

Kommunstyrelsen

Förvärv av fastigheten Nacka Bo 1:207 genom bolagsköp av Boo 1:207 AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå förslaget till överlåtelseavtal med Power Enterprise AB (organisationsnummer 559277-5109) avseende köp av samtliga aktier i bolaget Boo 1:207 AB (organisationsnummer 559277-5075) och därigenom förvärv av fastigheten Nacka Bo 1:207.
2. Kommunfullmäktige ger Nacka Stadshus AB i uppdrag att genomföra köpet av samtliga aktier i bolaget Boo 1:207 AB.
3. Kommunfullmäktige ger Nacka Stadshus AB ett ovillkorat aktieägartillskott på 19 miljoner kronor för att kunna genomföra köpet.
4. Kommunfullmäktige ger Boo 1:207 AB ett ovillkorat aktieägartillskott på 8 miljoner kronor.
5. Kommunfullmäktige fastställer för bolaget Boo 1:207 AB att den rörliga räntan på kommunkoncernkontot motsvarar vad kommunen betalar/erhåller i ränta samt en checkkreditlimit på 1 miljoner kronor.
6. Kommunfullmäktige beslutar anta bolagsordning enligt bilaga 3 till tjänsteskrivelsen daterad den 21 januari 2021.
7. Kommunfullmäktige beslutar om styrelseledamöter och lekmannarevisorer.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med ovan beslutar kommunstyrelsen följande.

1. Kommunstyrelsen beslutar att utse Jörn Karlsson till kommunens ombud och Mats Bohman till ersättare från och med tillträdet till och med ordinarie bolagsstämma 2022.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunens ombud att vid extra bolagsstämma i Boo 1:207 AB rösta för bifall till kommunfullmäktiges förslag till:
 - a. Ny styrelse
 - b. Nya lekmannarevisorer
 - c. Antagande av ny bolagsordning



Sammanfattning

Fastigheten Nacka Bo 1:207 är strategiskt belägen intill kommande trafikplats Boo och nära väg 222. Fastigheten är till försäljning genom köp av bolaget Boo 1:207 AB som är ägare till fastigheten. Fastigheten är nästan 8 000 kvadratmeter stor och ligger mellan Boovägen och ett bostadsområde. Fastigheten ligger inom planprogrammet för sydöstra Boo och är utpekad som verksamhetsområde. Bedömningen är dock att det är möjligt att pröva planläggning av bostäder i bakkant intill befintliga bostäder. Förvärvet av fastigheten Nacka Bo 1:207 är ett strategiskt fastighetsköp och beräknas efter planläggning att generera ett ekonomiskt överskott till kommunen även i det fall eventuella risker med köpet faller ut. Dessa risker bedöms främst vara latent skatt som kan utlösas vid en framtida försäljning och saneringskostnader. Bedömningen är att fastigheten behöver ägas fram till att trafikplats Boo byggs, det vill säga under en tioårsperiod.

Kommunfullmäktige föreslås genom Nacka Stadshus AB förvärva bolaget Boo 1:207 AB för 26 miljoner kronor. Kommunen föreslås vidare att tillskjuta ett ovillkorat aktieägartillskott på 19 miljoner kronor till Nacka Stadshus AB för att genomföra affären. Bolaget Boo 1:207 AB föreslås erhålla en checkkredit på 1 miljon kronor för år 2021 och ett ovillkorat aktieägartillskott om 8 miljoner kronor, varav 7 miljoner ska användas för att reglera lån som finns upptagna i bolaget.

Av föreslagen bolagsordning för bolaget Boo 1:207 AB framgår att bolaget ska äga, förvalta, utveckla och försälja för kommunen strategiska fastigheter och syftar till att säkerställa den strategiska fastighetens nyttjande ur ett stadsutvecklingsperspektiv. I bolagsordningen framgår att styrelsen ska bestå av tre ledamöter och att det ska vara maximalt två lekmannarevisorer. Dessa personer utses nu av kommunfullmäktige. För att representera kommunen vid bolagsstämma i bolaget Boo 1:207 AB utser kommunstyrelsen ett ombud. Till den extra bolagsstämman efter tillträdet ges ombudet särskilda instruktioner.

