

**§ 148****Botkyrkabyggens försäljning i Alby (KS/2013:376)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner att AB Botkyrkabyggen säljer sina fastigheter på Albyberget i enlighet med förslaget från AB Botkyrkabyggen.

Kommunfullmäktige godkänner att AB Botkyrkabyggen förvärvar Goldcup 8831 AB samt Goldcup 8832 AB i syfte att genomföra försäljningen.

Kommunfullmäktige godkänner att AB Botkyrkabyggens nuvarande bolagsordning, med undantag för §§ 12 och 13, utgör bolagsordning även för de nybildade bolagen.

Kommunfullmäktige utser AB Botkyrkabyggens nuvarande styrelse och lekmannarevisor till motsvarande uppgifter i de nybildade bolagen.

Reservationer

Samtliga ledamöter för (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Samtliga ledamöter för (MP) reserverar sig mot beslutet i den del det avser eget yrkande.

Petja Svensson (M) deltar inte i beslutet.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige gav i juni 2012 AB Botkyrkabyggen i uppdrag att sälja cirka 1 000 lägenheter av sitt fastighetsbestånd byggt 1965-1975, i första hand i Alby och i enlighet med ett antal kriterier.

AB Botkyrkabyggen har arbetat med försäljningen, valt ut en köpare och träffat ett villkorligt avtal med företrädare för ett nytt bolag - Mitt Alby AB.

2013-06-18

Dnr KS/2013:376

Bakom detta bolag finns fem privatpersoner som ägare, åtminstone inledningsvis. Avtalet innebär att AB Botkyrkabyggen säljer sina bostäder på Albyberget med sammanlagt cirka 1 300 lägenheter. Köpesumman är satt till 735 miljoner kronor, där AB Botkyrkabyggen efter skatteregleringar kommer att få ut 705 miljoner kronor.

Köparen Mitt Alby AB svarar inte fullt ut upp mot alla de kriterier som kommunfullmäktige ställde upp för ett år sedan. Bedömningen är dock att köparen har både kapacitet och intentioner att vara en långsiktig fastighetsägare i Alby och att köparen dessutom aktivt kommer att bidra till områdets utveckling i enlighet med fullmäktiges intentioner.

AB Botkyrkabyggens styrelse godkände 2013-06-05 för sin del affären. Ärendet är överlämnat till kommunen för att AB Botkyrkabyggen ska få kommunfullmäktiges slutliga godkännande för att genomföra försäljningen.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2013-06-10.

Protokollsanteckning

Ulla B. Ludvigsson (BP) vill ha antecknat till protokollet att hon bifaller (V):s yrkande.

Yrkanden

Jimmy Baker (M), Anders Thorén (TUP), Stefan Dayne (KD), Yngve R. K. Jönsson (M) och Jens Sjöström (S) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Dan Gahnström (MP), tilläggsyrkande, bilaga.

Mats Einarsson (V) yrkar bifall till första och tredje att-satsen i det egna yrkandet, bilaga, samt till (MP):s tilläggsyrkande.

Jimmy Baker (M), Katarina Berggren (S) och Yngve R. K. Jönsson (M) yrkar avslag på (V):s yrkande.

Yngve R. K. Jönsson (M) yrkar avslag på (MP):s tilläggsyrkande.

Propositionsordning

Kommunstyrelsen godkänner följande propositionsordning:

1. Ställningstagande om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras.
2. Om ärendet ska avgöras idag: bifall eller avslag till ordförandeförslaget.

2013-06-18

Dnr KS/2013:376

3. Bifall eller avslag till (MP):s tilläggsyrkande.

Expedieras till:

- Kommunfullmäktige



YRKANDE

2013-06-26

Kommunfullmäktige

Ärende 148 Botkyrkabyggens försäljning i Alby (KS/2013:376)

Den moderata kommunfullmäktigegruppen beslutade, den 5/6-2013, att ställa sig positiva till att sälja 1 300 av Botkyrkabyggens lägenheter till Mitt Alby.

Fastigheterna i Botkyrkabyggens bestånd behöver renoveras inom 10-15 år för att överhuvudtaget kunna fungera som bostäder som man faktiskt kan bo i.

Moderaterna i Botkyrka har i flera år varnat för att om vi inte gör någonting nu, så kommer vi få stora problem att finansiera detta de kommande åren. Vi välkomnar därför försäljningen och avtalet med den kommande köparen Mitt Alby. Det är i ljuset av detta renoveringsbehov som styrelsen i Botkyrkabyggen, med en mycket bred politisk enighet och på uppdrag av kommunfullmäktige, beslutade att sälja bostäder i beståndet.

Vi behöver, för att rädda allmännyttan, sälja fastigheter till andra aktörer som vill fortsätta att erbjuda bostäder som hyreslägenheter. Vi vet att det finns företag som vill satsa på att äga hyresfastigheter i Botkyrka kommun. Då får vi dels ökad konkurrens och ökad valfrihet för de som vill fortsätta hyra som får fler värddar att välja på. Dels får vi in kapital till bolaget som vi kan använda för att rusta upp de lägenheter bolaget har kvar.

Vi skulle även, utöver detta, vilja möjliggöra för ombildning av ett antal fastigheter till bostadsrätter, så att de som vill också får möjlighet att äga sin bostad. Vi får då ett mer varierat utbud av upplåtelseformer och detta skulle dels bidra till att människor bor kvar i kommunen och dels motverka bostadssegregationen. Även i detta fall skulle vi med dessa intäkter kunna finansiera upprustningen av andra fastigheter bolaget har kvar i beståndet.

Samtidigt har vi en stor respekt för det engagemang och den tid som bl.a. ”Alby är inte till salu” har lagt ner på namninsamlingen. Inte minst har vi en stor respekt för alla de som har skrivit under för en folkomröstning. Vi behöver ta tillvara på det engagemanget så att vi alla, tillsammans, kan arbeta för att göra Alby till en ännu bättre plats att bo och verka på.

Vi föreslår kommunfullmäktige besluta

att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Jimmy Baker

Kia Hjelte

Yngve RK Jönsson

Catarina Ekeståhl

Dragan Tomic

Lennart Lundell

Christina Tibblin

Sällan har väl en fråga, som beslutet om att sälja bostäder, engagerat så många invånare i Botkyrka. Möjligen när folkomröstningen om Salem skulle lämna Botkyrka och bilda en egen kommun var engagemanget större, skillnaden var att då fick medborgarna komma till tals. Engagemang, dialog och delaktighet har politiker i Botkyrka försökt att uppnå under många år, stora summor har satsats, personer har anställts, medborgarkontor har öppnats, dialogforum, demokratidagar och mycket annat har genomförts. Därför kan det tyckas vara märkligt att när man nu äntligen i en fråga som direkt berör över 3000 människors vardag, och engagerar ytterligare ett antal tusen invånare så nekas man rätten att få frågan prövad i en folkomröstning.

Vi vet alla att det förhåller sig på detta sätt. Vi vet även att ett stort antal berörda som bor i de aktuella bostäderna anser att processen på flera sätt skapat missnöje främst därför att information och dialog inte anses varit demokratisk. Det är lätt att glömma att alla invånare i Botkyrka är delägare i detta företag, de som bor i fastigheterna har även andra band som berör deras framtid och känslor. Hade det gällt ett annat område i södra kommundelen och med samma engagemang och missnöje från dessa hyresgäster så hade förmodligen försäljningen skjutits upp på obestämd tid, men att köra över invånarna i Alby är en risk som man törs ta.

Vi som har undertecknat detta yrkande kan inte förbise detta och tycker att en folkomröstning i frågan är det enda rätta.

När det gäller försäljning av fastigheter som AB Botkyrkabyggen äger så tror vi att det på flera sätt skulle vara bra för invånarna och hyresgästerna om det finns flera fastighetsvärdar i kommunen än vad det finns idag. Hade den aktuella försäljningen skett i samförstånd, och av en klar majoritet i området hade det förmodligen varit bättre förutsättningar för en ny ägare och hyresgästerna.

Nu är det inte så, samtidigt äger Botkyrkabyggen lägenheter, radhus och villor i kommunen, många hyresgäster vill köpa, omvandla lägenheter till andra ägandeformer. Vad en sådan försäljning skulle inbringa vet vi inte, förmodligen skulle inkomsterna räcka långt. Vi anser att det skulle vara bra att börja där.

När det gäller de kriterier som kommunfullmäktige beslutade om inför uppdraget att hitta en eventuell köpare till de aktuella bostäderna så är de inte fullt ut uppfyllda. Kärnfrågan anser vi vara att det totalt saknas erfarenhet av att bedriva denna typ av verksamhet. Bolaget har inte ett brett fastighetsbestånd med lägenheter. Och 1300 lägenheter är inte ca 1000. Så uppfyllelsen av kriterierna skulle om det handlade om ett prov i skolan ge ett klart IG. Ett klart IG även till dem som tolkar uppfyllelsen av kriterierna som godtagbara.

Vi som undertecknar detta yrkande är inte övertygade om att detta är det bästa för hyresgästerna i de aktuella bostäderna.

Med anledning av ovanstående argument så yrkar vi på

att kommunfullmäktige beslutar att en folkomröstning ska genomföras.

att om yrkandet om en folkomröstning avslås, yrkar vi avslag på denna försäljning.

Anders Peterson (M)

Edip Noyan (M)

Petja Svensson (M)

Mattias Franzén (M)

Ärende:

Botkyrkabyggens försäljning i Alby

Miljöpartiet anser att en rådgivande folkomröstning bör genomföras till frågan om Botkyrkabyggens beslutade försäljning av fastigheter på Albyberget. Folkomröstningen bör genomföras innan affären slutligen genomförs.

Mot den bakgrunden yrkas:

- Att kommunfullmäktige beslutar uppdra åt valnämnden att organisera en folkomröstning till frågan om Botkyrkabyggens beslutade försäljning av fastigheter på Albyberget.
- Att folkomröstningen, med syftet att inte omöjliggöra försäljning till den nu aktuella köparen, genomförs så snart som möjligt.
- Att folkomröstningens frågeställningar bör vara:
 - **Ja** till Botkyrkabyggens försäljning av fastigheter på Albyberget
 - **Nej** till Botkyrkabyggens försäljning av fastigheter på Albyberget
 - **Blank**

Dan Gahnström (MP)

Deniz Bulduk (MP)

Bayram Uludag (MP)

Bosse Olsson (MP)

YRKANDE

Den 14 juni 2012 beslutade en majoritet i kommunfullmäktige att ”ge AB Botkyrkabyggen i uppdrag att sälja cirka 1000 lägenheter av sitt bestånd byggt mellan 1965–1975 i första hand i Alby”. Försäljningen, som förutsätter fullmäktiges godkännande, förknippades med ett antal villkor:



Köparen ska:

- Vara långsiktig (minst 10 år) och aktivt förvaltande
- Ha ett brett och stort bostadsbestånd och därmed ha kapacitet för upprustning och förnyelse
- Klara lokal närvaro och ha intresse för att utveckla stadsdelen, som en samarbetspartner till kommunen och Botkyrkabyggen
- Ha ambition att rusta upp, energieffektivisera och förnya sitt fastighetsbestånd
- Vara öppen för viss omvandling till bostadsrätter vid hyresgästinitiativ.
- Vara positiv till nyproduktion av bostäder i stadsdelen

Nu föreslår kommunstyrelsen att drygt 1300 (vilket inte är ”ca 1000”) lägenheter på Albyberget ska säljas för 705 miljoner kronor till det nybildade bolaget Mitt Alby AB, ägt av Mikael Ahlström, Kari Stadigh, Martin Bjäringer, Carl Rosvall och Georg Ehrnrooth. Efter avdrag för försäljningsomkostnader m.m. blir den totala effekten på Botkyrkabyggens balansräkning 675 miljoner kr. Det finns dock anledning att påpeka att fastighetsbeståndet som helhet inte tillförs en enda reell krona bara för att en del av beståndet byter ägare.

I det aktieöverlåtelseavtal som undertecknats – vilket är det enda juridiskt bindande dokumentet i affären – anges att köparen ägare ”har för avsikt” att äga och förvalta fastigheterna ”på ett långsiktigt och hållbart sätt”. Någon tidsgräns för när fastigheterna kan säljas vidare finns inte och en beskriven ”avsikt” är inte juridiskt bindande.

Mitt Alby AB har inte och planeras inte att ha några andra fastigheter än de som nu köps. Vare sig huvudägaren i bolaget, Mikael Ahlström, eller övriga ägare har någon erfarenhet av fastighetsförvaltning och det förefaller inte heller verkställande direktören i Mitt Alby AB att ha. Det kan alltså konstateras att de villkor fullmäktige satte upp för ett år sedan inte är uppfyllda, vilket också framgår av tjänsteskrivelsen.

Ett villkor som kommunfullmäktige inte satte upp var att köparen måste förbinda sig att själva teckna kollektivavtal och att bara anlita entreprenörer som tecknat kollektivavtal. Detta har uppmärksammats av LO-sektionen i Botkyrka Salem som krävt att sådana garantier ges innan försäljningen. I ett brev till den politiska majoriteten i kommunen påtalar de att Mikael Ahlström på ett medlemsmöte i Socialdemokraterna gett prov på ”en skrämmande omed-

vetenhet eller rentav nonchalans när det gäller vikten av kollektivavtal vid upphandlingar”. Om en försäljning trots allt genomförs måste köparen dessförinnan klargöra att han inte kommer att anlita entreprenörer som inte tecknar kollektivavtal.

Vi som ifrågasatt försäljningen har avkrävt ett alternativ. Om detta kan följande sägas. Just nu är alternativet till att sälja – att inte sälja. Botkyrkabyggens ekonomi är stark och stabil. Vare sig bolaget eller kommunen befinner sig i någon tvångssituation, där en snabb försäljning är ekonomiskt nödvändig. Om det inte hade funnits någon köpare som Botkyrkabyggen kunnat föreslå (och som framgår av handlingarna var det inte ett osannolikt scenario), så hade även de som nu förordar en försäljning fått ta tag i den frågan om ”alternativ”, något som de rimligen måste ha varit beredda på. Vänsterpartiet har tidigare krävt att alternativ till en försäljning ska utredas seriöst.

I en fortsatt analys bör de beräknade kostnaderna för upprustningen granskas – utomstående bedömare har ansett dem höga. Likaså bör konsekvenserna av en något lägre upprustningstakt beräknas. Möjligheterna att stärka det egna kapitalet genom en uppskrivning av de i bokföringen mycket låga fastighetsvärdena bör utredas, liksom förutsättningarna för och konsekvenserna av ett aktieägartillskott. Slutligen finns det skäl att avvakta riksdagsvalet och de förändrade förutsättningar som kan förväntas i händelse av ett regeringsskifte. De första pilotprojekten i upprustningen är planerade att inledas tidigast hösten 2014.

