

Avyttring av Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s tomträtt till fastigheten Grötlunken 2 genom bolagsförsäljning

Framställan från Stockholms Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträten till fastigheten Grötlunken 2 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s (org. nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217).
2. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s, (org. nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217) till Olov Lindgren City AB (org. nr 556551-6506) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträten till fastigheten Grötlunken 2 om 177,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 2 till utlåtandet) godkänns.
3. Begränsningen i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217) bolagsordning § 13 (bilaga 5 till utlåtandet), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Olov Lindgren City AB (org. nr 556551-6506) tillträder aktierna i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarråd Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s (Micasa Fastigheter) styrelse fattade i september 2020 beslut om att sälja tomträten till fastigheten Grötlunken 2 genom en bolagsförsäljning.

Grötlunken 2 tidigare Sabbatsberg 23 ingick i fastighetsköpet från dåvarande Stockholms läns landsting som förvärvades av Stockholms Gatu- och Fastighetskontor i början av 1990-talet. Från år 2004 har Micasa Fastigheter i Stockholm AB ägt tomträten till fastigheten Grötlunken 2. Byggnaden innehåller 42 vård- och omsorgsbostäder.

Micasa Fastigheter har i budget 2020 ett ägardirektiv att bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar samt genomföra försäljningar av tomträter eller fastigheter som staden inte har behov av. Ett sätt att göra det är att avyttra tomträter som inte bedöms vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändiga för bolagets verksamhet.

Att paketera fastigheter i bolag vid en försäljning sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att kunna säkerställa att vissa avtalsmässiga villkor.

Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB, inklusive tomträten till fastigheten Grötlunken 2 i Stockholm överläts med ett överenskommet fastighetsvärde för tomträten om 177,5 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Under hösten 2020 fattade Micasa Fastigheter i Stockholm AB beslut om en försäljning av tomträten för Grötlunken 2. Stadens bolag har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning vilket bland annat innebär att genomföra avyttringar av bestånd som saknar strategisk vikt. Byggnaden på fastigheten är ytineffektiv och det skulle kräva stora investeringar för att omdisponera ytorna i byggnaden. Försäljningen av fastigheten genom bolagsförsäljning är affärsmässigt fördelaktigt och ligger i linje med god ekonomisk styrning. Micasa Fastigheter står inför stora investeringar kommande år och denna affär

bidrar till att säkerställa den långsiktiga finansieringen av bolagets framtida investeringar.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS enligt 19 kap 1 § OSL)
3. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter, Grötlunken 2
4. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, Grötlunken 2
5. Bolagsordning Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (orgnr 559280-7217)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård och Emilia Bjuggren (båda S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. att avslå förslaget till beslut
2. att därutöver anföras

I september 2020 fattade styrelsen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB beslut angående försäljning av tomträtten till fastigheten Grötlunken 2, ett beslut som Socialdemokraterna och Vänsterpartiet reserverade sig emot. Vi beklagar gemensamt och motsätter oss även idag att den politiska majoriteten i Stockholms stad återigen inleder försäljning av tomträtter som man anser inte är av strategiskt värde.

Det är vår principiella mening att denna tomträtt har strategiska värden för staden och är av vikt för att kunna tillgodose kommande behov av äldreboendeplatser. Vi menar att stadens fortsatta rådighet över denna och andra centralt belägna fastigheter har strategisk betydelse, i synnerhet på grund av den brist på äldreboendeplatser som råder i innerstaden, både idag och på lång sikt.

Den potentiella köparen har enligt underlaget för avsikt att fortsätta att hyra ut till aktörer som bedriver äldreboende verksamhet under överskådlig tid. Det är vår mening att den enda garanten för just detta är om staden och dess bolag framgent har rådighet över lokalerna. Endast då kan vi säkerställa att denna tomträtt inte blir en handelsvara på den öppna marknaden. Allt för många gånger lovas invånare och boende att långsiktigt ägande och bevarad verksamhet ska fortsätta även när en privat aktör tar över, vilket aldrig kan garanteras efter en försäljning, för att sedan bittert erfaras det motsatta. Ett välkänt exempel är försäljningen av bostäderna på Albyberget i Botkyrka, där långsiktigt ägande utlovades. I detta fall höll det fem år innan invånarnas bostäder såldes vidare.

Vi vet samtidigt att staden kommer ha ett kraftigt ökat behov av just vård- och omsorgsboenden den kommande tjuugoårsperioden och anser därför att det är fel att

låta kortsiktiga vinster gå före stadens långsiktiga behov i enlighet med den nuvarande Äldreboendeplanen.

Till detta bör också anföras att fastigheten är "gulklassad" av Stadsmuseet, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde. Inte heller kan vi blunda för att adressen är mycket attraktiv på den öppna marknaden, vilket det stora intresset för den visar på, en centralt belägen fastighet som denna torde vara ännu mer känslig för marknadens fluktuationer än ovan nämnda exempel från en grannkommun.