Ärendet

Bakgrund

Enligt kommunens översiktsplan föreslås området kring Dalkarlsängen, söder och norr om väg 222 utvecklas till ett område för framförallt verksamheter. Planen är vidare att en ny trafikplats anläggs på väg 222 för att klara framtida trafikflöden från södra och sydöstra Boo. När trafikplatsen är byggd kommer marken intill trafikplatsen att öka i värde eftersom området då blir intressant för verksamhetsutövare att etablera sig i. Efterfrågan på verksamhetsmark intill väg 222 och trafikplatserna är redan idag stor.

Dalkarlsängens verksamhetsområde och trafikplats finns även föreslagna och utpekade i planprogrammet för sydöstra Boo. Kommunstyrelsen antog programmet den 19 mars 2012, § 62.



I sydöstra Boo pågår redan planläggningen av södra Dalkarlsängen. Projektet omfattar ett skolområde, byggrätter för bostäder och verksamheter och sluttäckningen av en gammal tipp. Trafikverket har genomfört en fördjupad utredning av trafikplatsen, Boo trafikplats. Trafikplatsen är nu införd i Trafikverkets åtgärdsbank, vilket betyder att den är en kandidat till att föras upp som projekt i länsplanen.

Fastigheten Nacka Bo 1:207 är ute till försäljning. Fastigheten som ligger utmed Boovägen är på 7 838 kvadratmeter. Fastigheten ligger inom programområdet för sydöstra Boo och intill den framtida Boo trafikplats. Fastigheten är av strategisk betydelse för kommunen på grund av läget, utvecklingspotentialen samt möjligheten att nyttja den som etablering under genomförandet av hela Sydöstra Boo där det saknas etableringsytor. Genom att förvärva fastigheten har kommunen möjlighet att styra och säkerställa markanvändningen i ett viktigt område under utveckling.

I programmet för sydöstra Boo är fastigheten Nacka Bo 1:207 utpekad som område för verksamheter. Vid kommande detaljplanarbete kan dock möjlighet till bostadsbebyggelse på fastigheten i delen närmast befintliga bostäder norr och väster om fastigheten prövas.

Förslag till överlåtelseavtal

Förvärvet av fastigheten Nacka Bo 1:207 sker inte som en fastighetsöverlåtelse utan genom köp av samtliga aktier i aktiebolaget Boo 1:207 AB, som äger fastigheten Nacka Bo 1:207. Bolaget Boo 1:207 AB är nybildat och bedriver inte någon verksamhet. Bolaget äger endast aktuell fastighet. En företagsbesiktning av bolaget har genomförts. Den visar att bolaget har lån på 7 miljoner kronor, men inte några andra skulder eller andra åtaganden som är en belastning för kommunen som köpare.

Av föreslaget överlåtelseavtal framgår att säljande bolag Power Enterprise AB äger 100 procent av aktierna i bolaget Boo 1:207 AB. Äganderätten till aktierna övergår till kommunen genom Nacka Stadshus AB ("NSAB") per tillträdesdagen den 23 februari 2021. Köpeskillingen för aktierna om 19 miljoner kronor ska erläggas denna dag. Den låneskuld på 7 miljoner kronor som finns i bolaget Boo 1:207 AB ska lösas av köparen per tillträdesdagen. Sammantaget innebär detta att kostnaden för förvärvet totalt blir 26 miljoner kronor.

På fastigheten är ett äldre bostadshus och några uthus belägna och det finns en stor mängd material i form av upplag. Enligt förslag till överlåtelseavtal ska säljaren föra bort all lös egendom, riva staket och attefallshus till senast den 30 april 2021. I föreslaget överlåtelseavtal finns en garanti om att det inte förekommer föroreningar på fastigheten som kan medföra skyldighet för kommunen att sanera marken. I avtalet anges vidare att om kommunen haft kännedom om omständighet kan det påverka garantin. I sammanhanget kan även noteras att ansvar för föroreningar enligt miljöbalken i första hand träffar verksamhetsutövare. Sammantaget bedöms risken för föroreningar som relativt liten.