En försäljning av drygt 1300 av det allmännyttiga bostadsbolaget Botkyrkabyggens lägenheter i Alby inordnar sig tyvärr i ett dystert mönster. Sedan lång tid har allmännyttans ställning systematiskt undergrävt, särskilt i vår region. I attraktiva lägen har hyresrätter övergått till bostadsrättsföreningar för ett lågt pris. I andra fall har allmännyttans fastigheter sålts till privata hyresvärdar som inte sällan spekulerat i de stigande fastighetspriserna och sålt vidare med stor vinst efter att ha vanskött fastigheterna några år.

Vänsterpartiet försvarar de allmännyttiga bostadsföretagen. En stark allmännytta är en förutsättning för ett demokratiskt inflytande över bostadssektorn och en garant för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning utan privata vinstintressen. Människors hem ska inte vara spekulationsobjekt.

Vi yrkar

att en folkomröstning om försäljningen genomförs.

att, om yrkandet om folkomröstning avslås, kommunstyrelsens förslag avslås.

Mats Einarsson
Bekir Uzunel
Haider Raja
Nooshi Dadgostar

Vänsterpartiet



Yrkande utförsäljning bostadsbestånd Albyberget

Sverigedemokraterna anser att en folkomröstning bör genomföras i frågan om Botkyrkabyggens beslutade försäljning av fastigheter på Albyberget. Om fullmäktige beslutar om en folkomröstning förbinder sig Sverigedemokraterna att följa utslaget av folkomröstningen, oavsett vad detta blir. Att hålla en dyr och tidsödande folkomröstning utan att partierna förbinder sig att följa resultatet är ytterligare slöseri med pengar, tid och andra resurser.

Folkomröstningen måste självklart genomföras innan affären slutligen genomförs.

Vi är för en försäljning av det aktuella bostadsbeståndet på Albyberget, detta av rent ekonomiska orsaker. Kommunen, i form av Botkyrkabyggen, har ett stort upprustningsbehov framför sig och den kommunala ekonomin ser inte allt för ljus ut. Dessutom är Botkyrkabyggens låneskuld redan nu för stor. Vi ser en försäljning till nämnda köpeskilling på 705 mnkr som ett sätt att lösa den uppkomna situationen.

Mot den bakgrunden yrkar vi:

- Att kommunfullmäktige beslutar uppdra åt valnämnden att organisera en folkomröstning till frågan om Botkyrkabyggens beslutade försäljning av fastigheter på Albyberget
- Att en eventuell folkomröstningen, genomförs så snart som möjligt.
- Att om frågan av folkomröstning fallit, tillstyrka köpeavtalet med Goldcup angående bostadsbestånd Albyberget.

Östen Granberg

Robert Stenkvist



BOTKYRKAPARTIET

**Yrkande
2013-06-26**

§

Botkyrkabyggens försäljning av lägenheter i Alby

Vi i BP har tagit del av innehållet vad gäller Botkyrkabyggens försäljning av lägenheter på Albyberget i Alby.

Då ärendet var uppe förra gången under juni 2012 var vi synnerligen tveksamma till en försäljning av detta slag och förde fram i ett särskilt yttrande bl a att ”vi ser det som mycket allvarligt att Botkyrkabyggen tvingas till att försälja delar av sitt bostadsbestånd för att finansiera renoveringar av beståndet. I det här skedet rör det sig om 1000 lägenheter i Alby, vilket beror på att man inte avsatt medel för renoveringar från tiden vid miljonprogrammets uppförande.”

Under den här tiden har det dock växt fram en synnerligen stark folkopinion mot en försäljning av 1300 lägenheter i Alby. Denna opinion vill att en folkomröstning genomförs före det att man ingår ett avtal med en tilltänkt köpare, vilket kommunens styrande majoritet och opposition inte godtagit.

Samtidigt ska man vara medveten om att det finns förtroendevalda från fem olika partier i fullmäktige som gärna hade sett att en folkomröstning genomförts före ett undertecknande av avtal med en tilltänkt köpare, då det finns alltför många oklarheter i avtalet, vilket även framkommer i kommunförvaltningens skrivelse.

Nu har dock kommunledningen meddelat att man kommer skriva under ett avtal med en köpare, Mikael Ahlström, som säger sig ha medel för att renovera och rusta upp Alby. Detta meddelar man innan det finns ett godkännande eller ett laga kraftvunnet beslut av avtalet, vilket får ses som anmärkningsvärt.

Det finns skäl till att återremittera ärendet för förnyad genomgång dels vad gäller de brister och oklarheter som gäller köparen samt dels vad gäller begäran om en folkomröstning. Kommunen skall vara ett föredöme för att folkinitiativ stimuleras och som i detta fall från mycket unga och engagerade medborgare, vilka så småningom kommer att ta över beslutanderätten i olika områden.

Vi finner det angeläget att ett beslut om en minoritetsåterremiss tas för att visa att vi har en levande demokrati i kommunen.

**Med anledning av ovan yrkar vi i Botkyrkapartiet att kommunfullmäktige beslutar
att återremittera ärendet för att ta fram en konsekvensbeskrivning för genomförande
av en folkomröstning samt**

att en noggrannare granskning av avtalet genomförs

om återremissen ej bifalls yrkar vi avslag till förslaget i rubricerat ärende

Ulla-B. Ludvigsson

Lena Karlsson

Nils Junker

Sandra Foltas

Kommunfullmäktige

2013-06-26

Ärende: Botkyrkabyggens försäljning i Alby

Den 31 maj lämnade nätverket ”Alby är inte till salu” in en namninsamling till kommunen. Namninsamlingen syftade till att väcka en folkomröstning, enligt lagen om Folkinitiativ, i frågan om den föreslagna försäljningen av lägenheter i Alby. Vi i Tullingepartiet har varit tydliga med att vi stödjer folkomröstningar enligt lagen om Folkinitiativ. Valnämnden konstaterade dock att antal giltiga namnunderskrifter var otillräckligt.

Att medborgare engagerar sig är viktigt för en fungerande demokrati och därför var det mycket synd att antalet insamlade namn inte räckte till. Men vi respekterar valnämndens granskning och ser allvarligt på de anklagelser om fusk som riktats mot valnämnden i efterhand. Vi utgår ifrån att valnämndens granskning är korrekt och tar därmed avstånd från påståenden om att valnämnden inte har varit objektiv.

I själva sakfrågan så har hanteringen av ärendet väckt stort missnöje. För det första borde Botkyrkabyggen haft en bättre framförhållning. För det andra har kommunikationen och dialogen med de boende varit under all kritik. Bättre dialog, kommunikation och samråd/rådslag hade varit önskvärt.

Dessutom har köparens trovärdighet diskuterats. Dock måste vi tro på och utgå ifrån att Botkyrkabyggen, som har arbetat med försäljningen, har kompetens att välja ut en lämplig köpare. Denna gång träffade man ett villkorat avtal med företrädare för ett nytt bolag - Mitt Alby AB. Vårt intryck av köparen är positivt och pengarna som Botkyrkabyggen får kommer att långsiktigt säkra ekonomin för bolaget och möjliggöra för att bygga fler hyresrätter och upprustning av lägenheter.

Moderaterna och Vänsterpartiet har följt sin ideologiska övertygelse i frågan. Vi i Tullingepartiet har dock ingen ideologisk kompass, vi efterlyser istället praktiska lösningar för de utmaningar som Botkyrka står inför. Vi förespråkar en mer pragmatisk och mindre ideologisk kommunalpolitik. I detta fall är situationen svår, en renovering är nödvändig men bolaget har inte råd att genomföra åtgärderna eftersom det inte går att få lån eller tillskott från stat eller kommun. Vi väjer dock inte för denna obekväma fråga. Något måste göras för att finanserna ska gå ihop och en försäljning är ett sätt. I slutändan handlar det om Botkyrkas ekonomi och om vi inte är realistiska och agerar ansvarigt så riskerar vi att skapa en svår situation i hela Botkyrka. Vi hoppas och tror att en ökad konkurrens inom bostadsmarknaden i Botkyrka i slutändan gynnar de boende och övriga Botkyrkabor.

Sammantaget har vi stor respekt för dem som vill få till ett folkinitiativ. Folkomröstning hade varit Tullingepartiets första alternativ, men vi kan tyvärr konstatera att antalet insamlade inte var tillräckligt. I sakfrågan anser vi att de pengar som kommunen får in på en försäljning är nödvändiga för att rusta upp lägenheterna. Därför stödjer vi ordförandeförslaget.

Anders Thorén (TUP)

Therese Lind (TUP)

Carl-Erik Spelmans (TUP)

Jörgen Gustafsson (TUP)

Elisabet Thorén (TUP)

Anders Markie (TUP)

Pierre Blankenburg (TUP)

Nils-Bertil Carlson Estrada (TUP)

Karin Nakamura Lindholm (TUP)



SÄRSKILT YTTRANDE

2013-06-26

Botkyrkabyggens försäljning i Alby

Frågan om försäljningen av 1300 lägenheter på Albyberget är en komplicerad fråga. Det är dock viktigt att förstå bakgrunden till försäljningen .

Bakgrund till försäljningen

Botkyrkabyggen av idag innehar ca 12000 lägenheter varav ca 10000 byggdes under det så kallade miljonprogrammet. Lägenheterna som byggdes i miljonprogrammet är i ett skriande behov av att renoveras – både utifrån ett fastighetsperspektiv och ett hyresgästperspektiv.

Utifrån ett rent finansieringsperspektiv innebär detta en stor utmaning för bolaget. Dels så handlar det om att få tag på kapital för renoveringarna och dels handlar det om att hålla hyreshöjningarna i en sådan nivå att bolagets hyresgäster har råd med dessa och kan bo kvar.

Om vi tar bolagets kapitalisering möjlighet att få lån så är de naturligtvis stora dels med tanke på fastighetsbeståndet och dels med Botkyrka kommun som ägare. Däremot innebär en hög skuldsättningsgrad en stor risk för både bolaget och dess ägare. Med tanke på hur volatil marknaden och konjunkturen är så är det viktigt att hålla en viss marginal för att inte hamna i krissituationer. Vidare måste påpekas att bolaget måste ändra avskrivningsmetod för att kalkylen ska hålla. Så pass högt är alltså skuldsättningsgraden.

Botkyrkabyggens styrelse ser att med försäljningen på 1300 lägenheter kommer ändå skuldsättningsgraden att ligga på en nivå som är bland de allra högsta bland jämförelsebara fastighetsbolag. Utan försäljningen skulle skuldsättningsgraden ligga på farligt höga nivåer. Det är viktigt att poängera att det inte bara är köpeskillingen på ca 700 MSEK som är av stor betydelse utan även det minskade åtagandet på 1300 lägenheter att renovera.

En så pass hög skuldsättningsgrad skulle också allvarligt negativt påverka Botkyrkabyggens möjligheter att bygga nya hyresrätter i kommunen.

Utifrån ett hyresgästperspektiv är också försäljningen viktig. Kostnaden för renoveringen av miljonprogrammet kan finansieras på två sätt. Antingen via försäljning av tillgångar eller lån. När bolaget tar upp lån på dessa miljardbelopp innebär detta naturligtvis stora räntekostnader. Ju mindre lån som behöver tas desto lägre blir hyreshöjningen för Botkyrkabyggens hyresgäster. Botkyrkabyggen har en

del ekonomiska svaga hyresgäster för vilka det naturligtvis är av största vikt att hyreshöjningen är så liten som möjligt. Det bolaget vill undvika är att hyresgäster tvingas flytta på grund av hyreshöjningar. Det skulle naturligtvis vara tragiskt för varje individ om de skulle vara tvungna att flytta p.g.a. hyreshöjningar. Vidare finns det också risk för Botkyrkabyggen att det skulle uppkomma vakanser om hyreshöjningarna slår så pass att många hyresgäster måste flytta.

Försäljningen är alltså viktig – både från ett hyresgästperspektiv – men också för att Botkyrkabyggen framåt ska vara ett starkt och framgångsrikt företag.

De som säger nej till en försäljning måste tydligt kunna svara på frågan:

- Väljer ni att kompensera en utebliven försäljning med högre hyror eller en sämre renovering?

Det är helt enkelt valet som måste göras. Den som säger nej har ett stort ansvar att visa på alternativet. Vi från Folkpartiet har inte sett något trovärdigt alternativ till en försäljning. Ett bolag kan exempelvis inte basera en långsiktig investering på vad räntan är i dagsläget eller leva i tron att en förskjutning av en investering gör den billigare.

Albyberget

När förslaget om att sälja ca 1000 lägenheter i Botkyrkabyggens bestånd kom till kommunfullmäktige var det endast två partier som inte ville sälja fastigheterna på Albyberget. Det var vänsterpartiet som var helt emot en försäljning.

Det andra partiet var Folkpartiet Liberalerna som föreslog att i första hand skulle erbjudande gå ut till hyresgästerna i hela Botkyrkabyggen med erbjudande om ombildning till bostadsrätter och eller ägarlägenheter. Hade kommunfullmäktige gått på Folkpartiets förslag hade vi undvikit mycket av det missnöje som nu uppkommit då hyresgäster känt sig överkörda.

Nu har vi istället sett en imponerande kraftsamling i Alby under parollen ”Alby är inte till Salu”. Vi är imponerade över att så pass många underskrifter kunde samlas in, även om vi inte delar uppfattningen att en privat hyresvärd skulle vara sämre än en kommunal.

Däremot är vi emot en folkomröstning då vi ser att detta inte är en bra fråga att folkomrösta om. Folkomröstningar ska hållas i stora och principiellt viktiga frågor med tydliga alternativ.

Köparen

I sin iver att säkerställa att det skulle bli en så pass bra köpare som möjligt satte kommunfullmäktige upp ett antal kriterier för en köpare av fastigheterna på Albyberget. Tyvärr pekar det mesta på att dessa i mångt och mycket var kontraproduktiva och förmodligen skrämde bort ett antal intressenter.

När vi ser på köparen Mitt Alby ser vi att flera punkter i kommunfullmäktiges lista inte uppfylls eller bara delvis uppfylls. Den punkten som Folkpartiet ser som den mest allvarliga är att köparen inte tidigare har någon erfarenhet av fastighetsförvaltning. Folkpartiet hade mycket heller sett att ett traditionellt fastighetsbolag hade varit köpare.

Vi finner dock att köparen uppenbarligen är den bästa vi kan få i detta läge. Att avbryta i detta läge skulle vara förödande för förtroendet både för Botkyrkabyggen och Botkyrka kommun och skulle säkerligen vara negativt framåt om fler affärer på fastighetsmarknaden skulle göras.

Vi tror också att uppmärksamheten kring detta innebär en positiv påtryckning på Mitt Alby att möta förväntningarna.



2013-06-10

Dnr KS/2013:376

Referens
Sara WrethedMottagare
Kommunstyrelsen

Botkyrkabyggens försäljning i Alby

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige godkänner att AB Botkyrkabyggen säljer sina fastigheter på Albyberget i enlighet med förslaget från Botkyrkabyggen.

Kommunfullmäktige godkänner att AB Botkyrkabyggen förvärvar Goldcup 8831 AB samt Goldcup 8832 AB i syfte att genomföra försäljningen.

Kommunfullmäktige godkänner att Botkyrkabyggens nuvarande bolagsordning, med undantag för § 12 och 13, utgör bolagsordning även för de nybildade bolagen.

Kommunfullmäktige utser Botkyrkabyggens nuvarande styrelse och lekmannarevisor till motsvarande uppgifter i de nybildade bolagen.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige gav i juni 2012 Botkyrkabyggen i uppdrag att sälja cirka 1000 lägenheter av sitt fastighetsbestånd byggt 1965-1975, i första hand i Alby och i enlighet med ett antal kriterier.

Botkyrkabyggen har arbetat med försäljningen, valt ut en köpare och träffat ett villkorligt avtal med företrädare för ett nytt bolag - Mitt Alby AB. Bakom detta bolag finns fem privatpersoner som ägare, åtminstone inledningsvis. Avtalet innebär att Botkyrkabyggen säljer sina bostäder på Albyberget med sammanlagt cirka 1 300 lägenheter. Köpesumman är satt till 735 miljoner kronor, där Botkyrkabyggen efter skatteregleringar kommer att få ut 705 miljoner kronor.

Köparen Mitt Alby AB svarar inte fullt ut upp mot alla de kriterier som kommunfullmäktige ställde upp för ett år sedan. Bedömningen är dock att köparen har både kapacitet och intentioner att vara en långsiktig fastighetsä-

2013-06-10

Dnr KS/2013:376

gare i Alby och att köparen dessutom aktivt kommer att bidra till områdets utveckling i enlighet med fullmäktiges intentioner.

Botkyrkabyggens styrelse godkände 2013-06-05 för sin del affären. Ärendet är överlämnat till kommunen för att Botkyrkabyggen ska få kommunfullmäktiges slutliga godkännande för att genomföra försäljningen.

Botkyrkabyggens försäljning – ärendets gång

Enligt gällande bolagsordning för AB Botkyrkabyggen ska frågor av principiell karaktär godkännas av kommunfullmäktige. I april 2012 beslutade därför Botkyrkabyggens styrelse att inhämta kommunens (sin ägares) godkännande, för att få sälja en del av sina bostäder.

Kommunfullmäktige gav i juni 2012 § 77 Botkyrkabyggen i uppdrag att sälja cirka 1000 lägenheter av sitt fastighetsbestånd byggt 1965-1975 i första hand i Alby, i enlighet med ett antal kriterier. (Mer om dessa kriterier under rubriken Kommunledningsförvaltningens bedömning, nedan.)

Botkyrkabyggen har under året som gått arbetat med försäljningen, valt ut en köpare och träffat ett villkorligt avtal med företrädare för ett nybildat bolag. Avtalet är villkorat av ett godkännande från bolagsstyrelsen och ett från kommunfullmäktige. Ärendet har behandlats i Botkyrkabyggens styrelse 2013-06-05. Styrelsen godkände vid detta möte affären och ärendet är överlämnat till kommunen för att Botkyrkabyggen ska få kommunfullmäktiges slutliga godkännande av att genomföra försäljningen.

Botkyrkabyggens förslag i princip

Botkyrkabyggen vill få ett godkännande för att sälja sina fastigheter på Albyberget med cirka 1 300 lägenheter. Köparen är ett nybildat fastighetsbolag som i sin tur har flera steg av ägarbolag bakom sig tillbaka till ett fåtal investerare. Köpesumman är satt till 735 miljoner kronor, där Botkyrkabyggen efter skatteregleringar kommer att få ut 705 miljoner kronor. Från detta belopp avgår kostnader för försäljningsprocessen, inklusive stämpelskatt. Någon exakt dag för när de nya ägarna kommer att ta över fastigheterna har ännu inte fastställts, det ska dock ske senast 30 november. För hyresgästerna kommer övertagandet att märkas successivt, eftersom de nya ägarna under en kortare tid troligtvis kommer att köpa vissa tjänster från Botkyrkabyggen.

Beskrivning av ägarna till det bolag som kommer att vara köpare

2013-06-10

Dnr KS/2013:376

Köparen, Mitt Alby AB org. nr 556931-8271 (för närvarande benämnt Grundstenen 144300), är ett nybildat svenskt aktiebolag som ägs till 100 procent av det nybildade svenska aktiebolaget Byggmästare Anders J Ahlström fastighets AB. Detta bolag kommer i sin tur att åtminstone inledningsvis ha följande ägare:

- Mikael Ahlström (43 %) genom sitt företag Autus AB. Mikael Ahlström är också grundare och delägare i Caritas och Procuritas samt initiativtagare till den ideella föreningen Charity Rating som kvalitetssäkrar välgörenhetsorganisationer och grundare av stiftelsen Chelha som jobbar med demokratiutveckling via utbildning.
- Kari Stadigh (19 %) genom sitt företag Alecta SA. Kari Stadigh är koncernchef i Sampo (huvudägare i Nordea) och bland annat styrelseordförande i If skadeförsäkring samt styrelseledamot i Nordea och Nokia.
- Martin Bjäringer (privat eller via bolag), Carl Rosvall (privat eller via bolag) och Georg Ehrnrooth privat eller via bolag (38%)

Under försäljningsprocessen har de två största ägarna tydligt uttryckt sina avsikter att vara långsiktiga ägare - att förvalta fastigheterna och utveckla Albybergets fastighetsbestånd på ett långsiktigt hållbart sätt. Om någon av de mindre ägarna önskar lämna bolaget har huvudägaren för avsikt att förvärva ytterligare aktier i bolaget, om det är möjligt vid ett sådant tillfälle.

Botkyrkabyggens förslag - affärsuppgörelsen

Ett villkorligt köpeavtal har träffats mellan Botkyrkabyggen och det nybildade bolaget Mitt Alby AB. För att genomföra affären kommer Botkyrkabyggen att först överföra de aktuella fastigheterna till ett av de nybildade bolagen som Botkyrkabyggen kommer att äga fram till tillträdesdagen. På tillträdesdagen övertar de nya ägarna aktierna i det bolag som äger fastigheterna och tillsätter en egen styrelse.

I avtalet med Botkyrkabyggen gör den nye ägaren speciella åtaganden:

- Öppna ett förvaltningskontor på Albyberget
- Erbjudna billiga lokaler för ideella föreningar och andra aktiva i området
- Investera i eller ge bidrag till ideella föreningar, sociala entreprenörer och kommunens kreativa fond
- Utvärdera förutsättningar för etablering av nya verksamheter i området
- Prioritera lokal arbetskraft vid vissa typer av anställningar
- Upplåta ett visst antal lägenheter med sociala kontrakt

2013-06-10

Dnr KS/2013:376

Köpeskillingen, som uppgår till 735 miljoner kronor, ligger väl i överensstämmelse med den marknadsvärdering av de aktuella fastigheterna som Botkyrkabyggen har låtit genomföra.

Bildande av bolag för genomförande av affären

För genomförande av affären kommer Botkyrkabyggen att förvärva två nybildade bolag som under försäljningsprocessen kommer att ägas Botkyrkabyggen. För uppfylla kommunallagens regler kring uppsynsplikt ska kommunfullmäktige godkänna syftet med bolaget, godkänna bolagsordning samt utse ledamöter och lekmannarevisor för bolaget. Förslaget är att Botkyrkabyggens styrelse också ska utgöra styrelse för de nybildade bolagen samt att samma lekmannarevisor utses. Dessutom är förslaget att Botkyrkabyggens nuvarande bolagsordning ska utgöra bolagsordning även för de nybildade bolagen, med undantag för bolagets namn och paragraf 12 och 13, som ska utgå. Det senare beror på att de nya köparna måste ha möjlighet att vid tillträdesdagen själva ändra bolagsordningen utan godkännande från kommunfullmäktige. (Bolagsordningen skickas tillsammans med den här skrivelsen)

Sälja för att säkra allmännyttan

Kommunen vill ha ett starkt och aktivt allmännyttigt bostadsbolag, som både kan renovera det stora lägenhetsbestånd man har och vara med och bygga nya bostäder i Botkyrka. I kommunens ägardirektiv till Botkyrkabyggen ingår att bolaget ska bidra till bostadsförsörjningen genom att producera nya lägenheter.

Det är inte möjligt att klara de stora investeringar som ligger framför Botkyrkabyggen bara genom att låna mer pengar. Det skulle långsiktigt riskera bolagets ekonomi och därmed ytterst påverka alla hyresgästerna i de 12 000 lägenheterna negativt.

Botkyrkabyggen har en skev sammansättning av lägenhetsbeståndet där drygt 80 procent av alla lägenheter är byggda under miljonprogramsåren 1965-1975. Bostadshusen är snart 50 år gamla och det är dags för omfattande och kostsamma upprustningar. Botkyrkabyggen förbereder sig nu för att under 2015 sätta igång med ett upprustningsprogram som omfattar 9 000 lägenheter och som kommer att kosta närmare 8 miljarder kronor.

Under miljonprogrammet stödde staten bostadsbyggandet med omfattande subventioner och stimulansmedel. När nu miljonprogrammet är i behov av upprustning finns inte längre någon statlig bostadspolitik eller statliga stöd som hjälper kommuner, bostadsbolag och hushåll i Botkyrkas situation.

2013-06-10

Dnr KS/2013:376

Botkyrka kommun och Botkyrkabyggen måste därför på egen hand klara utmaningen.

Denna försäljning är en del av förberedelserna för att Botkyrkabyggen ska klara den stora uppgift som upprustningen av övriga fastigheter innebär. Genom att få in en annan ägare, som tar över en mindre del av beståndet och så småningom genomför nödvändiga renoveringar, så får Botkyrkabyggen ekonomiska muskler att både att renovera och bygga nytt.

Kommunledningsförvaltningens uppfattning är att försäljningen inte är ett första steg i att avveckla det allmännyttiga bostadsföretaget, utan tvärtom ger Botkyrkabyggen en stabilare ekonomi och därmed en bättre grund för att klara både förnyelsen av miljonprogrammet och bygga nytt.

Opinion mot försäljning

Det finns en opinion mot att Botkyrkabyggen säljer bostadsfastigheter. Nätverket "Alby är inte till salu" har överlämnat ett stort antal namnunderskrifter till stöd för en folkomröstning om försäljningen. Nätverket ger uttryck för dels principiella ideologiska invändningar mot att ett allmännyttigt bostadsbolag minskar sin roll på bostadsmarknaden, dels oro för vad byte till en ny fastighetsägare och hyresvärd kan föra med sig. De ger också uttryck för en kritik mot hur dialogen och den demokratiska processen kring försäljningsbeslutet har sett ut.

Syftet med namninsamlingen är att försöka få till en folkomröstning i frågan. Kommunledningsförvaltningen gör bedömningen att det här är ett sammansatt ärende och därför svårt att hantera i en folkomröstning. Bakom det direkta ärendet om försäljning av lägenheter i Alby, finns den indirekta frågan om Botkyrkabyggens överlevnad som bolag.

Kommunens valnämnd sammanträder 2013-06-13 för att ta ställning till de inlämnade namnunderskrifterna. Minst tio procent av de röstberättigade kommuninvånarna ska ha krävt en folkomröstning för att kommunfullmäktige måste pröva frågan.

Kommunledningsförvaltningens bedömning

När kommunfullmäktige gav Botkyrkabyggen i uppdrag att sälja lägenheter, formulerades också ett antal kriterier till hjälp för att utvärdera en köpare. Köparen ska enligt kommunfullmäktiges beslut:

- Vara långsiktig (minst 10 år) och aktivt förvaltande
- Ha ett brett och stort bostadsbestånd och därmed ha kapacitet för upprustning och förnyelse

2013-06-10

Dnr KS/2013:376

- Klara lokal närvaro (kontor och personal på plats i området) och ha intresse för att utveckla stadsdelen, som en samarbetspartner till kommunen och Botkyrkabyggen
- Ha ambition att rusta upp, energieffektivisera och förnya sitt fastighetsbestånd
- Vara öppen för viss omvandling till bostadsrätter vid hyresgästinitiativ
- Vara positiv till nyproduktion av bostäder i stadsdelen

Botkyrkabyggen har gjort en bedömning av hur väl köparen uppfyller kriterierna, se Botkyrkabyggens skrivelse 2013-06-04 som skickas tillsammans med den här skrivelsen.

Kommunledningsförvaltningen kan konstatera att köparen inte fullt ut svarar upp mot alla de kriterier som kommunfullmäktige har ställt upp. Det handlar framförallt om att köparen inte har ett befintligt fastighetsbestånd i nuläget. Däremot bedöms köparen ha ekonomisk kapacitet att klara förvaltning och upprustning. Ägarna bakom det köpande bolaget har väldokumenterad erfarenhet av att leda stora företag. I överlåtelseavtalet förpliktigar sig köparen till en stark lokal närvaro och ett antal långsiktiga åtaganden i Alby. Kommunledningsförvaltningen bedömer att köparen har både kapacitet och intentioner att vara en långsiktig fastighetsägare i Alby och att aktivt bidra till områdets utveckling i enlighet med fullmäktiges intentioner. Därför föreslås kommunfullmäktige godkänna Botkyrkabyggens förslag om försäljning.

Erik Nilsson
Tf kommundirektör

Sara Wrethed
Verksamhetschef

Bilagor:

1. Protokollsutdrag från Botkyrkabyggens styrelse 2013-06-05
2. Skrivelse från Botkyrkabyggens VD 2013-06-04
3. Förslag till bolagsordning
4. Botkyrka kommuns frågor och svar om försäljningen på Albyberget

Expedieras till

Plats och tid Botkyrkabyggens lokaler, Tumba Torg 101, kl 15:00

Beslutande Enligt bilaga 1

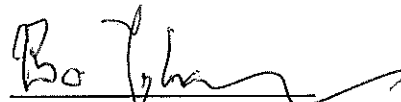
Ersättare Enligt bilaga 1

Övriga närvarande Ulf Nyqvist (VD), Åke Bjuvgård (facklig representant Fastighet), Tony Baptiste (facklig representant Unionen) och Cina Gerdin (Kommunikationschef)

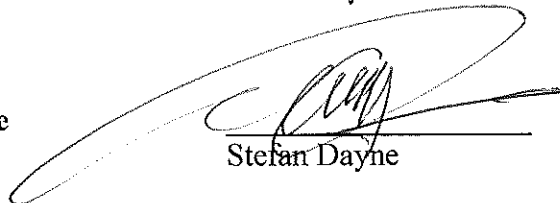
Sekreterare


Cina Gerdin

Ordförande


Bo Johansson

Justerare


Stefan Dayne

§111

Dagordning

Mötet öppnades av ordförande Bo Johansson. Den utsända dagordningen godkändes och ledamöterna ansåg sig vederbörligen kallade.

§112

Protokollförare mm

Beslut fattades att utse Cina Gerdin till protokollförare. Att tillsammans med ordförande Bo Johansson justera protokollet, valdes Stefan Dayne.

§113

Försäljning av Albyberget - Aktieöverlåtelseavtal

Ulf Nyqvist informerade om försäljning av fastigheterna på Albyberget samt om aktieöverlåtelseavtalet.

