 i Vårberg av Micasa och under 2019 förvärvade Landia AB tomträtten Hamnvakten 7 på Södermalm från Micasa.

Landia AB är ett privatägt fastighetsbolag som förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter och bostäder med fokus på Storstockholm. Bolaget ägs och drivs av dess grundare.

Landia AB ser genom ett förvärv av Byholmen 2 att förvaltningen av deras fastigheter kan förstärkas med ökad kvalitet.

Avtalet

Aktieöverlåtelseavtalet är för sin giltighet villkorat av beslut i koncernstyrelsen följt av beslut i kommunfullmäktige. Fattas inte sådana beslut senast den 31 maj 2020 förfaller avtalet att gälla utan rätt till ersättning för någondera part.

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

Ekonomi

Försäljningen sker till ett underliggande överenskommelse fastighetsvärde om sammanlagt 192 mnkr kronor. Efter överenskommelse avdrag för latent skatt, som beräknas på mellanskillnaden mellan det överenskomna fastighetsvärdet och skattemässiga värdet, genereras ett underliggande överenskommelse fastighetsvärde om 177 mnkr. Med avdrag för stämpelskatt om 7 mnkr som enligt aktieöverlåtelseavtalet belastar Micasa, uppgår nettointäkten till 170 mnkr. Fastigheternas sammanlagda bokförda värde kommer per tillträdesdagen att uppgå till cirka 76 mnkr. Detta innebär att Micasas realisationsvinst uppgår till knappt 100 mnkr.

Fastigheten genererar i dagsläget ett visst överskott men inom en snar framtid krävs omfattande investeringar.

Koncernledningens och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Micasa har sedan flera år i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning. Detta har kompletterats med ett uppdrag om att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen av fastigheten som redovisas i detta ärende utgör en del i genomförandet och uppfyllandet av bolagets direktiv.

Försäljningen av Byholmen 2 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.

Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer de ekonomiska konsekvenserna av affären som positiva och nödvändiga för en långsiktig finansiering av framtida investeringsbehov. Vidare minskar såväl bolagets som koncernens skuldsättning till följd av genomförd försäljning.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen av fastigheten Byholmen 2 kan godkännas enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.

Bilagor

Bilaga 1: Förslag till styrelse och lekmannarevisorer

Bilaga 2: Ny bolagsordning

Bilaga 3: Aktieöverlåtelseavtal (*sekretess*)

Bilaga 4: Tjänsteutlåtande till styrelsen i Micasa 2020-01-08

Bilaga 5: Protokollsutdrag från styrelsemöte i Micasa 2020-01-08

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2020-01-15
Krister Schultz, Vice VD	2020-01-15