Av föreslaget överlåtelseavtal framgår att befintliga hyresgäster ska vara avflyttade per tillträdesdagen den 23 februari 2021. Det finns inga andra belastningar på fastigheten förutom ledningsrätt i fastighetsgräns.

Av föreslaget överlåtelseavtal framgår att fastigheten Nacka Bo 1:207 kommer att förvärfvas av bolaget Boo 1:207 först i samband med NSAB:s tillträde av aktierna. Kommunens förvärv av bolaget, genom NSAB, är också villkorat av att fastigheten ska överföras till bolaget Boo 1:207 senast i samband med tillträde. Eftersom förvärvsavtalet ännu inte är upprättat ingår det inte i beslutsunderlag till aktuellt ärende, men det är inte ett avtal som kommunfullmäktige behöver ta ställning till och ingå. Föreslaget är nämligen att det är NSAB som genomför affären. Förvärvsavtalet kommer framgent utgöra en bilaga till föreslaget överlåtelseavtal.

Bolaget Boo 1:207 AB

Det föreslagna förvärvet av bolaget Boo 1:207 AB föreslås att ingå i kommunens aktiebolagsrättsliga koncern där NSAB är moderbolag. Det innebär att NSAB köper samtliga aktier i bolaget. För att möjliggöra detta föreslås att ett ovillkorat aktieägartillskott till NSAB från kommunen på 19 miljoner kronor, motsvarande köpeskillingen, tillförs. Köparen ska enligt överlåtelseavtalet även lösa låneskuld om 7 miljoner kronor i bolaget. För att kunna hantera detta föreslås ett ovillkorat aktieägartillskott till Boo 1:207 AB på 7 miljoner kronor. Härutöver föreslås bolaget Boo 1:207 AB erhålla en checkkredit för 2021 om 1 miljon kronor.

Det finns två olika former av aktieägartillskott: ovillkorat aktieägartillskott och villkorat aktieägartillskott. Ett ovillkorat aktieägartillskott lämnas från ägaren utan krav på återbetalning eller ränta. Ett villkorat aktieägartillskott innebär att tillskottet ska återbetalas inom en viss tid eller när bolagets fria egna kapital uppgår till en viss nivå. När aktiebolaget betalar tillbaka ett villkorat aktieägartillskott behandlas återbetalningen som vinstutdelning. Då syftet med aktieägartillskottet är att täcka kostnader förenade med förvärvet och det därmed inte kan förväntas återbetalas föreslås att aktieägartillskottet är ovillkorat.

Bolaget Boo 1:207 AB har till föremål för sin verksamhet att inom Nacka kommun äga, förvalta, utveckla och försälja för kommunen strategiska fastigheter. Dess syfte med verksamheten är att säkerställa den strategiska fastighetens nyttjande ur ett stadsutvecklingsperspektiv. Den föreslagna bolagsordningen för aktiebolaget anger föremålet för verksamheten och att tillämpliga kommunalrättsliga principer gäller för bolaget.

Bolaget Boo 1:207 AB bildades 19 oktober 2020 med ett aktiekapital om 25 000 kronor. Bolaget kommer att ha kostnad för den formella hanteringen av själva bolaget samt för löpande drift och skötsel av den fysiska fastigheten. Bolaget förväntas sålunda gå med underskott 2021, det vill säga kostnaderna förväntas överstiga intäkterna. Styrelsemedlemmarna i ett aktiebolag kan bli personligt ansvariga för aktiebolagets skulder



om styrelsen inte vidtar åtgärder när aktiebolagets egna kapital är lägre än halva aktiekapitalet. För att inte hamna i sådan en situation, vilket sannolikt skulle vara fallet med ett lågt aktiekapital och nettokostnader i bolaget, föreslås 1 miljon kronor tillföras bolaget i ovillkorat aktieägartillskott. Eventuella underskott i bolaget för åren 2022 och framåt kan hanteras med koncernbidrag som fastställs i samband med Mål och budget.

I den föreslagna bolagsordningen anges att styrelsen i bolaget Boo 1:207 AB föreslås bestå av tre ledamöter och inga suppleanter. Styrelsen har det strategiska ansvaret för bolaget och de skyldigheter som aktiebolagslagen i övrigt reglerar. Styrelsens arbete tydliggörs även i en instruktion för styrelsen, vilken kommer att antas av styrelsen vid bolagsstämma.