Vi önskar ånyo ett förtydligande från stadens ledning kring vad som klassas som strategiskt viktiga fastigheter. Det är ett demokratiskt problem när man inte öppet redovisar vilka kriterier som gäller för att en fastighet ska ingå i kategorin "icke strategiskt viktig". I nuläget verkar den politiska majoriteten vilja sälja det som säljas kan, utan hänsyn till de faktiska förutsättningarna för kommande behov av äldreboendeplatser.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s (org. nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217).
2. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s, (org. nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217) till Olov Lindgren City AB (org. nr 556551-6506) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 om 177,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 2 till utlåtandet) godkänns.
3. Begränsningen i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217) bolagsordning § 13 (bilaga 5 till utlåtandet), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Olov Lindgren City AB (org. nr 556551-6506) tillträder aktierna i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 10 mars 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och Rashid Mohammed (V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s styrelse fattade i september 2020 beslut om att sälja tomträten till fastigheten Grötlunken 2 genom en bolagsförsäljning.

Grötlunken 2 tidigare Sabbatsberg 23 ingick i fastighetsköpet från dåvarande Stockholms läns landsting som förvärvades av Stockholms Gatu- och Fastighetskontor i början av 1990-talet. Från år 2004 har Micasa Fastigheter i Stockholm AB ägt tomträten till fastigheten Grötlunken 2.

Micasa Fastigheter har i budget 2020 ett ägardirektiv att bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar samt genomföra försäljningar av tomträter eller fastigheter som staden inte har behov av. Ett sätt att göra det är att avyttra tomträter som inte bedöms vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändiga för bolagets verksamhet.

Att paketera fastigheter i bolag vid en försäljning sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att möjliggöra att vissa avtalsmässiga villkor kan säkerställas.

Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB, inklusive tomträten till fastigheten Grötlunken 2 i Stockholm överläts med ett överenskommet fastighetsvärde för tomträten om 177,5 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2021 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

3. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org. nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217).
4. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org. nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217) till Olov Lindgren City AB (org. Nr 556551-6506) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 om 177,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
5. Begränsningen i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. Nr 559280-7217) bolagsordning § 13 (bilaga 4), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Olov Lindgren City AB (org. nr 556551-6506) tillträder aktierna i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
6. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org. nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217).
2. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org. nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken
3. Stockholm AB (org. nr 559280-7217) till Olov Lindgren City AB (org. Nr 556551-6506) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 om 177,5

miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.

4. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Reservation anfördes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 14 december 2020 har i huvudsak följande lydelse.

I samarbete med Stockholms Stadshus AB och rådgivningskonsulten Svefa tog bolaget fram ett försäljningsprospekt som skickades till tidningarna Fastighetsvärlden och Fastighetsnytt samtidigt som riktade inbjudningar har gjorts till presumtiva köpare.

Intresset har, som i tidigare försäljningar, varit stort och bolaget fick in 13 stycken indikativa bud, varav sex av dessa var intressanta. Efter utvärdering valdes det mest fördelaktiga budet ut och bolaget tecknade en avsiktsförklaring den 21 oktober med Olov Lindgren AB.

Efter sedvanlig due diligence, som avslutades den 13 november, skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med Olov Lindgrens ABs dotterbolag Olov Lindgren City AB den 25 november 2020 med förbehållet att beslut tas i Micasa Fastigheters styrelse, koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige.

Försäljningen innebär att köparen förvärvar samtliga aktier i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB.

Bolagsförsäljning

Anledningen till en bolagsförsäljning är dels för att kunna optimera det ekonomiska resultatet och dels för att ha möjlighet att kunna säkerställa avtalsmässiga villkor.

Kommunfullmäktige beslutade den 6 maj 2019 att Micasa Fastigheter har möjlighet att förvärva fem aktiebolag för paketering av fastigheter inför bolagsförsäljningar, i enlighet med bolagets uppdrag och direktiv. För att möjliggöra ytterligare försäljningar föreslogs i ett särskilt ärende i koncernstyrelsen i juni 2020 att ett av bolagen skulle förvärfas i form av ett dotterbolag. Det dotterbolaget, med därtill hörande dotterbolag, blev således ett dotterdotterbolag till Micasa Fastigheter. På detta sätt samlas försäljningarna i ett holdingbolag.

Detta dotterbolag kommer inte påföras inkomstskatt vid eventuella reavinster, vilket ger holdingbolaget dotterbolaget och därmed Micasa Fastigheter ett bättre ekonomiskt utfall av försäljningarna. En bolagsförsäljning innebär att den realisationsvinst som genereras inte får delas ut till ägaren enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Micasa Fastigheter kommer innan överlåtelsen av aktierna att sälja Grötlunken 2 till dotterdotterbolaget, Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (dotterbolag till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB). Därefter kommer

holdingbolaget att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB till Olov Lindgren City AB med en köpeskilling som utgår från ett beräknat fastighetsvärde om 177,5 mnkr.

Överlåtelseerna av aktierna och indirekt tillträde till tomträtten är planerad till 31 mars 2021.

