

Kommunstyrelsen

## **Tilläggsavtal till exploateringsavtal, moderbolagsborgen och revers beträffande Ältadalen i Älta**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal med Bonava Sverige AB, godkänna föreslagen moderbolagsborgen och ställa ut föreslagen revers.

### **Sammanfattning**

I exploateringsavtalet anges att säkerhet i form av moderbolagsborgen ska ställas av NCC AB för fullgörandet av exploatörens åtaganden enligt exploateringsavtalet. NCC AB är inte längre Bonava Sverige AB:s moderbolag varför parterna har enats om ett förslag till tilläggsavtal om ändring av borgensman i exploateringsavtalet.

I enlighet med exploateringsavtalet säljer kommunen del av en fastighet till Bonava Sverige AB. Betalning av köpeskilling för område II av fastigheten sker genom avbetalning enligt revers. Parterna har nu enats om ett förslag till revers som överensstämmer med vad som ursprungligen har avtalats i exploateringsavtalet.

Som säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter vad gäller betalning av köpeskilling för köp av område II och område III av fastigheten ska en moderbolagsborgen utställas. Föreslagen moderbolagsborgen utgör fullgod säkerhet för Bonava Sverige AB:s skyldigheter att betala köpeskilling för köp av område II och III av fastigheten.

## **Ärendet**

### **Bakgrund**

Mellan kommunen och Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB), träffades ett exploateringsavtal för del av fastigheten Älta 10:1, Ältadalen, vilket undertecknades av Bonava Sverige AB den 25 november 2014 och av Kommunen den 5 maj 2015, se bilaga 1.

Bonava Sverige AB ingick tidigare i NCC-koncernen med NCC AB som koncernmoder. NCC AB har genomfört strukturella förändringar av koncernen. Bonava Sverige AB har, tillsammans med övriga bolag inom bostadsutvecklingen, överlåtits till Bonava AB (publ). Bonava AB (publ) har sedermera avknoppats från NCC-koncernen. Både Bonava Sverige AB och Bonava AB (publ) är alltså idag helt fristående bolag från NCC-koncernen.

I 22 § i exploateringsavtalet anges att NCC AB ska ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen för exploatörens skyldigheter enligt exploateringsavtalet. Eftersom NCC AB inte längre är koncernmoder till Bonava Sverige AB behöver ändring av borgensman ske. Genom att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtalet kan 22 § ändras så att moderbolagsborgen istället ska ställas av Bonava AB (publ).

### **Tilläggsavtalet – byte av borgensman**

I tilläggsavtalet föreslås att bestämmelsen om säkerhet i exploateringsavtalet skrivs om på sätt som möjliggör för Bonava AB (publ) att gå i borgen för de åtaganden som åligger Bonava Sverige AB enligt exploateringsavtalen. Exploateringsenheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har god kreditvärdighet och kan ställa betryggande säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

### **Revers**

Enligt 6 § i exploateringsavtalet överlåter kommunen delar av fastigheten Älta 10:1 till Bonava Sverige AB. De delar av fastigheten som överlåts benämns i exploateringsavtalet som område I, område II och område III.

För köp av område II av fastigheten ska Bonava Sverige AB betala en köpeskilling om 26 000 000 kronor till kommunen genom utställande av en revers. Betalning av köpeskillingen ska ske efter en fastställd avbetalningsplan i enlighet med reversen och exploateringsavtalet. Parterna har nu enats om ett förslag till revers som överensstämmer med vad som ursprungligen har avtalats i exploateringsavtalet. Fastighetsförsäljningen och fastighetsreglering av område II kan därmed fortlöpa i enlighet med vad parterna har avtalat i exploateringsavtalet.

### **Moderbolagsborgen**

Som säkerhet för Bonava Sverige AB:s betalning av köpeskilling för köp av område II och område III av fastigheten ska kommunen enligt 22 § i exploateringsavtalet erhålla moderbolagsborgen från exploitören. Parterna har nu enats om ett förslag till moderbolagsborgen som innebär att Bonava AB (publ) går i borgen såsom för egen skuld för Bonava Sverige AB:s förpliktelser avseende betalning av köpeskilling för köp av område II och område III av fastigheten Älta 10:1. Exploateringsenheten har gjort bedömningen att



Bonava AB (publ) har ekonomisk täckning för sitt borgensåtagande och att borgensåtagandet därmed utgör en fullgod säkerhet.

Borgensåtagande för Bonava Sverige AB:s skyldigheter enligt exploateringsavtal avseende etapp 1 och etapp 2 kommer att hanteras och tas upp till beslut inom kort.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget till beslut innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser. Genom förslaget till beslut får kommunen en godtagbar säkerhet vad gäller den avbetalningsplan som regleras i föreslagen revers och som har framförhandlats vid tecknandet av exploateringsavtalet.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget innebär inga konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

Bilaga 1 Exploateringsavtal för del av Älta 10:1, Ältadalen, undertecknat den 25 november 2014 respektive den 5 maj 2015

Bilaga 2 Tilläggsavtal till exploateringsavtal med Bonava Sverige AB

Bilaga 3 Revers

Bilaga 4 Moderbolagsborgen, daterad den 21 september 2016

#### **Ulf Crichton**

Exploateringschef  
Exploateringsenheten

#### **Fredrik Bengtsson**

Projektledare/Exploateringsingenjör  
Exploateringsenheten