Bolaget Boo 1:207 AB kommer inte ha några anställda. Bolagets VD anställs av Nacka kommun och kommunen lånar ut resursen till bolaget. Bolagets redovisning hanteras av kommunens redovisningsenhet. Kommunens enheter debiterar bolaget för utförda uppdrag på samma sätt som interna enheter debiteras.

När aktierna har övergått till NSAB ska det hållas en extra bolagsstämma där valet av styrelsemedlemmar, lekmannarevisorer och bolagsordningen med mera fastställs. Bolagsstämman utser de revisorer bolaget ska ha enligt aktiebolagslagen. På bolagsstämman representeras kommunen av ett ombud. Bolagsordningen, uppgifter om styrelse, revisorer med mera kommer att skickas in till Bolagsverket efter bolagsstämman. Det föreslås att kommunstyrelsen beslutar om att utse ombud och det beslutet är således villkorat av kommunfullmäktiges beslut avseende förvärvet med mera.

Ekonomiska konsekvenser

Efter budgivning står Nacka kommun för det högsta budet om 26 miljoner kronor. Bedömningen är att detta är ett rimligt värde. Fastigheten Nacka Bo 1:207 strategiska läge och utvecklingspotential innebär att kommunen efter planläggning bedöms göra en ekonomisk vinst även med hänsyn taget till eventuella risker med latent skatt och saneringskostnader. Det ekonomiska överskottet vid en utveckling av denna fastighet och annan kommunägd mark i Dalkarlsängen kan användas till att finansiera anläggandet av Boo trafikplats.

En latent skatt följer med köpet av bolaget Boo 1:207 AB. Den latent skatten beräknas vara knappt 4 miljoner kronor, vilket behöver beaktas vid en framtida försäljning. Skatterisken bedöms dock som liten förutsatt att fastigheten Nacka Bo 1:207 säljs vidare i aktiebolag och motsvarande skatteregler gäller när det är aktuellt i framtiden. Ytterligare en ekonomisk risk är risken för miljöföroreningar i marken. I föreslaget överlåtelseavtal finns en garanti om ansvar för sanering av eventuella markföroreningar, men garantin kan under vissa omständigheter komma att inte gälla. Därtill finns en risk i möjligheten att ställa ekonomiska krav gentemot säljaren. I sammanhanget har risken gällande föroreningar bedömts som relativt liten.



Driftskostnaden för bolaget Boo 1:207 AB bedöms uppgå till cirka 300 000 kronor första året och därefter cirka 200 000 kronor per år. Dessa kostnader avser den formella hanteringen av själva bolaget samt löpande drift och skötsel av den fysiska fastigheten Nacka Bo 1:207. Fastigheten kan arrenderas ut internt inom kommunen eller externt och därmed generera en intäkt.

Under kommande planläggning kan fastigheten Nacka Bo 1:207 användas som etableringsplats för utbyggnaden av hela sydöstra Boo där det saknas etableringsytor. Detta innebär en ekonomisk vinst även i det kortare perspektivet. Dessutom är det en miljövinst att ha etableringsplats på fastigheten under utbyggnaden av sydöstra Boo eftersom detta innebär kortare transporter. Etableringsytor i denna del av kommunen saknas.

Bedömningen är att fastigheten behöver ägas fram till att trafikplats Boo byggs, det vill säga under en tioårsperiod

Konsekvenser för barn

Förvärvet av bolaget Boo 1:207 AB och därmed fastigheten Nacka Bo 1:207 innebär inga direkta konsekvenser för barn. Indirekt innebär ett förvärv av fastigheten att kommunen säkrar en utveckling som gynnar barn med eventuellt fler bostäder och verksamheter i ett i framtiden mer centralt läge med goda kommunikationer.

Bilagor

1. Förslag till överlåtelseavtal mellan Power Enterprise AB och Nacka Stadshus AB
2. Objektbeskrivning
3. Bolagsordning för Boo 1:207 AB

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Jörn Karlsson
Ekonomi- och finansdirektör

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka