

§ 141

Dnr KS 2019/00516-1.3.4

**Beslut - Köp av bolag, Bostads AB Mimer**

**Beslut**

*Anna Maria Romlid (V) deltar ej i beslutet*

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Bostads AB Mimer godkänns förvärva ett NYAB (så kallat lagerbolag).
2. Lagerbolaget ska efter bolagsförvärv byta namn till "Förseglet Hus A AB" eller något annat liknande namn.
3. Bolagsordning för "Förseglet Hus A AB" enligt bilaga 1 godkänns.
4. Bostads AB Mimer godkänns överlåta del av fastighet Förseglet 1, Västerås till "Förseglet Hus A AB".
5. Följande personer väljs till ordförande och ledamöter i styrelsen för Förseglet Hus A AB:  
Ordförande Mikael Källqvist, Bostads AB Mimer  
Carina Akterhag, Bostads AB Mimer  
Martin Gepertz, Bostads AB Mimer
6. Åke Johansson (C) utses till lekmannarevisor och Ulf Nygren (M) till lekmannarevisorssuppleant.
7. Bostads AB Mimer godkänns sälja samtliga aktier i "Förseglet Hus A AB" till extern part.

**Ärendebeskrivning**

Mimer köpte under 2015 fastigheten Förseglet 1 av NCC. Avsikten med förvärvet var att utveckla fastigheten för bostadsändamål och bygga hyresrätter i egen regi och sälja mark till andra aktörer för att utveckla bostadsrätter. NCC genom Bonava behöll också en option att återköpa och förköpa vissa delar av fastigheten när detaljplanen var klar. Nu föreliggande bolagsbildning och försäljning är ett led i att utveckla fastigheten enligt detaljplanen.

Mimer avser att avyttra en del av Förseglet 1 genom att området markerat som lotten A på kartan ska avstyckas och bilda en egen registerfastighet ("Fastigheten") som kommer att ägas av ett nybildat och av Mimer helägt aktiebolag (nedan "Bolaget").

Mimer avser att sälja samtliga aktier i Bolaget ("Aktierna") till en köpare ("Köparen") som har för avsikt att bygga bostadsrätter på den avstyckade fastigheten. Parterna har inlett förhandlingar i syfte att träffa ett avtal under april 2019 rörande kommande överlåtelse av Aktierna, och därmed indirekt

Fastigheten ("Aktieöverlåtelseavtalet"). Anledningen till att överlåtelsen sker i bolagsform är att det är gynnsamt för Mimer och Köparen.

Tillträde till bolaget för Köparen kommer att ske under 2021 när fastighetsbildning av lotten A är klar, Bolaget har fått lagfart och Köparen har fått bygglov för den tänkta byggnaden enligt detaljplanen och övriga villkor i Aktieöverlåtelseavtalet är uppfyllda. Anledningen till att tillträdet sker under 2021 är att Köparen ska hinna projektera och planera byggnaden och fastighetsbildningsåtgärder ska hinna genomföras. Köparen erlägger vid avtalstecknandet 2019 en handpenning till Mimer.

Om Köparen på Tillträdesdagen inte betalar resterande del av köpeskillingen till Mimer, och uppfyller övriga avtalsvillkor, har Mimer rätt att häva Aktieöverlåtelseavtalet, behålla Handpenningen och få ersättning av Köparen för den skada Mimer eventuellt därutöver lider (och som inte täcks av Handpenningen). Fullständiga avtalsvillkor för aktieöverlåtelsen kommer att presenteras för och godkännas av Mimers styrelse före avtalstecknande med Köparen. Avtalstecknandet planeras till den 30 april 2019.

#### Överensstämmelse med bolagets strategier

Mimers styrelse antog i december 2018 en strategi för utveckling av fastigheten Förseglet 1. Denna bolagsbildning och försäljning är i enlighet med den strategin.

#### Finansiell analys

Ingen tillkommande extern finansiering krävs för bolaget som kommer att vara finansierat av Mimer fram till dess att köparen tillträder bolaget.

#### Risکانالys och känslighetsanalys med investeringen

Ingen riskexponering sker på grund av bolagsbildningen. Mimer har full kontroll över bolaget och aktierna fram till dess att full likvid erhållits för aktierna av köparen. Om köpet inte kan fullföljas äger Mimer fortsatt bolaget och därmed fastigheteten. Den enda merkostnad som i så fall uppstår är kostnaden för ev. stämpelskatt för lagfarten för fastighetsaffären när Mimer överlåter den avstyckade lotten till det egna bolaget. Beroende på hur den avstyckningen görs kan kostnaden variera men uppgår som mest till ca 1,5 mnkr. I sådant fall kommer Mimer att söka hitta en annan köpare som fullföljer affären.

Stadsledningskontoret bedömer att bolagsbildningen är nödvändig för att Mimer ska kunna avyttra fastigheten på effektivt sätt. Stadsledningskontoret gör även bedömningen att hela fastigheten Förseglet 1 strategiska upplägg behöver redovisas i Västerås Stadshus AB styrelse för att informera styrelsen om hela affären kring Förseglet 1. Affärsupplägget kan komma att innebära ytterligare bolagsbildningar och köp av lagerbolag. Därför föreslås att Mimer presenterar affärsupplägget på styrelsemötet den 22 maj i Västerås stadshus AB och styrelsen i bolaget i nästa steg beslut vad som behöver genomföras så att Mimer kan arbeta vidare enligt sin strategi eller justeringar från moderbolaget styrelse.



Kommunstyrelsen  
Alexandra Eriksson  
Kennet Julin

Kopia till  
Bostads AB Mimer

Kommunstyrelsen

## Tjänsteutlåtande - Bostads AB Mimers förvärv av ett nytt bolag

### Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Bostads AB Mimer godkänns förvärva ett NYAB (så kallat lagerbolag).
2. Lagerbolaget ska efter bolagsförvärv byta namn till "Förseglet Hus A AB" eller något annat liknande namn.
3. Bolagsordning för "Förseglet Hus A AB" enligt bilaga 1 godkänns.
4. Bostads AB Mimer godkänns överlåta del av fastighet Förseglet 1, Västerås till "Förseglet Hus A AB".
5. Följande personer väljs till ordförande och ledamöter i styrelsen för Förseglet Hus A AB:  
Ordförande Mikael Källqvist, Bostads AB Mimer  
Carina Akterhag, Bostads AB Mimer  
Martin Gepertz, Bostads AB Mimer
6. Åke Johansson (C) utses till lekmannarevisor och Ulf Nygren (M) till lekmannarevisorssuppleant.
7. Bostads AB Mimer godkänns sälja samtliga aktier i "Förseglet Hus A AB" till extern part.

### Ärendebeskrivning

Bostads AB Mimer (Mimer) köpte under 2015 fastigheten Förseglet 1 av NCC. Avsikten med förvärvet var att utveckla fastigheten för bostadsändamål och bygga hyresrätter i egen regi och sälja mark till andra aktörer för att utveckla bostadsrätter. NCC genom Bonava behöll också en option att återköpa och förköpa vissa delar av fastigheten när detaljplanen var klar. Nu föreliggande bolagsförvärv och försäljning är ett led i att utveckla fastigheten enligt detaljplanen.

Mimer avser att avyttra en del av Förseglet 1 (genom att området markerat som A på kartan bilaga 2, avstyckas och bildar en egen registerfastighet) till ett för ändamålet inköpt lagerbolag. Lagerbolaget blir ett helägt dotterbolag till Mimer.

Mimer avser sedan att sälja samtliga aktier i dotterbolaget till en extern köpare som har för avsikt att bygga bostadsrätter på den avstyckade

fastigheten. Parterna har inlett förhandlingar i syfte att träffa ett avtal under april 2019 rörande kommande överlåtelse av samtliga aktier i dotterbolaget, och därmed indirekt fastigheten. Anledningen till att överlåtelsen sker i bolagsform är att det är lämpligt förfarande för Mimer och Köparen.

Tillträde till dotterbolaget för köparen kommer att ske under 2021 när fastighetsbildning av lotten A är klar, dotterbolaget har fått lagfart och köparen har fått bygglov för den tänkta byggnaden enligt detaljplanen och övriga villkor i aktieöverlåtelseavtalet är uppfyllda. Anledningen till att tillträdet sker under 2021 är att köparen ska hinna projektera och planera byggnaden och fastighetsbildningsåtgärder ska kunna genomföras. Köparen erlägger vid avtalstecknandet våren 2019 en handpenning till Mimer.

Om köparen på tillträdesdagen inte betalar resterande del av köpeskillingen till Mimer, har Mimer rätt att häva aktieöverlåtelseavtalet, behålla handpenningen och få ersättning av köparen för den skada Mimer eventuellt därutöver lider (och som inte täcks av handpenningen). Fullständiga avtalsvillkor för aktieöverlåtelsen kommer att presenteras för och godkännas av Mimers styrelse före avtalstecknande med köparen.

### **Överensstämmelse med bolagets strategier**

Mimers styrelse antog i december 2018 en strategi för utveckling av fastigheten Förseglet 1. Detta bolagsförvärv och försäljning är i enlighet med den strategin.

### **Finansiell analys**

Ingen tillkommande extern finansiering krävs för dotterbolaget som kommer att vara finansierat av Mimer fram till dess att köparen tillträder bolaget.

### **Risکانالys och känslighetsanalys med investeringen**

Ingen riskexponering sker på grund av bolagsförvärvet. Mimer har full kontroll över dotterbolaget och aktierna fram till dess att full likvid erhållits för aktierna av köparen. Om köpet inte kan fullföljas äger Mimer fortsatt dotterbolaget och därmed fastigheten. Den enda merkostnad som i så fall uppstår är kostnaden för ev. stämpelskatt för lagfarten för fastighetsaffären när Mimer överlåter den avstyckade lotten till det egna bolaget. Beroende på hur den avstyckningen görs kan kostnaden variera men uppgår som mest till ca 1,5 mnkr. För det fall försäljningen av dotterbolaget inte kan fullföljas kommer Mimer att söka hitta en annan köpare som förvärvar bolaget.

### **Stadsledningskontorets bedömning**

Stadsledningskontoret bedömer att bolagsförvärvet är nödvändig för att Mimer ska kunna avyttra fastigheten på effektivt sätt. Stadsledningskontoret gör även bedömningen att hela fastighetens (Förseglet 1) strategiska upplägg behöver redovisas i Västerås Stadshus ABs styrelse för att informera styrelsen om hela affären kring Förseglet 1. Affärsupplägget kan komma att innebära ytterligare köp av lagerbolag eller bolagsbildning samt behov av finansiering. Därför föreslås att Mimer presenterar affärsupplägget på ett styrelsemöte i Västerås Stadshus AB och att styrelsen i nästa steg tar beslut om vad som behöver genomföras så att Mimer kan arbeta vidare enligt sin strategi eller enligt justeringar från moderbolaget styrelse.

# **BOLAGSORDNING FÖRSEGLET HUS A AB**

Orgnr:

Godkänd av kommunfullmäktige i Västerås stad den 4 april 2019

Antagen på bolagsstämma den XX 2019

## **§ 1 Firma**

Bolagets Firma är "Förseglet Hus A AB".

## **§ 2 Styrelsens säte**

Styrelsen har sitt säte i Västerås.

## **§ 3 Verksamhet**

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av ägaren.

## **§ 4 Ändamålet med bolagets verksamhet**

Bolagets syfte är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Västerås kommun.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

## **§ 5 Aktiekapital**

Aktiekapitalet utgör lägst 50 000 kr och högst 200 000 kr.

## **§ 6 Antal aktier**

Antalet aktier ska vara lägst 500 och högst 2 000 st.

## **§ 7 Styrelse och revisorer**

Styrelsen består av lägst 2 och högst 4 ledamöter med högst 2 suppleanter. Består styrelsen av 1 till 2 ledamöter ska minst 1 suppleant utses. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Västerås stad. Kommunfullmäktige utser också ordförande

Bolaget skall ha lägst 1 och högst 2 revisorer med högst 2 suppleanter, eller ett registrerat revisionsbolag.

Kommunfullmäktige i Västerås stad utser 1 lekmannarevisor med 1 suppleant som båda innehar samma mandatperiod som gäller för bolagetsrevisor.

## **§ 8 Kallelse till bolagsstämma**

Kallelse till bolagsstämma ska ske tidigast sex och senast två veckor före stämman genom brev med posten eller e-post.

## **§ 9 Öppnande av stämma**

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

## **§ 10 Årsstämma**

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma

- 1) Val av ordförande vid stämman
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 3) Godkännande av dagordning
- 4) Val av en eller två justeringsmän
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
- 6) Föredragning av framlagd årsredovisning, revisionsberättelse och lekmanrevisorers granskningsrapport samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
- 7) Beslut
  - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
  - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer
- 8) Fastställande av styrelse- och revisionsarvodet
- 9) Val av revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

## **§ 11 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

## **§ 12 Firmateckning**

Styrelsen får inte bemyndiga annan än styrelseledamot eller verkställande direktör att teckna bolagets firma. Sådant bemyndigande får endast avse två personer i förening. Dock äger verkställande direktören rätt att ensam teckna bolagets firma beträffande sådan löpande förvaltningsåtgärd som enligt aktiebolagslagen ankommer på verkställande direktören.

## **§ 13 Inspektionsrätt**

Kommunstyrelsen i Västerås stad 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 inte möter på grund av författningsreglerad sekretess.

## **§ 14 Fullmäktiges rätt att ta ställning**

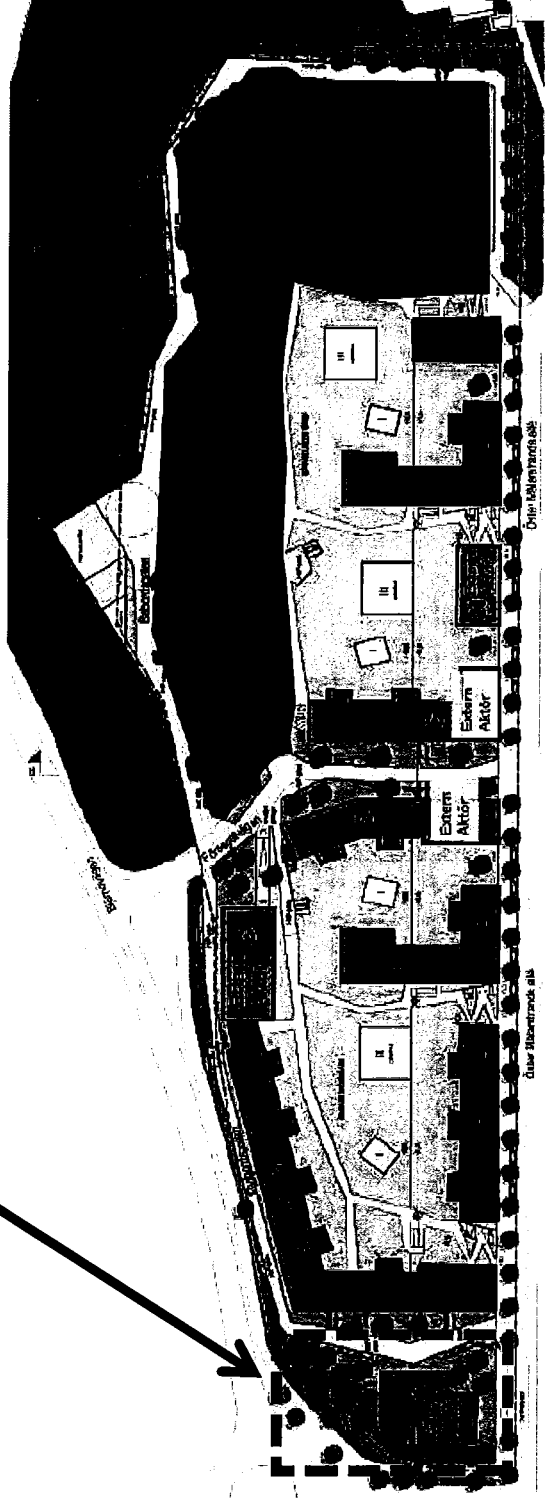
Bolaget ska bereda kommunfullmäktige i Västerås stad möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Denna bolagsordning får inte ändras utan godkännande av kommunfullmäktige i Västerås.

## **§ 15 Arkivvård**

Västerås kommuns arkivreglemente gäller för bolaget.

## Bilaga 2

- Avstyckad fastighet som flyttas till ett NYAB ( inköpt lagerbolag).



Norrgården

Sörgården