Köparen

Olov Lindgren AB är ett privatägt fastighetsbolag som äger och förvaltar drygt 100 hyresfastigheter i Stockholm. Bolaget har en långsiktig förvaltnings- och utvecklingsstrategi av fastigheterna med ett tillväxtnål att öka innehavet genom nyproduktion och förvärv av hyresrätter.

Olov Lindgren AB har inte tidigare förvärvat någon fastighet av Micasa Fastigheter.

Avtalet

Den 25 november 2020 tecknades aktieöverlåtelseavtalet med Olov Lindgren City AB. Avtalet är villkorat av beslut i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen följt av beslut i kommunfullmäktige. Fattas inte sådana beslut senast 3 maj 2021 upphör avtalet att gälla utan rätt till ersättning för någondera part.

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

Ekonomi

Det överenskomna fastighetsvärdet avseende den föreslagna försäljningen av samtliga aktier i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB uppgår till 177,5 mnkr.

I beräkning av köpeskilling för aktierna görs avdrag för latent skatt, lösen av lån och avdrag för stämpelskatt som betalas av säljaren. Detta resulterar i den preliminära köpeskillingen om 137,4 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen.

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Överenskommit fastighetsvärde (mnkr) | - 177,5 |
| Lösen lån (mnkr) | - 26,5 |
| Avdrag latent skatt (mnkr) | -5,9 |
| Stämpelskatt (mnkr) | -7,7 |
| Preliminär köpeskilling (mnkr) | 137,4 |

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen av tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 utgör en del i genomförandet och uppfyllandet av bolagets direktiv, om att avyttra de fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolaget.

Försäljningen av Grötlunken 2 ger bolaget ett betydande ekonomiskt tillskott med en resultatmässig effekt om 137,5 mnkr. De finansiella förutsättningarna för att genomföra planerade investeringar de kommande åren ökar, dels för underhåll i befintligt bestånd och dels i nyproduktion.

Med tanke på att Micasa Fastigheter står inför stora investeringar de kommande åren är stadsledningskontorets och koncernledningens bedömning att de positiva ekonomiska konsekvenserna av affären är nödvändiga för den långsiktiga finansieringen av bolagets framtida investerings-behov. En ytterligare positiv effekt är att såväl bolagets som koncernens skuldsättning minskar.

Reservationer m.m.

Stockholm Stadshus AB

Reservation anfördes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Clara Lindblom (V) enligt följande.

1. att avslå förslaget till beslut
2. att därutöver anföras

I september 2020 fattade styrelsen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB beslut angående försäljning av tomträtten till fastigheten Grötlunken 2, ett beslut som Socialdemokraterna och Vänsterpartiet reserverade sig emot. Vi beklagar gemensamt och motsätter oss även idag att den politiska majoriteten i Stockholms stad återigen inleder försäljning av tomträtter som man anser inte är av strategiskt värde.

Det är vår principiella mening att denna tomträtt har strategiska värden för staden och är av vikt för att kunna tillgodose kommande behov av äldreboendeplatser. Vi menar att stadens fortsatta rådighet över denna och andra centralt belägna fastigheter har strategisk betydelse, i synnerhet på grund av den brist på äldreboendeplatser som råder i innerstaden, både idag och på lång sikt.

Den potentiella köparen har enligt underlaget för avsikt att fortsätta att hyra ut till aktörer som bedriver äldreboende verksamhet under överskådlig tid. Det är vår mening att den enda garanten för just detta är om staden och dess bolag framgent har rådighet över lokalerna. Endast då kan vi säkerställa att denna tomträtt inte blir en handelsvara på den öppna marknaden. Allt för många gånger lovas invånare och boende att långsiktigt ägande och bevarad verksamhet ska fortsätta även när en privat aktör tar över, vilket aldrig kan garanteras efter en försäljning, för att sedan bittert erfara det motsatta. Ett välkänt exempel är försäljningen av bostäderna på Albyberget i Botkyrka, där långsiktigt ägande utlovades. I detta fall höll det fem år innan invånarnas bostäder blev en vara på den öppna marknaden.

Vi vet samtidigt att staden kommer ha ett kraftigt ökat behov av just vård- och omsorgsboenden den kommande tjuugoårsperioden och anser därför att det är fel att låta kortsiktiga vinster gå före stadens långsiktiga behov i enlighet med den nuvarande Äldreboendeplanen.

Till detta bör också anföras att fastigheten är "gulklassad" av Stadsmuseet, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde. Inte heller kan vi blunda för att adressen är mycket attraktiv på den öppna marknaden, vilket det stora intresset för den visar på, en centralt belägen fastighet som denna torde vara ännu mer känslig för marknadens fluktuationer än ovan nämnda exempel från en grannkommun.

Vi önskar ånyo ett förtydligande från stadens ledning kring vad som klassas som strategiskt viktiga fastigheter. Det är ett demokratiskt problem när man inte öppet redovisar vilka kriterier som gäller för att en fastighet ska ingå i kategorin "icke strategiskt viktig". I nuläget verkar den politiska majoriteten vilja sälja det som säljas

kan, utan hänsyn till de faktiska förutsättningarna för kommande behov av äldreboendeplatser."