Styrelsen beslutade att godkänna Aktieöverlåtelse samt gav Bo Johansson och Ulf Nyqvist i uppdrag att fullfölja försäljningen genom undertecknande av aktieöverlåtelseavtalet, samt att överlämna ärendet till Kommunfullmäktige för slutligt godkännande.

Nooshi Dadgostar reserverade sig mot beslutet enligt tidigare lämnade yttranden.

Styrelsen beslutade att ärendet är sekretessbelagt enligt 19 kap 1 paragraf Offentlighets- och sekretesslagen, till fredag 20130607 kl 08.00.

§114

Övriga frågor

Inga övriga frågor fanns att notera.

§115

Nästa möte

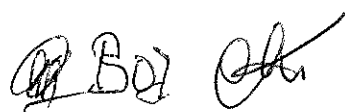
Nästa möte äger rum 23:e september.

Styrelsemöte

2013-06-05

Närvarande styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
tj

Styrelseledamöter	Parti	Närvarande	Beslutande ersättare	Anm.
Bo Johansson, ordf.	S	X		tjg
Jimmy Baker, vice ordf.	M	X		tjg
Stefan Dayne	KD	X		tjg
Christina Zedell	S		Inga-Britt Rova	
Nooshi Dadgostar	V	X		tjg
Jean-Pierre Zune	S	X		tjg
Annika Nyberg Titiali	M		Michael Eriksson	
Styrelsesuppleanter				
Björn Pettersson	S	X		
Ann-Marie Ogalde	MP	X		
Adem Okur	S			
Inga-Britt Rova	S	X		tjg
Michael Eriksson	M	X		tjg
Benny Ferdinandsson	FP			
Bo Carlsson	TUP			





Till Styrelsen

Försäljning av Botkyrkabyggens fastigheter på Albyberget

Förslag till beslut

Botkyrkabyggens styrelse föreslås godkänna Aktieöverlåtelseavtalet mellan AB Botkyrkabyggen och AB Grundstenen 144300 U Ä T Mitt Alby AB och överlämna ärendet till Kommunfullmäktige för slutligt godkännande.

I samband med ett godkännande i Kommunfullmäktige hemställer Botkyrkabyggens styrelse att även godkänna förvärvet av de två bolag som erfordras för att genomföra affären i enlighet med avtalet.

I den framställning som görs till kommunfullmäktige föreslår styrelsen att Botkyrkabyggens styrelse även ska utgöra styrelse i de nya bolagen fram till dess att aktierna överförs till de nya ägarna samt att nuvarande bolagsordning för Botkyrkabyggen även ska gälla för de nya bolagen med undantag för paragraf 12 och 13. Därutöver föreslås även att AB Botkyrkabyggens utsedda revisorer och lekmannarevisorer ges i uppdrag att revidera bolagen fram till försäljningsdagen.

Protokollet föreslås bli justerat med omedelbar verkan och att handlingar och information kring ärendet blir sekretessbelagt fram till offentliggörandet fram till den 7 juni kl. 08.00 enligt 19 kap 1§ Offentlighets- och sekretesslagen.

Bakgrund

I juni 2012 fattade Kommunfullmäktige i Botkyrka beslut om att pröva en försäljning av ca 1000 lägenheter i Botkyrkabyggens bestånd. Beslutet baserades på en framställan från Botkyrkabyggens styrelse att genomföra en försäljning av fastigheter i de sk Miljonprogramområdena var önskvärd för att trygga bolagets ekonomi på lång sikt. Botkyrkabyggens fastigheter står inför stora upprustningsbehov under de närmaste 10 – 15 åren, då drygt 80 procent av fastigheterna är byggda mellan 1965 och 1975. I samband med fullmäktiges beslut angav kommunfullmäktige ett antal kriterier som man ansåg skulle vara uppfyllda vid en försäljning.

Under sommaren 2012 utredde Botkyrkabyggen vilken del av beståndet som var mest lämpligt att sälja och den 3 september beslutade styrelsen att förorda en försäljning av Albyberget med ca 1300 lägenheter. Informationsmöten hölls vid tre tillfällen på Grindtorpsskolan och närmare 500 personer deltog i mötena.

I samband med beslutet i Botkyrkabyggens styrelse tillsattes en mindre arbetsgrupp för att följa processen. Gruppen bestod av ordförande och 1:e vice ordförande i kommunstyrelsen, ordförande och vice ordförande i Botkyrkabyggens styrelse, kommundirektören och Botkyrkabyggens VD. PWC fick efter upphandling, i uppdrag att stödja Botkyrkabyggen genom hela processen. Under november togs ett prospekt fram, kallad "Hästskon" varefter PWC gick ut med riktade erbjudanden till tänkbara intressenter.

Indikativa (icke bindande) bud inkom från ett antal intressenter och efter intervjuer beslutade arbetsgruppen att gå vidare i en s.k. due diligence (DD) process, för att få in budbrev för mer skarpa och bindande bud. Efter den processen ansåg arbetsgruppen att de skarpa buden låg för lågt och att Botkyrkabyggens styrelse därmed skulle ha svårt att acceptera dessa bud. PWC fick i uppdrag av Botkyrkabyggen att gå ut på nytt för att få fler och nya investerare att delta i processen. Nya indikativa bud kom från fem intressenter varav två bjöds in till en förkortad DD process. Den 22 maj inkom slutliga budbrev från de två intressenterna och den 24 maj rekommenderade arbetsgruppen att gå vidare och teckna ett aktieöverlåtelseavtal med en intressent. Ett villkorat avtal har därefter träffats med den föreslagna köparen Mitt Alby AB och dess huvudägare Mikael Ahlström.

Försäljningen

De fastigheter som omfattas av försäljningen är:

Fogden 1	42 bostäder
Godemannen 1	197 bostäder
Albyberget 1	124 bostäder
Albyberget 2	261 bostäder
Albyberget 3	210 bostäder
Albyberget 4	109 bostäder
Albyberget 5	1 lokal
Albyberget 6	43 bostäder
Albyberget 7	122 bostäder
Albyberget 8	195 bostäder

Köparen har lagt ett bud på fastigheterna på sammanlagt 735 000 000 kronor varvid avdrag för latent skatt har gjorts med 30 000 000 kronor. Total köpeskilling är då 705 000 000 kronor. Botkyrkabyggen har genom en extern värdering fått ett indikativt marknadsvärde på 702 000 000 kronor (exkl avdrag för latent skatt). Avdrag för latent skatt har gjorts då Botkyrkabyggen har för avsikt att sälja fastigheterna i bolagsform, vilket innebär att köparen tar över en skatteskuld från säljaren.

Botkyrkabyggen har, under förutsättning av godkännande i bolagets styrelse och i Botkyrka kommunfullmäktige, för avsikt att förvärva bolaget 1 AB som i sin tur skall förvärva 2 AB ("Bolaget"). Mellan detta bolag och Botkyrkabyggen kommer det att upprättas ett antal köpeavtal och fastighetsregleringsavtal som innebär att Bolaget förvärvar de angivna fastigheterna på Albyberget. Botkyrkabyggen säljer därefter- och köparen förvärvar aktierna i Bolaget till den ovan angivna köpeskillingen. Botkyrkabyggen betalar en stämpelskatt för inregleringen av fastigheterna på maximalt 28 000 000 kr (14 000 000 kr enligt plan).

Tabell: Sammanfattning Köpeskilling

Bud Köpeskilling	735 000 000 kr
Avdrag Latent skatt	30 000 000 kr
Betalar	705 000 000 kr

I Balansräkningen:

Skattemässigt värde (fiktivt lån)	191 000 000 kr
Prel. Köpeskilling	513 950 000 kr
Aktier i bolaget	50 000 kr
Totalt	705 000 000 kr

Köparen

Köparen Mitt Alby AB org nr 556931-8271, är ett nybildat svenskt aktiebolag som ägs till 100 procent av det nybildade svenska aktiebolaget Byggmästare Anders J Ahlström fastighets AB som i sin tur ägs till ca 43 procent av Autus Invest AB med huvudägare Mikael Ahlström. Resterande del ägs av Kari Stadigh (bl a VD i Sampo) ca 19 procent, samt ca 38 procent som ägs och fördelas mellan Martin Bjäringer, Carl Rosvall och Georg Ehrnrooth.

Majoritetsägarna har för avsikt att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna och utveckla Albybergets fastighetsbestånd på ett långsiktigt hållbart sätt

I det aktieöverlåtelseavtal som upprättats mellan parterna förbinder sig köparen att genomföra en mängd åtgärder som på många sätt stärker köparens vilja att etablera sig i området och engagera sig långsiktigt i utvecklingen av Alby. Några av de punkter som tas upp i avtalet är:

- Etablera ett lokalkontor i området med schemalagda öppettider.
- Etablera en lokal förvaltningsorganisation i området.
- Erbjuda ideella föreningar och sociala företag tillgång till lokaler, arbetsplatser och internet helt kostnadsfritt eller till låg avgift. (värde ca 400 000 kronor per år)
- Under en 10-års period investera årligen 600 000 kronor till ideella föreningar, socialentreprenörer och Botkyrka kommuns kreativa fond.
- Anställa sommarvikarier bosatta inom Botkyrka kommun.
- Upplåta minst 20 lägenheter för ”Sociala kontrakt” i enlighet med de principer som framtagits av Botkyrkabyggen och socialtjänsten i Botkyrka.
- Verka för att anlita lokal arbetskraft från Botkyrka i samband med kommande ROT-renoveringar.

Botkyrkabyggen har prövat hur väl köparen uppfyller de kriterier som kommunfullmäktige satt upp i samband med beslutet om försäljning, kompletterat med det beslut som Botkyrkabyggens styrelse fastställde om marknadsmässigt pris på försäljningen. I sammanhanget kan det vara viktigt att påminna om att Kommunfullmäktige inte tog beslut om ett specifikt bostadsområde. Frågan om nyproduktion kan därför se olika ut beroende på vilket område som köparen förvärvar fastigheter i. När det gäller Albyberget finns exempelvis små förutsättningar att klara en förtätning på den mark som förvärvas, om man jämför med exempelvis Storvreten. Vi kan också konstatera att ingen av de intressenter som fanns kring försäljningen av Albyberget, uppfyllde samtliga kriterier som satts upp.

Kriterier	Uppfyller			Kommentar
	Helt	Delvis	Inte	
Köparen ska:				
Vara långsiktig (minst 10 år) och aktivt förvaltande		X		Köparen redovisar att avsikten är ett långsiktigt ägande. Personerna bakom köpet har av allt att döma ekonomiska resurser att vara långsiktiga ägare, men några bindande garantier utöver den avtalade inriktningen om långsiktighet är dock svårt att få.
Betala ett marknadsmässigt pris för fastigheterna enligt Botkyrkabyggens värdering	X			Köpeskillingen innan avdrag för latent skatt ligger ca 30 miljoner över den marknadsmässiga värderingen.
Ha ett brett och stort bostadsbestånd och därmed ha kapacitet för upprustning och förnyelse			X	Köparen har inget annat bostadsbestånd, men bedöms ha ekonomisk kapacitet att klara upprustning och förnyelse.
Klara lokal närvaro (kontor och personal på plats i området) och ha intresse för att utveckla stadsdelen, som en samarbetspartner till kommunen och Botkyrkabyggen	X			Detta är köparens uttalade avsikt och ingår som en del av köpeavtalet.
Ha ambition att rusta upp, energieffektivisera och förnya sitt fastighetsbestånd		X		Köparen har för avsikt att rusta upp sina inköpta bostäder på 5-10 års sikt. Klif gör bedömningen att <i>omfattande</i> insatser för energieffektivitet inte kommer att vara lönsamma för köparen.
Vara öppen för viss omvandling till bostadsrätter vid hyresgästinitiativ	X			Avsikten är i första hand att äga bostäderna i syfte att ha en långsiktig förvaltning. Köparna är dock öppna för att en viss del av kan omvandlas till ägarlägenheter.
Vara positiv till nyproduktion av bostäder i stadsdelen		X		I de träffar som varit med huvudägaren Michael Ahlström har han uttryckt att frågan kommer att prövas. Men detta kan inte uppfattas som något bindande löfte.

Botkyrkabyggens sammanvägda bedömning av försäljningen

Botkyrkabyggen anser att de ekonomiska kriterierna för en försäljning är uppfyllda. Köpeskillingen på 735 000 000 kronor minus avdrag för latent skatt, motsvarar med viss marginal det marknadsvärde som Botkyrkabyggens externa värdering anger. Vår bedömning är utifrån de övriga kriterierna, att den föreslagna köparen kommer att kunna tillföra mycket när det gäller utvecklingen av Alby. Trots brister i erfarenheten att driva just fastighetsbolag, har de föreslagna köparna en mycket lång och gedigen erfarenhet av att driva bolag inom skilda verksamheter. Med det lokala engagemang som framkommit i processen kommer de att

kunna bli en aktiv samarbetspartner till Botkyrkabyggen som på ett positivt sätt kan utmana Botkyrkabyggen att bli en ännu bättre hyresvärd.

Genom försäljningen kommer Botkyrkabyggen att kunna minska sin lånestock med ca 675 000 000 kronor, vilket bidrar till att bolaget får en stärkt ekonomi inför de stundande renoveringarna. I och med beslutet att pröva en försäljning i juni 2012, har Botkyrkabyggen vakantsatt tjänster. Det innebär att jag bedömer att de ekonomiska konsekvenserna i form av intäktsbortfall inte kommer att påverka övriga hyresgäster i Botkyrkabyggens bestånd eller bolagets ekonomi i övrigt.

Tumba 2013-06-04

Ulf Nyqvist
VD



GOLDCUP 8831 resp GOLDCUP 8832

BOLAGSORDNING FÖR AB-BOTKYRKABYGGEN

§ 1 Goldcup 8831 resp. Goldcup 8832
Bolagets firma är Aktiebolaget ~~Botkyrkabyggen~~.

§ 2
Styrelsen skall ha sitt säte i Botkyrka kommun.

§ 3
Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Botkyrka kommun förvärva, avyttra, bebygga, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar.

Det grundläggande syftet med bolagets verksamhet är att utifrån en social grund och på långsiktiga och affärsmässiga principer skapa förutsättningar för den kommunnytta som gör det motiverat för Botkyrka kommun att äga bolaget.

Kommunstyrelsen i Botkyrka kommun har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet.

Bolaget skall bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 4 50.000 Kronor
Aktiekapitalet skall utgöra lägst ~~77,5 Mkr~~ och högst ~~300,0 Mkr~~.

§ 5 1 krona. 200.000 Kronor
Aktie skall lyda på ~~4-000-kronor~~.

§ 6
Styrelsen skall bestå av lägst fem och högst nio ledamöter med lika många suppleanter.

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Botkyrka kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige för rättas intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse.

För suppleanters inträde i styrelsen tillämpas den ordning som fastställts för inkallande av ersättare i kommunens nämnder.

§ 7
Bolagets firma tecknas av de personer, två i förening, som styrelsen därtill utser.



§ 8

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman för samma mandatperiod som gäller för bolagets styrelse en revisor med en suppleant.

§ 8a

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisor utser kommunfullmäktige i Botkyrka kommun en lekmannarevisor med suppleant.

§ 9

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

§ 10

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom brev med posten till aktieägaren tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman.

§ 11

På ordinarie bolagsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

- 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 om stämman blivit behörigen sammankallad
- 6 Framläggande av årsredovisning, revisionsberättelse och lekman-
narevisorns granskningsrapport.
- 7 Beslut om
 - a) fastställelse av resultaträkning och balansräkning,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören,



- 8 Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekman-
revisorn,
- 9 I förekommande fall val av revisor och en suppleant,
- 10 Annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebo-
lagslagen eller bolagsordningen.

§ 12

Utgår Skulle bolaget upplösas, skall dess behållna tillgångar utöver tillskjutet aktiekapi-
tal tillfalla Botkyrka kommun att användas till främjande av bostadsförsörjningen
i kommunen.

Utgår § 13

Denna bolagsordning får ej ändras utan godkännande av kommunfullmäktige i
Botkyrka kommun.



Referens
Erik Nilsson

Mottagare

Botkyrka kommuns frågor och svar om Botkyrkabyggens försäljning av 1300 lägenheter på Albyberget

Inledning

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2012 att uppdra till Botkyrkabyggen AB att genomföra en försäljning av ca. 1 000 lägenheter från miljonprogrammets tid och att samtidigt uppdra till kommunstyrelsen att utarbeta en strategi för miljonprogrammets förnyelse.

Under hösten 2012 och våren 2013 har Botkyrkabyggen arbetat med att förbereda försäljningen och genomföra förhandlingar med potentiella köpare. En arbetsgrupp med kommunens och Botkyrkabyggens ledande politiker och tjänstemän har kunnat följa försäljningsprocessen. I arbetsgruppen har kommunstyrelsens presidium och Botkyrkabyggens styrelses presidium ingått tillsammans med kommundirektören, kommunens ekonomichef och chefscontroller samt Botkyrkabyggens VD och ekonomichef.

Ett villkorat avtal finns nu framme. Botkyrkabyggens styrelse har 2013-06-05 utifrån det underlag som tagits fram fattat beslut om att hemställa om att kommunfullmäktige ska godkänna försäljningen av cirka 1 300 lägenheter på Albyberget till Mitt Alby AB för en köpesumma av 735 miljoner kr.

Denna PM innehåller frågor och svar kring försäljningsförslaget, men också kring Botkyrka kommuns strategi för förnyelse av miljonprogrammets bostadsområden. Frågorna och svaren kan användas som underlag för kommunikation både med kommuninvånare, media och anställda i Botkyrka kommun. Botkyrkabyggen AB har upprättat ett liknande material, men som i första hand vänder sig till bolagets hyresgäster och anställda.

Denna PM har följande indelning

- 1) Frågor och svar om den föreslagna försäljningen
- 2) Frågor och svar om den demokratiska processen kring försäljningsbeslutet
- 3) Frågor och svar om kommunens strategi för Albys utveckling

2013-06-10

- 4) Frågor och svar om kommunens strategi för miljonprogrammets förnyelse

1. Frågor och svar om försäljningen

Hur är relationen mellan Botkyrka kommun och Botkyrkabyggen?

Botkyrka kommun är ägare till Botkyrkabyggen, som är ett allmännyttigt bostadsbolag. Kommunen har ett ansvar i egenskap av ägare till sitt bolag, inte minst för att det är välfungerande och klarar sin ekonomi långsiktigt. Men som kommun har vi också ett bredare ansvar. Vi behöver arbeta för att uppnå en god samhällsutveckling – i alla stadsdelar oavsett vem som äger bostäderna där.

Varför vill Botkyrka kommun att Botkyrkabyggen säljer lägenheter?

Kommunen vill ha ett starkt och aktivt allmännyttigt bostadsbolag som både kan renovera det stora lägenhetsbestånd man har och vara med och bygga nya bostäder i Botkyrka. I kommunens ägardirektiv till Botkyrkabyggen ingår att bolaget ska bidra till bostadsförsörjningen genom att producera nya lägenheter.

Det är inte möjligt att finansiera de stora investeringar som ligger framför Botkyrkabyggen bara genom att låna mer pengar. Det skulle kunna riskera bolagets ekonomi och därmed ytterst påverka hyresgästerna i de 12 000 lägenheterna negativt.

Botkyrkabyggen har en mycket speciell sammansättning av lägenhetsbeståndet där 85 procent av alla lägenheter är byggda under miljonprogramstiden 1965-75. Bostadshusen är snart femtio år gamla och det är dags för omfattande och kostsamma upprustningar. Om cirka 1,5 år räknar bolaget med att sätta igång med ett upprustningsprogram som omfattar 9 000 lägenheter och som kommer att kosta närmare 8 miljarder kr.

Under miljonsprogrammet stödde staten bostadsbyggandet med omfattande subventioner och stimulansmedel. När nu miljonprogrammet är i behov av upprustning finns inte någon statlig bostadspolitik eller statliga stöd som hjälper kommuner och hushåll i Botkyrkas situation.

Botkyrka kommun och Botkyrkabyggen måste därför på egen hand skapa förutsättningar för att kunna renovera tusentals lägenheter och bygga hundratals nya lägenheter utan att riskera den långsiktiga tryggheten för hyresgästerna.

Denna försäljning ska ses som en del i den strategin. Genom att få in en annan ägare som kan ta över en mindre del av beståndet och så småningom genomföra nödvändiga renoveringar så får Botkyrkabyggen ekonomiska muskler att både bygga nytt och att renovera.

Botkyrka kommun vill absolut inte avveckla det allmännyttiga bostadsbolaget utan tvärtom ge det möjlighet att utvecklas och bygga fler lägenheter.

Hur mycket får Botkyrkabyggen betalt för lägenheterna och vad ska pengarna användas till?

Priset för de 1300 lägenheterna är 735 miljoner kr, och medför att Botkyrkabyggen tillförs netto 705 miljoner kr. Pengarna ska Botkyrkabyggen använda till att långsiktigt säkra ekonomin för företaget och möjliggöra nybyggnad och upprustning av lägenheter.

Vilka andra fördelar ser kommunen med en försäljning?

En annan fördel med en försäljning är att vi får in ytterligare aktörer i kommunen – nya medspelare som vill investera i Botkyrka och samarbeta med kommunen. I kommunens strategi ingår att locka privata investeringar till Botkyrka, både i form av bostadsbyggande men också investeringar i nya arbetsplatser. Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB kommer att vara en mycket aktiv fastighetsägare som i överlåtelseavtalet förbundit sig till ett omfattande engagemang i området – utöver själva ägandet av bostäderna. Det handlar bl.a. om etablering av ett förvaltningskontor lokalt, stöd till lokala initiativ och föreningar, utnyttjande av lokal arbetskraft vid kommande renoveringar och om att skapa kontakter med andra delar av näringslivet genom ägarnas omfattande kontaktnät. Bolaget är också långsiktigt intresserat av att medverka till viss nyproduktion.

Vilka är köparna?

Det bolag som nu köper fastigheterna på Albyberget kommer att ägas till

- 43 % av Mikael Ahlström genom hans företag Autus. Mikael Ahlström är också grundare och delägare i Curitas och Procuritas samt initiativ-

tagare till den ideella föreningen Charity Rating som kvalitetssäkrar välgörenhetsorganisationer och grundare av stiftelsen Chelha som jobbar med demokratiutveckling via utbildning.

- 19 % av Kari Stadigh som är koncernchef i Sampo (huvudägare i Nordea) och bl.a. styrelseordförande i If skadeförsäkring och styrelseledamot i Nordea och Nokia
- Övriga 38 % kommer att fördelas mellan Martin Bjäringer (privat eller via bolag), Carl Rosvall (privat eller via bolag) och Georg Ehrnrooth privat eller via bolag

Vilka krav ställer kommunen på den nye ägaren för att undvika risker med en försäljning och hur svarar köparen upp mot dessa krav?

Riskerna med en försäljning är att en ny ägare inte är seriös eller att en ny ägare inte har långsiktiga ambitioner. För att minimera den risken har kommunen ställt upp ett antal kriterier som en ny ägare ska uppfylla. Köparen ska enligt kommunfullmäktiges beslut:

- Vara långsiktig (minst 10 år) och aktivt förvaltande
- Ha ett brett och stort bostadsbestånd och därmed ha kapacitet för upprustning och förnyelse
- Klara lokal närvaro och ha intresse för att utveckla stadsdelen, som en samarbetspartner till kommunen och Botkyrkabyggen (*Enkelt uttryckt: kontor och personal på plats i området*)
- Ha ambition att rusta upp, energieffektivisera och förnya sitt fastighetsbestånd
- Vara öppen för viss omvandling till bostadsrätter vid hyresgästinitiativ
- Vara positiv till nyproduktion av bostäder i stadsdelen

Mitt Alby AB har i överlåtelseavtalet förbundit sig för ett långsiktigt ägande av fastigheterna och ett långsiktigt engagemang i Alby. Bl.a. förbinder sig bolaget att stödja det lokala föreningslivet och kommunens kreativa fond med sammanlagt tio miljoner kr under en tioårsperiod.

Köparen uppfyller däremot inte det andra kriteriet, det om ett brett och stort bostadsbestånd. Köparen har i nuläget inget fastighetsbestånd. Köparens huvudägare, Mikael Ahlström har dock tidigare erfarenhet av förvaltning av fastigheter genom delägande av Förstaden AB tillsammans med KF Invest. Ägar-

nas finansiella styrka och dokumenterade framgångsrika ledarskap inom näringslivet ger goda förutsättningar för att köparen ska kunna finansiera och genomföra de upprustningar som blir nödvändiga inom fem-tio år.

Köparen kommer att ha en närvaro i Alby genom att etablera ett lokalt förvaltningskontor och kommer också i övrigt vara en aktiv samarbetspartner i lokalsamhället. Detta framgår tydligt av köparens affärsplan och finns också reglerat i överlåtelseavtalet.

Köparen har för avsikt att genomföra upprustningar av fastigheterna med samma tidsplan som Botkyrkabyggen ursprungligen hade planerat. Vilken teknik som ska användas vid upprustningen är ännu inte fastslaget, men självklart ska energieffektiviseringar åstadkommas i samband med upprustningen för att åstadkomma såväl ekonomisk som miljömässig hållbarhet.

Köparen har under försäljningsprocessen meddelat att man inte har för avsikt att driva på frågan om ombildning till bostadsrätter, men om hyresgästerna skulle ta initiativ till en ombildning till bostadsrätter och erforderlig majoritet av hyresgästerna (två -tredjedelars majoritet) skulle önska det så är köparen öppen för detta. Likaså kan köparen tänka sig att enskilda hyresgäster köper loss s.k. ägarlägenheter om intresse för detta finns. Dock kommer köparen att begränsa ombildningen till 10% av de köpta lägenheterna.

Köparen är insatt i utvecklingsplanerna för Albyområdet och Alby stadsbyggnadsidé och kan ha ett intresse att medverka till nyproduktion i området.

Sammanfattningsvis har arbetsgruppen konstaterat att det inte fanns någon av de tänkbara köpare som lade bud på fastigheterna som fullt ut svarar upp mot alla kriterier som fullmäktige ställt upp, men Mitt Alby AB var den köpare som enligt arbetsgruppens bedömning bäst svarade upp mot kraven och erbjöd ett tillräckligt högt pris. Inga garantier för evigt innehav av fastigheterna kan erhållas vid en försäljning men de åtaganden som görs av köparen i avtalet sträcker sig över en tioårsperiod och den affärsmässiga kalkylen för köparen bygger på ett långsiktigt innehav.

Har kommunen övervägt några alternativ till försäljning?

Finns det några alternativa lösningar där kommunen och Botkyrkabyggen klarar behovet av upprustning och nyproduktion av bostäder utan att genomföra en försäljning. Teoretiskt sett finns flera alternativ:

- Vi kan skjuta upp åtgärder in i det längsta för att sedan riva och bygga nytt – men dåliga förhållanden i hela stadsdelar är inte acceptabelt.
- Vi kan satsa mer kommunala pengar i Botkyrkabyggen – men då måste vi dra ner på andra verksamheter eller höja Botkyrkabornas kommunal-skatt. Det är dessutom inte lagligt för kommunen att gå in och subventionera det kommunala bostadsföretaget.
- Vi kan chansa och hoppas på att den statliga bostadspolitiken ändras så att det blir stora statsbidrag till bostadsbolag och miljonprogramsområden – men just nu finns det inte mycket som talar för det.

Hur kan en ny ägare lyckas bättre än Botkyrkabyggen?

Köparen kan koncentrera sina investeringar till dessa 1300 lägenheter och har inte simultana behov av mycket stora investeringar i flera tusen lika gamla lägenheter.

Varför har inte kommunen eller bolaget förberett sig bättre ekonomiskt?

Botkyrkabyggen har genom åren inte kunnat ta ut högre hyror, det har bland hyresgästerna varken funnits betalningsvilja eller betalningsförmåga för det. Under många år fanns dessutom stora vakanser i beståndet som gjorde att den ekonomiska situationen för Botkyrkabyggen under en lång tid var mycket ansträngd och kommunen tvingades stödja bolaget ekonomiskt för att det skulle överleva.

Med den nya lagstiftning som antagits av riksdagen är det inte längre möjligt för kommunen att stödja sitt bolag ekonomiskt med ägartillskott. Det är heller inte möjligt på grund av gällande skattelagstiftning för ett bolag som Botkyrkabyggen att spara pengar i en renoveringsfond, som många tänker sig när man jämför med vanlig hushållsekonomi.

Kommer de sålda lägenheterna att lyxrenoveras och få kraftigt höjda hyror?

Nej – det finns inte någon sådan avsikt från den nya köparen. Hyresmarknaden är reglerad så att inga hyreshöjningar kan ske utan föregående förhandlingar med hyresgästföreningen. Den s.k. bruksvärdesprincipen innebär också att den nye ägarens hyressättning i allt väsentligt kommer att styras av Botkyrkabyggens hyror eftersom det är den dominerande fastighetsägaren på orten. När upprustning kommer att genomföras om fem-tio år kommer hyror att höjas

utifrån den standardhöjning som sker och utifrån förhandlingar med Hyresgästföreningen. Den nya ägaren har angett samma ambitionsnivå på upprustningen som Botkyrkabyggen har och precis som för hos Botkyrkabyggen kommer det finnas möjligheter för den enskilde hyresgästen att påverka ambitionsnivån i upprustningen och därmed hyran. Det går inte att nu ange ett krontal eller en procentsats för hur hyrorna kan komma att höjas vid upprustningen, men det man kan säga är att hyresnivåerna inte kommer att avvika från Botkyrkabyggens.

2. Frågor och svar om den demokratiska processen vid försäljningen

Det är Botkyrkabyggen som säljer fastigheterna och Botkyrkabyggens styrelse ska därför besluta om avtalet med köparen. Men Botkyrka kommun äger Botkyrkabyggen och avtalet är därför villkorat av ett godkännande i kommunfullmäktige. Ärendet kommer att behandlas på ett extra möte med kommunfullmäktige den 26 juni.

Vad innebär den namninsamling som pågår om att få till stånd en folkomröstning om försäljningen?

Namninsamlingen syftar till att försöka få till en folkomröstning i frågan. De som startat namninsamlingen är emot försäljningen eller anser i alla fall att frågan om ev. försäljning ska avgöras genom en folkomröstning. Kommunalagen säger att om man lyckas samla in namnunderskrifter från 10 procent av alla röstberättigade kommuninvånare, måste kommunfullmäktige ta ställning till om det ska ske en folkomröstning eller inte.

Kommer namninsamlingen att leda till en folkomröstning?

En namninsamling räcker inte för att få en folkomröstning. Det är kommunfullmäktige som fattar det slutliga beslutet om det ska bli en folkomröstning. Kommunfullmäktige kan avslå förslaget om en folkomröstning om minst två tredjedelar av fullmäktige röster mot att en folkomröstning ska hållas. Politikerna i kommunfullmäktige ska värdera om detta är en lämplig och möjlig fråga att hålla en folkomröstning om.

Kommunen ser namninsamlingen som en viktig opinionsyttring oavsett hur många namnunderskrifter som slutligen samlas in. Kommunen är också positivt inställd till namninsamlingen som ett demokratiskt initiativ.

2013-06-10

Hur ser kommunen på kritiken mot kommunikationen?

Vi har förståelse för kritiken mot att kommunikation och information om försäljningen har upplevts som otydlig. Vi har uppfattat att det finns kritik mot att kommunen inte genomförde en dialogprocess inför kommunfullmäktiges beslut i juni 2012 att pröva försäljningen. Vi har också uppfattat att informationen om försäljningens syfte inte har varit tillräcklig. Ambitionen är att nu redovisa ett bra underlag om denna fråga inför fullmäktiges beslut om försäljning.

Kommunens inställning är sedan länge att alla våra stadsdelar ska ha ett varierat bostadsbestånd. Redan i Albys utvecklingsprogram från 2009 har kommunens ambition varit att ”Vi ska succesivt uppnå en bättre blandning av både prislägen, storlekar, upplåtelseformer och ägande.” I detta arbete ingick en omfattande medborgardialog som pågick mellan åren 2006-09.

På vilket sätt har boende i Alby haft möjlighet att ha synpunkter på en försäljning?

I den här direkta frågan har kommunen inte haft medborgardialog i syfte att hämta in synpunkter. Botkyrkabyggen har däremot informerat sina hyresgäster och bjudit in till möten.

3. Frågor och svar om Albys utveckling

Varför ska just lägenheterna på Albyberget säljas?

Kommunen har gjort bedömningen att det skulle vara lämpligt att sälja lägenheter i Alby, eftersom inga andra hyresbostadsbolag än Botkyrkabyggen finns representerade i stadsdelen. Vi vill inte sälja hyreslägenheter i till exempel Tullinge, som är en stadsdel där Botkyrkabyggen äger väldigt få hyresrätter.

Botkyrkabyggen har gjort bedömningen att det är lämpligt att sälja lägenheterna på Albyberget, för att de är lagom många och ligger samlat. Det underlättar för en ny köpare att bli en närvarande och ansvarstagande förvaltare.

Hur arbetar kommunen med långsiktig utveckling i Alby?

Alby UP som beslutades 2009 i kommunfullmäktige är den långsiktiga planen för hur kommunen ska utveckla Alby. Utvecklingsprogrammet innehåller 5 huvuduppgifter:

1. Skapa en bra uppväxtmiljö för flickor och pojkar
2. Skapa bättre jobbchanser för kvinnor och män
3. Förnya stadsmiljön
4. Utveckla Albys identitet
5. Pröva nya arbetsformer i kommunen

Vad har kommunen och Botkyrkabyggen gjort i Alby under de senaste åren?

- Fasadrenoveringar
- Gårdsupprustningar
- Etagevåningar, holkarna på taket
- Förskolan Ugglan
- Hangaren
- Albyparken
- Konstgräsplaner
- Ny stadsbyggnadsidé
- Biblioteket
- Tingstorget (Torget vid övre T-baneingången)
- Spontanidrotten
- Utvecklat barn och ungdomsaktiviteter inom föreningslivet.
- Förbättrad information om gjorda och planerade insatser.

Vad vill kommunen göra under de kommande åren i Alby?

- Locka investerare till Alby
- Ny fritidsgård våren 2015
- Dagvattenpark
- Ny förskola
- Villatomter vid Rågången

4. Frågor och svar om miljonprogrammets förnyelse

2013-06-10

Vilka utmaningar innebär miljonprogrammets förnyelse?

I Botkyrka kommun är 70 procent av alla bostäder (villor, bostadsrätter och hyresrätter) byggda under det så kallade miljonprogrammet (1965-1975). Inom de kommande 10-15 åren behöver dessa upprustas. Förutom bostäder har vi vägar, ledningar och kommunala fastigheter som också kräver upprustning.

Miljonprogrammets förnyelse är inte bara en stor ekonomisk, praktisk och teknisk utmaning som vi måste klara av. Renoveringarna kommer också innebära ett dyrare boende och det betyder att förnyelsen också är en social utmaning. Vi behöver jobba ännu hårdare med insatser för att Botkyrkaborna i högre utsträckning har både arbete och inkomster. Har hushållen inte pengar att betala med riskerar vi en gradvis förslumning på det sätt man kan se i många andra storstäder runt om i Europa.

Vilka möjligheter innebär miljonprogrammets förnyelse?

Vi har stora utmaningar att klara av, men den nödvändiga upprustningen innebär också möjligheter. Stora upprustningar av hus behöver normal ske ungefär vart femtionde år. Det betyder också att större förändringar och förbättringar av bostadsområden som är byggda vid ett tillfälle bara är möjliga med ungefär femtio års mellanrum. Vi står nu inför en period när vi kan rätta till det som inte blev rätt på 70-talet. Det är en chans vi inte får missa!

Vi möter snart också en tid när Stockholmsregionen börjar få brist på arbetskraft. Förutsättningarna för jobb och inkomster kommer att bli bättre ungefär samtidigt som förnyelsen av miljonprogrammet ska genomföras. Det är också en chans vi inte ska missa!

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

MELLAN

AKTIEBOLAGET BOTKYRKABYGGEN

OCH

AB GRUNDSTENEN 144300 U Ä T MITT ALBY AB

AVSEENDE AKTIERNA I

GOLDCUP 8832 AB



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAKGRUND	2
2.	DEFINITIONER	2
3.	FÖREMÅL FÖR ÖVERLÅTELSEN.....	4
4.	KÖPESKILLING M.M.	4
5.	TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN.....	6
6.	SKADA FÖRE TILLTRÄDESDAGEN.....	7
7.	TILLTRÄDE.....	7
8.	SÄLJARENS GARANTIER	8
9.	BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR.....	13
10.	SÄRSKILT ÅTAGANDE MELLAN PARTERNA	15
11.	KÖPARENS GARANTIER.....	15
12.	KÖPARENS ÅTAGANDEN.....	16
13.	VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEN MM	18
14.	SERVICEAVTAL	18
15.	SKALBOLAGSDEKLARATIONER.....	18
16.	OFFENTLIGGÖRANDE	19
17.	ÖVRIGA BESTÄMMELSER.....	19
18.	TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST	20

BILAGOR

Bilaga 1.5 Köparens ägarstruktur

Bilaga 1.6 Införsäljningsavtalen

Bilaga 2.1.8 Datarumsmaterialet

Bilaga 2.1.23 Proformabalansräkning

Bilaga 8.1 Registreringsbevis och bolagsordning

Bilaga 8.2.1 Registreringsbevis och bolagsordning

Bilaga 8.4.2 Utdrag ur fastighetsregistret

Bilaga 8.4.12 VLU Utdrag

Bilaga 8.4.15 Driftkostnader

Bilaga 8.5.1 Lokalhyresavtalen

Bilaga 8.5.2 Mallavtal bostadshyra


Bilaga 8.5.3 Parkeringshyresavtal

Bilaga 8.5.4 Uppsägningslista

Bilaga 8.5.5 Aviserade hyror första kvartalet 2013

Bilaga 8.8.6 Beslut om frivillig skattskyldighet

Bilaga 11.1.1 Registreringsbevis och bolagsordning

M.B. 

Detta aktieöverlåtelseavtal med bilagor är daterat den 3 juni 2013 och har ingåtts mellan:

- (1) Aktiebolaget Botkyrkabyggen, org. nr. 556064-6191, Box 1, 147 21 TUMBA, ("Säljaren"),
och
- (2) AB Grundstenen 144300 u ä t Mitt Alby AB, org. nr. 556931-8271, c/o Curitas AB,
Kaptensgatan 6, 114 57 STOCKHOLM, ("Köparen").


1. BAKGRUND

- 1.1 Säljaren är ett helägt dotterbolag till Botkyrka kommun som bedriver fastighetsförvaltning inom allmännyttan.
- 1.2 Under förutsättning av godkännande av styrelsen i Aktiebolaget Botkyrkabyggen och i kommunfullmäktige i Botkyrka kommun, avser Säljaren att förvärva bolaget Goldcup 8831 AB som i sin tur skall förvärva Goldcup 8832 AB ("Bolaget").
- 1.3 Bolaget har ett aktiekapital om 50 000 kronor fördelat på 50 000 aktier med ett kvotvärde om 1 krona per aktie ("Aktierna").
- 1.4 Säljaren kommer så snart förvärvet av Goldcup 8831 AB genomförts överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal till Goldcup 8831 AB
- 1.5 Köparen är ett nybildat svenskt aktiebolag som ägs till 100 procent av det nybildade svenska aktiebolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB. Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB ägs i sin tur till 40 procent av Autus Invest AB, org.nr 556852-1305, samt till resterande del av ett antal ytterligare investerare. Köparens ägarstruktur samt en beskrivning av majoritetsaktieägarna framgår av Bilaga 1.5. Köparens ägare har för avsikt att äga och förvalta Fastigheterna samt utveckla Albyberget och andra fastighetsbestånd på ett långsiktigt och hållbart sätt.
- 1.6 Mellan Bolaget och Aktiebolaget Botkyrkabyggen kommer under förutsättning av ovan angivet godkännande av styrelsen i Aktiebolaget Botkyrkabyggen och kommunfullmäktige i Botkyrka kommun ett antal köpeavtal och fastighetsregleringsavtal i enlighet med mallavtal ("Införsäljningsavtalen"), Bilaga 1.6, ingås enligt vilka Bolaget förvärvar de i Införsäljningsavtalen angivna fastigheterna, samtliga belägna inom Botkyrka kommun (gemensamt "Fastigheterna").
- 1.7 Under ovan angivna förutsättningar vill Säljaren sälja och Köparen förvärva Aktierna i Bolaget, och därmed indirekt Fastigheterna, på de villkor som framgår av detta aktieöverlåtelseavtal.
- 1.8 Botkyrka kommun som är den ultimata ägaren av Fastigheterna och Aktiebolaget Botkyrkabyggen har ett uttalat intresse av att Köparen har för avsikt att äga Fastigheterna på lång sikt samt att förvaltningen av Fastigheterna sker på ett fullgott sätt och i enlighet med vid var tid gällande regler och förordningar.

2. DEFINITIONER

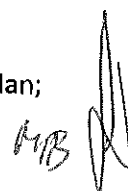
- 2.1 I detta avtal ska nedan angivna begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna. Vid bristande överensstämmelse

M/B



mellan en definition i denna punkt och en definition i den löpande texten ska den senare definitionen ha företräde:

- 2.1.1 "Aktierna" har den betydelse som anges i punkt 1.3 ovan;
- 2.1.2 "Avtal" avser detta aktieöverlåtelseavtal och samtliga bilagor därtill;
- 2.1.3 "Avtalsdagen" avser den dag Säljaren och Köparen ingår detta Avtal;
- 2.1.4 "Bankdag" avser sådan dag då affärsbanker i Sverige håller öppet för allmänheten;
- 2.1.5 "Bolaget" har den betydelse som anges i punkt 1.3 ovan;
- 2.1.6 "Bostadshyresavtalen" avser för Fastigheterna gällande mallavtal för bostadshyresgäster, vilka har bilagts i Bilaga 8.5.2.
- 2.1.7 "Brist" avser att ett av Säljaren i Garantierna utfäst förhållande inte föreligger;
- 2.1.8 "Datarumsmaterialet" avser den information som har sammanställts av Säljaren, vilken har bilagts i Bilaga 2.1.8.
- 2.1.9 "Eget Kapital" avser skillnad mellan tillgångar och skulder inklusive periodens resultat, fastställt enligt God Redovisningssed inklusive 78 procent av eventuella obeskattade reserver;
- 2.1.10 "Fastigheterna" har den betydelse som anges i punkt 1.6 ovan;
- 2.1.11 "Förlust" avser den direkta kostnad, brist eller förlust som en Brist innebär för Bolaget eller för Köparen;
- 2.1.12 "Garantierna" avser de garantier som lämnas av Säljaren i punkt 8 nedan;
- 2.1.13 "God Redovisningssed" avser de redovisningsprinciper som ska tillämpas enligt årsredovisningslagen (1995:1554), bokföringslagen (1999:1078) och god redovisningssed i Sverige;
- 2.1.14 "Införsäljningsavtalen" har den betydelse som anges i punkt 1.6 ovan;
- 2.1.15 "Internlånet" avser AB Botkyrkabyggens lån till Bolaget och som per Tillträdesdagen kommer att uppgå till 191 111 346 kronor jämte upplupen ränta;
- 2.1.16 "Köparen" har den betydelse som anges i punkt (2) i ingressen;
- 2.1.17 "Köpeskillingen" har den betydelse som anges i punkt 4.1.1 nedan;
- 2.1.18 "Lokalhyresavtalen" avser för Fastigheterna gällande lokalhyresavtal förtecknade i Bilaga 8.5.1;
- 2.1.19 "Parkeringshyresavtalen" avser för Fastigheterna gällande mallavtal för parkering, vilka har bilagts i Bilaga 8.5.3.
- 2.1.20 "Part" avser Säljaren eller Köparen var för sig;
- 2.1.21 "Parterna" avser Säljaren och Köparen gemensamt;
- 2.1.22 "Preliminära Köpeskillingen" har den betydelse som anges i punkt 4.1.2 nedan;



- 2.1.23 "Proformabalansräkningen" avser Bolagets preliminära balansräkning per Tillträdesdagen som upprättats på Avtalsdagen för beräkningen av den Preliminära Köpeskillingen, Bilaga 2.1.23;
- 2.1.24 "Skatter" avser alla svenska och utländska, direkta och indirekta, skatter (inklusive mervärdesskatt), kostnader, avgifter, källskatter och annan skatt påford av behörig myndighet samt eventuell ränta, straffavgift, förseningsavgift, skattetillägg eller andra tilläggsbelopp påförda av behörig myndighet.
- 2.1.25 "Såvitt Säljaren känner till" avser den faktiska kunskap som per Avtalsdagen föreligger hos endera av Ulf Nyqvist, Jan Karlsson eller Ulf Viktorsson;
- 2.1.26 "Säljaren" har den betydelse som anges i punkt (1) i ingressen;
- 2.1.27 "Tillträde" avser fullbordandet av de transaktioner som anges i punkterna 7.2 och 7.3 detta Avtal;
- 2.1.28 "Tillträdesbokslutet" har den betydelse som anges i punkt 4.2.1 nedan;
- 2.1.29 "Tillträdesdagen" avser den dag som överenskommes mellan Parterna, dock efter det att styrelsen i Aktiebolaget Botkyrkabyggen och kommunfullmäktige i Botkyrka kommun fattat de beslut som avses i punkten 13.1;
- 2.1.30 "Överenskommet Fastighetsvärde" avser mellan Parterna överenskommet totalt värde för Fastigheterna om 735 000 000 kronor varvid avdrag för latent skatt har gjorts med 30 000 000 kronor varför Överenskommet Fastighetsvärde vid beräkning av Köpeskilling och Preliminär Köpeskilling enligt punkten 4 nedan ska anses vara 705 000 000 kronor.

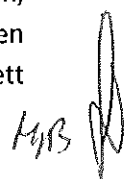
3. FÖREMÅL FÖR ÖVERLÅTELSEN

- 3.1 Säljaren överlåter härmed Aktierna till Köparen och Köparen förvärvar härmed Aktierna från Säljaren på de villkor som anges i detta Avtal.
- 3.2 Köparen ska tillträda Aktierna på Tillträdesdagen varvid äganderätten till Aktierna övergår från Säljaren till Köparen.

4. KÖPEKILLING M.M.

4.1 Köpeskilling och Preliminär Köpeskilling m.m.

- 4.1.1 Köpeskillingen för Aktierna ska motsvara summan av (i) Eget Kapital i Bolaget per Tillträdesdagen, plus (ii) skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och Fastigheternas bokförda värde i Bolaget per Tillträdesdagen, ("Köpeskillingen"). Vid beräkning av Köpeskillingen ska inte något ytterligare avdrag göras för latent skatt, hänförlig till Fastigheternas värde i förhållande till dess skattemässiga värde, än vad som framkommer av punkten 2.1.30 ovan. Vid beräkningen av Köpeskillingen ska vidare stämpelskatt i anledning av överlåtelserna enligt Införsäljningsavtalen inte läggas till Bolagets anskaffningskostnad för Fastigheterna utan Säljaren ska, Parterna emellan, slutligen stå för kostnaden för sådan stämpelskatt när kostnaden uppstår, även om sådan kostnad uppstår efter Tillträdet. Säljaren skall till Köparen utge ett



belopp som motsvarar faktiskt erlagd stämpelskatt. Parterna är överens att stämpelskattebeloppet utgör ersättning för stämpelskatt med anledning av införsäljningsavtalen och inte omfattas av Garantierna.

- 4.1.2 Köpeskillingen är preliminärt beräknad till 513 938 654 kronor (den "Preliminära Köpeskillingen") och har beräknats utifrån Proformabalansräkningen samt med tillägg för vad som anges i punkt 4.1.1 ovan.
- 4.1.3 Köparen ska erlagga den Preliminära Köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen genom insättning på av Säljaren anvisat bankkonto.
- 4.1.4 Köparen ska utöver betalning enligt punkt 4.1.3 ovan på Tillträdesdagen tillse att Bolaget löser Internlånet genom betalning till AB Botkyrkabyggens bankkonto anvisat av Säljaren.
- 4.1.5 Alla betalningar enligt detta Avtal ska ske med valutadag på betalningsdagen.

4.2 Tillträdesbokslutet och reglering av Köpeskillingen

- 4.2.1 I syfte att fastställa Bolagets Eget Kapital ska Säljaren, senast trettio (30) Bankdagar efter Tillträdesdagen, till Köparen överlämna ett bokslut per Tillträdesdagen för Bolaget ("Tillträdesbokslutet"). Tillträdesbokslutet ska upprättas på samma sätt som Proformabalansräkningen, dvs. med tillämpning av God Redovisningssed och de principer som anges i detta Avtal. Köparen ska ge Säljaren tillgång till allt bokföringsmaterial samt all annan dokumentation och information avseende Bolaget och Fastigheterna som är nödvändig för att Säljaren ska kunna upprätta Tillträdesbokslutet.
- 4.2.2 Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbokslutet, ska Köparen skriftligen meddela Säljaren detta senast den dag som infaller femton (15) Bankdagar från erhållandet av Tillträdesbokslutet. Lämnas inget sådant meddelande inom nämnda tid ska Tillträdesbokslutet anses ha godkänts av Köparen.
- 4.2.3 Skulle Parterna inte komma överens om Tillträdesbokslutet inom sextio (60) Bankdagar från Tillträdesdagen ska Tillträdesbokslutet, om de omtvistade värdena sammanlagt är mindre än 7 000 000 kronor, med för Parterna bindande verkan slutgiltigt fastställas av en av Parterna oberoende auktoriserad revisor som, om Parterna inte kan enas om vem denne ska vara, ska utses av Stockholms Handelskammare. Kostnaden för den auktoriserade revisorn ska delas lika mellan Köparen och Säljaren. Den auktoriserande revisorns prövning ska vid fastställandet av Tillträdesbokslutet endast avse de poster och belopp som Köparen inte samtyckt till och som Parterna inte heller kommit överens om och vara bunden av de redovisnings- och värderingsregler Parterna överenskommit i detta Avtal. Parterna ska ge den auktoriserade revisorn tillgång till allt bokföringsmaterial samt all annan dokumentation och information avseende Bolaget och Fastigheterna som är nödvändig för att revisorn ska kunna göra en välgrundad bedömning av Tillträdesbokslutet. Den auktoriserade revisorn ska fastställa Tillträdesbokslutet inom trettio (30) Bankdagar från den

MB

dag han blev utsedd av Parterna eller i förekommande fall av Stockholms Handelskammare.

- 4.2.4 Om de omtvistade värdena enligt punkten 4.2.3 är 7 000 000 kronor eller mer ska Tillträdesboks slutet avseende de poster och belopp som Köparen inte samtyckt till och som Parterna inte heller kommit överens om istället fastställas av allmän domstol enligt punkten 18 nedan.
- 4.2.5 Senast tio (10) Bankdagar från det att Tillträdesboks slutet har fastställts och Köpeskillingen därigenom har bestämts ska eventuella avvikelser i förhållande till den Preliminära Köpeskillingen regleras. För det fall Köpeskillingen överstiger den Preliminära Köpeskillingen ska Köparen erlægga mellanskillnaden till Säljaren. För det fall Köpeskillingen understiger den Preliminära Köpeskillingen ska Säljaren erlægga mellanskillnaden till Köparen. Betalning enligt ovan ska ske kontant till ett av Säljaren respektive Köparen anvisat konto.

5. TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

- 5.1 Om annat inte framgår av detta Avtal förbinder sig Säljaren att under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen inte utan Köparens skriftliga godkännande säga upp, ändra, träffa eller ingå väsentliga avtal eller fatta viktigare beslut angående Bolaget.
- 5.2 Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, om annat inte framgår av detta Avtal, tillse att Bolaget fortsätter att förvalta Fastigheterna på sedvanligt sätt. Säljaren förbinder sig vidare under samma tid att tillse att Bolaget inte utan Köparens skriftliga godkännande säger upp, ändrar eller träffar nya Lokalhyresavtal eller andra nyttjanderättsavtal utöver Bostadshyresavtal och Parkeringshyresavtal i enlighet med tidigare praxis och god sed på hyresmarknaden, tar ut nya pantbrev i Fastigheterna eller ingår andra väsentliga avtal eller fattar andra viktigare beslut angående Fastigheterna. Parterna är överens om att samtliga avtal med en löptid om 6 månader eller till ett belopp överstigande 100 000 kronor alltid ska anses utgöra väsentliga avtal.
- 5.3 Utan hinder av vad som anges i punkt 5.2 skall Säljaren äga rätt att vidta de åtgärder som krävs för att i förekommande fall avveckla upplåten tomträtt i Fastigheterna. Säljaren skall hålla Köparen informerad om processen.
- 5.4 Köparen ska vara Säljaren behjälplig vid genomförandet av nödvändiga förändringar av Bolagets bolagsordning och eventuella andra formella beslut som måste fattas i Bolaget i tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen.
- 5.5 Under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Parterna vid behov träffa en uppgörelse i särskild ordning avseende vissa nödvändiga justeringar till Införsäljningsavtalen föranledda av lantmäterimyndigheten i syfte att uppnå en lämplig fastighetsreglering av Fastigheterna enligt vad som anges i Införsäljningsavtalen. Säljaren ska under denna period tillse att Införsäljningsavtalen undertecknas samt att ansökan om fastighetsreglering i enlighet med Införsäljningsavtalen lämnas in varvid Köparen ska äga rätt till information och beredas möjlighet att delta vid möten med lantmäterimyndigheten.
- 5.6 Botkyrka kommun äger en pump som i dagsläget står uppställd på fastigheten Botkyrka Albyberget 1 med adress Domarbacken 4-10. Fastigheten är indirekt föremål för överlåtelse

MIB

enligt detta Avtal. Botkyrka kommun kommer även fortsättningsvis äga pumpen och tillhandahålla tjänster i minst motsvarande omfattning som i dag. Parterna åtar sig att under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ombesörja att servituts- och serviceavtal upprättas mellan Botkyrka kommun och Bolaget vilka skall ingå i samband med Bolagets tillträde till Fastigheten.

6. SKADA FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Risken för Bolaget, och därmed även indirekt Fastigheterna, ska övergå på Köparen på Tillträdesdagen. Säljaren förbinder sig att tillse att Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade till och med Tillträdesdagen.
- 6.2 Om försäkringsfall beträffande någon av Fastigheterna inträffar före Tillträdesdagen ska Köparen ändå tillträda Aktierna och erlægga Köpeskillingen samt lösa Internlånet enligt punkt 4.1.4 ovan mot att Säljaren där så är möjligt ser till att rätten till befintligt försäkringsskydd överläts till Bolaget. Köparen ska då hantera samtliga frågor i anledning av eventuellt försäkringsanspråk. Om rätten till försäkringsskydd inte går att överlåta ska Säljaren hantera samtliga frågor i anledning av eventuellt försäkringsanspråk och till Köparen erlægga uppburen försäkringsersättning. Kostnad för självrisk ska bäras av Säljaren. För det fall försäkringsersättningen inte täcker inträffad skada ska Säljaren ersätta Bolaget i den utsträckning försäkringsersättningen understiger skadan. Ersättningen ska betalas av Säljaren efter fastställande av försäkringsersättningen och skadan.

7. TILLTRÄDE

- 7.1 Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen med start klockan 09.00 hos Aktiebolaget Botkyrkabyggen, Tumba torg 101.
- 7.2 På Tillträdesdagen ska Köparen:
- (a) erlægga den Preliminära Köpeskillingen enligt punkt 4.1.3; och
 - (b) tillse att Bolaget löser Internlånet enligt punkt 4.1.4 ovan.
- 7.3 På Tillträdesdagen ska Säljaren efter att Köparen uppfyllt vad som anges i punkt 7.2 ovan:
- (a) till Köparen överlämna till Aktierna hörande aktiebrev, vederbörligen transporterade till Köparen;
 - (b) till Köparen överlämna Bolagets aktiebok i vilken Köparen har antecknats som ägare till Aktierna;
 - (c) till Köparen överlämna revers i original avseende Internlånet;
 - (d) till Köparen överlämna Införsäljningsavtalen i original;
 - (e) till Köparen överlämna vederbörligen undertecknade och bevitnade köpebrev i original avseende Bolagets förvärv av Fastigheterna enligt Införsäljningsavtalen;
 - (f) underteckna av Köparen framtagna fullmakter för av Köparen anvisade personer att företräda Bolaget intill dess att ny firmateckningsrätt har blivit registrerad hos Bolagsverket (fullmakten ska uttryckligen omfatta behörighet att hantera ansökan om lagfart);



- (g) till Köparen överlämna de skriftliga pantbrev i Fastigheterna om totalt 56 500 kronor, som eventuellt på Tillträdesdagen omvandlats till elektroniska pantbrev, samt tillse att alla elektroniska pantbrev i Fastigheterna om totalt 217 353 500 kronor överförs på Köparen eller annars i enlighet med Köparens instruktioner (alternativt att Säljaren på egen bekostnad tillser att nya pantbrev till motsvarande belopp levereras); och
- (h) till Köparen överlämna handlingar motsvarande de som avses i 8a kap. 15-17 §§ mervärdesskattelagen.

7.4 På Tillträdesdagen ska Köparen omedelbart efter att Säljaren uppfyllt vad som anges i punkt 7.3 ovan hålla extra bolagsstämma i Bolaget, vid vilken Köparen ska utse ny styrelse och firmatecknare och, om tillämpligt, revisor samt ska Köparen omedelbart efter bolagsstämman per e-post eller fax anmäla förändringarna för registrering hos Bolagsverket.

7.5 Säljaren svarar för att Bolagets nuvarande styrelseledamöter och styrelsesuppleanter (i den omfattning som påkallas av Köparen) utan ersättningsanspråk ställer sina platser till förfogande och att de inte använder sin formella rätt att företräda Bolaget intill dess att de nya styrelseledamöterna och firmatecknarna har blivit registrerade.

7.6 Samtliga Köparens betalningar som anges ovan ska göras till fullo utan rätt för Köparen att till någon del innehålla någon del eller kvittningsvis avräkna någon fordran mot Säljaren. Om Tillträde inte kommer till stånd till följd av att Köparen eller Säljaren inte fullgör sina respektive skyldigheter enligt detta Avtal har Säljaren, i fall av Köparens bristande uppfyllelse, eller Köparen, i fall av Säljarens bristande uppfyllelse, rätt att omedelbart och därefter vid varje tidpunkt frånträda detta Avtal och erhålla skadestånd även om Säljaren vid Köparens bristande uppfyllelse, inledningsvis valt att innehålla Aktierna. Vid Köparens bristande uppfyllelse som är en följd av att finansiering saknas är Köparen även skyldig att utge vite enligt punkt 11.2.

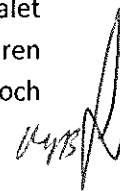
7.7 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkterna 7.2 - 7.3 utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt detta Avtal.

7.8 Köparen förbinder sig att vid nästkommande årsstämma i Bolaget tillse att Bolagets nuvarande styrelseledamöter beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolagets angelägenheter under förutsättning att Bolagets revisor tillstyrker sådan ansvarsfrihet.

7.9 Säljaren åtar sig att, vid en av Parterna i anslutning till Tillträdet överenskommen tidpunkt, överlämna till Köparen samtliga bolagshandlingar beträffande Bolaget och samtliga handlingar beträffande Fastigheterna som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av indirekt ägare till Fastigheterna och som Säljaren har i sin besittning.

8. SÄLJARENS GARANTIER

Köparen har uppmanats av Säljaren att genomföra en undersökning (s.k. *due diligence*) av Bolaget och Fastigheterna. Köparen har beretts tillfälle att ta del av Datarumsmaterialet vilket utgör de handlingar och uppgifter rörande Bolaget och Fastigheterna som Säljaren och bedömt vara av intresse och Köparen har ställt frågor rörande Bolaget och



Fastigheterna. Köparen har genomfört en sådan undersökning av Bolaget och Fastigheterna tillsammans med sina professionella rådgivare och Köparen och Köparens rådgivare har därvid även i önskad omfattning besökt Fastigheterna för utförande av miljö- och teknisk undersökning av Fastigheterna. Köparen är införstådd med att den omständigheten att Säljaren lämnar Garantierna inte fritar Köparen från undersökningsplikten. Säljaren har inte, vare sig explicit eller implicit, lämnat och Köparen har inte förlitat sig på någon annan garanti eller utfästelse beträffande Aktierna, Bolaget eller Fastigheterna än Garantierna. Köparen har inte heller lagt några andra förutsättningar till grund för detta Avtal än vad som uttryckligen anges här.

Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen om inte annat särskilt anges nedan.

8.1 Säljaren

Säljaren är ett svenskt aktiebolag vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag och uppgifterna i Säljarens registreringsbevis och bolagsordning, Bilaga 8.1, är korrekta, fullständiga och aktuella på Tillträdesdagen. Eventuella ändringar av Säljarens registreringsbevis och bolagsordning som genomförs före Tillträdesdagen kommer inte ha någon inverkan på Säljarens förmåga att ingå detta Avtal eller fullgöra de åtaganden som följer härav.

8.2 Bolaget och Aktierna

8.2.1 Bolaget är ett svenskt aktiebolag vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag och uppgifterna i Bolagets registreringsbevis och bolagsordning, Bilaga 8.2.1 är korrekta, fullständiga och aktuella på Tillträdesdagen. Det har inte fattats beslut om någon ändring av sådana uppgifter för Bolaget mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen annat än vad som överenskommit mellan Säljaren och Köparen enligt punkten 5.4 ovan.

8.2.2 Säljaren har per Tillträdesdagen full och oinskränkt äganderätt till Aktierna, vilka utgör samtliga av Bolaget utgivna aktier. Aktierna är på Tillträdesdagen till fullo betalda samt fria från optionsrätt, panträtt och andra begränsande sakrätter och ingen inskränkning föreligger vad avser Säljarens rätt att överlåta Aktierna. Inga konvertibler, kapital- eller vinstandelsbevis, teckningsoptioner eller dylikt är per Tillträdesdagen utestående i Bolaget.

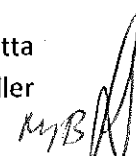
8.2.3 Bolaget kommer att ha utfärdat aktiebrev för Aktierna per Tillträdesdagen.

8.2.4 Bolaget har sedan dess bildande inte bedrivit någon annan verksamhet än att förvärva Fastigheterna enligt Införsäljningsavtalen.

8.3 Redovisning

8.3.1 Bolaget har inte från Säljaren eller annan erhållit något villkorat aktieägartillskott eller annat tillskott som innefattar någon form av återbetalningsskyldighet.

8.3.2 På Tillträdesdagen, sedan Internlånet betalats, har Bolaget inga pantsatta tillgångar, förpliktelser, åtaganden eller skulder, förfallna eller ej, villkorade eller

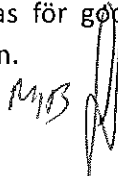


ovillkorade, utöver av vad som kommer att framgå av Tillträdesbokslutet eller i övrigt framgår av detta Avtal.

- 8.3.3 Alla Bolagets bokade intäkter per Tillträdesdagen är och kommer att vara fullt indrivbara. Såvitt Säljaren känner till finns inga kvittningsinvändningar, motkrav, begränsningar eller belastningar hänförliga till Bolagets bokade intäkter.
- 8.3.4 Sedan Internlånet betalats på Tillträdesdagen är Bolagets samtliga likvida tillgångar, inklusive men inte begränsat till banktillgodohavanden och kontanter, disponibla utan några begränsningar.

8.4 Fastigheterna

- 8.4.1 Bolaget är på Tillträdesdagen civilrättslig ägare av Fastigheterna. Det finns inget hinder hänförligt till Säljaren eller Bolaget för att Bolaget efter ansökan kommer att registreras som lagfaren ägare avseende Fastigheterna.
- 8.4.2 Fastigheterna besväras inte av andra inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra rättigheter som kan göras gällande i Fastigheterna utöver de som framgår av utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 8.4.2, Datarumsmaterialet, Lokalhyresavtalen, Bostadshyresavtal, Parkeringsplatshyresavtalen och i övrigt enligt detta Avtal.
- 8.4.3 De i Fastigheterna uttagna pantbrevens är inte pantförskrivna vid Tillträdet.
- 8.4.4 Alla för Fastigheterna förfallna avgifter för gatubyggnadskostnad, gatumarkensättning, elanslutningskostnad, VA-anslutningskostnad och fjärrvärmeanslutningskostnad m.m. är betalda.
- 8.4.5 Fastigheterna har tillgång till och nyttjar sådana tjänster, rättigheter och inkopplingar som är nödvändiga för nuvarande bruk av Fastigheterna (inklusive men ej begränsat till el, gas, vatten, avlopp och telekommunikation).
- 8.4.6 Bolaget äger, med reservation för föremål som hyresgäster tillfört Fastigheterna och som inte är av väsentlig betydelse för Fastigheterna som sådana, samt den i punkt 5.6 angivna pumpen, alla föremål på Fastigheternas mark och i byggnader på Fastigheterna, som enligt jordabalken kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör.
- 8.4.7 Samtliga fastighetsägarens åtgärder på Fastigheterna har, såvitt Säljaren känner till, vidtagits i enlighet med bygg-, mark- och rivningslov, planer och andra myndighetsbeslut.
- 8.4.8 Fastigheterna används, såvitt Säljaren känner till, i enlighet med bygg- och marklov, planer och andra myndighetsbeslut.
- 8.4.9 Obligatorisk ventilationskontroll i enlighet med förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem har utförts i Fastigheterna inom föreskriven tid och de anmärkningar som föreligger per Avtalsdagen och som måste åtgärdas för godkänd besiktning (s.k. tvåor) har blivit åtgärdade före Tillträdesdagen.




- 8.4.10 Samtliga besiktningar, inspektioner och kontroller avseende Fastigheterna, såsom men ej begränsat till energideklarationer, elinstallationer, hissar och liknande, som krävs enligt tillämplig lag, förordning eller föreskrift har genomförts och samtliga anmärkningar som föreligger per Avtalsdagen och som måste åtgärdas för godkänd besiktning har åtgärdats före Tillträdesdagen.
- 8.4.11 På Avtalsdagen finns det inget från domstol eller annan myndighet utfärdat föreläggande beträffande Fastigheterna och några sådana är inte heller att förvänta på grund av omständighet hänförlig till tiden innan Tillträdesdagen.
- 8.4.12 Det finns på Fastigheterna per den 29 maj 2013, utöver vad som framgår av bilagt utdrag ur för Fastigheterna gällande VLU-system, Bilaga 8.4.12, inga pågående, upphandlade men ej påbörjade eller utlovade hyresgästanspassningar.
- 8.4.13 Det finns på Fastigheterna inga pågående, upphandlade men ej påbörjade eller utlovade entreprenader till ett värde överstigande 100 000 kronor per sådan entreprenad.
- 8.4.14 Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade fram till och med Tillträdesdagen och inga omständigheter föreligger som, Såvitt Säljaren känner till, innebär att Fastigheternas försäkringskydd inte skulle vara möjligt att ta i anspråk.
- 8.4.15 De tekniska drift- och underhållskostnader avseende Fastigheterna som framgår av Bilaga 8.4.15 återger korrekt det faktiska utfallet för den tidsperiod som nämns i Bilaga 8.4.15.
- 8.4.16 Inga förelägganden eller krav avseende sanering, som inte har åtgärdats, eller miljörelaterad ersättning har per Avtalsdagen framställts till Säljaren avseende Fastigheterna och några sådana krav är såvitt Säljaren känner till inte heller att vänta.
- 8.4.17 Fastigheterna har inventerats avseende PCB och därefter sanerats med en metod som kommunicerats med Miljö- och Hälsoskydds nämnden i Botkyrka kommun. Miljö- och Hälsoskydds nämnden i Botkyrka har inte haft någon erinran.
- 8.4.18 Fastigheterna (inklusive mark, jordmån, vatten och byggnader) är fria från föroreningar och ämnen som, förutsatt oförändrad användning, kan utgöra grund för krav att sanera, förebygga, förhindra eller motverka skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön.

8.5 Hyresavtalen

- 8.5.1 De på Avtalsdagen för Fastigheterna gällande Lokalhyresavtalen är bilagda i Bilaga 8.5.1 och är gällande enligt sin ordalydelse, med de förändringar som anges i Bilaga 8.5.1.
- 8.5.2 De på Avtalsdagen för Fastigheterna gällande Bostadshyresavtalen är ingångna på väsentligen samma villkor som de mallavtal som bilagts detta Avtal som Bilaga 8.5.2.

MB



- 8.5.3 De på Avtalsdagen för Fastigheterna gällande Parkeringshyresavtalen är fram till 20 jun 2012 eller ett datum där ikring ingångna på väsentligen samma villkor som det mallavtal som bilagts detta Avtal som Bilaga 8.5.3. Från ovan angiven tidpunkt har systemet för ingåendet av Parkeringshyresavtal digitaliserats. De villkor som gäller för dessa nyare avtal samt antalet hyresgäster med digitala hyresavtal framgår av Bilaga 8.5.3. Varierande mallavtal för bostadshyra har använts historiskt men genomgående har standardmallar använts och gällande hyreslagstiftning följts.
- 8.5.4 Utöver vad som framgår av Bilaga 8.5.4 är inget av Lokalhyresavtalen, Bostadshyresavtalen och Parkeringshyresavtalen per den 29 maj 2013 uppsagda, vare sig till avflyttning eller för omförhandling.
- 8.5.5 Aviserade hyror och hyrestillägg för första kvartalet 2013 har rättvisande förtecknats i Bilaga 8.5.5 och debiterats i enlighet med Lokalhyresavtalen, Bostadshyresavtalen och Parkeringshyresavtalen samt tillämplig lag.

8.6 Personal

Bolaget varken har eller har haft några anställda. Emellertid har 6 personer anställda av Aktiebolaget Botkyrkabyggen arbetat med frågor kopplade till Fastigheterna. Dessa personer kommer inte ingå i överlåtelsen enligt detta Avtal eftersom de erbjuds fortsatt anställning inom Aktiebolaget Botkyrkabyggen. Aktiebolaget Botkyrkabyggen har genomfört MBL förhandlingar i samband med denna transaktion. Ingen person har rätt till anställning hos, eller kan rikta några andra krav av vad slag det än vara må mot, Bolaget, Köparen eller någon av dess närstående (bolag eller individer) till följd av transaktionen i enlighet med detta Avtal.

8.7 Tvister

Säljaren är inte i egenskap av ägare till Fastigheterna, utöver vad som framgår av Datarumsmaterialet, per Avtalsdagen part i rättegång eller annan tvist och inte heller föreligger, såvitt Säljaren känner till, anledning att anta att rättegång eller tvist framdeles kommer att uppstå rörande Bolaget eller Fastigheterna avseende förhållande hänförligt till tiden före Tillträdesdagen.

8.8 Skatter

- 8.8.1 Inga Skatter, utöver i Tillträdesbokslutet reserverade belopp, kommer att påföras Bolaget genom eftertaxering eller genom annat beslut av skatteverket eller genom beslut och/eller dom från skattedomstol på grund av omständigheter som inträffat innan Tillträdesdagen.
- 8.8.2 Bolaget har fram till Tillträdesdagen löpande och korrekt fullgjort sina skyldigheter med avseende på skatteavdrag, redovisning av och inbetalning av Skatter.
- 8.8.3 Bolaget har fram till Tillträdesdagen löpande och korrekt fullgjort sina skyldigheter med avseende på inlämnande av deklarationer och sådana uppgifter som det är skyldigt att lämna avseende Skatter.

K.B.

- 8.8.4 Bolaget är på Avtalsdagen inte part i revision, undersökning, tvist, process eller annat förfarande avseende Skatter. Inte heller föreligger anledning att anta att revision, undersökning, tvist, process eller annat förfarande avseende Skatter framledes kan uppstå på grund av omständighet hänförlig till tiden före Tillträdesdagen.
- 8.8.5 Fastigheternas skattemässiga värden uppgår per Tillträdesdagen till sammanlagt minst 191 000 000 kronor.
- 8.8.6 Beslut om frivillig skattskyldighet avseende Fastigheterna samt ansökningshandlingar för omregistrering av ytor omfattade av frivillig skattskyldighet har bilagts detta avtal som Bilaga 8.8.6 och är, och har sedan Bolaget tillträdde Fastigheterna varit, giltiga och korrekta och besluten omfattar samtliga ytor för vilka mervärdesskatt debiterats.
- 8.8.7 Information om mervärdesskatt hänförlig till investeringar på Fastigheterna är korrekt och aktuell i de handlingar som motsvarar sådan jämningshandling som avses i 8a kap. 15-17 §§ mervärdesskattelagen och som överlämnas till Köparen på Tillträdesdagen enligt punkten 7.3(h).

8.9 Avtal

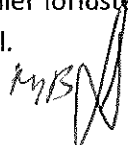
Bolaget är inte bundet av några väsentliga avtal eller åtaganden med undantag för Införsäljningsavtalen, Internlånet, Lokalhyresavtalen, Bostadshyresavtal, Parkeringshyresavtalen eller som annars följer av detta Avtal eller skriftligen överenskommits mellan Parterna

8.10 Information

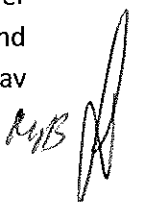
Datarumsmaterialet är i allt väsentligt korrekt, fullständigt och inte missvisande. Säljaren har inte undanhållit någon information avseende Fastigheterna eller Bolaget.

9. BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRENSNINGAR

- 9.1 Vid Brist har Säljaren i första hand rätt att avhjälpa eller låta avhjälpa bristen på egen bekostnad om detta kan ske utan väsentlig olägenhet för Köparen inom femton (15) Bankdagar från mottagandet av Köparens reklamation. Ett fullständigt avhjälpande ska anses utgöra full kompensation för Bristen. I andra hand ska Köparen ha rätt till nedsättning av Köpeskillingen med ett belopp motsvarande Förlusten med beaktande av vad som i övrigt anges i denna punkt 9. Någon annan påföljd kan inte göras gällande.
- 9.2 Om Bristen avser en skattemässigt avdragsgill kostnad, eller om en obeskattad reserv är mindre än som angivits, eller om beskattningsbar intäkt bortfaller, ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen reduceras med vid beskattningstillfället gällande bolagsskattesats.
- 9.3 Vid beräkning av ersättning i anledning av Brist ska hänsyn tas till vad Köparen eller Bolaget erhållit, eller har rätt att erhålla som ersättning från försäkringsbolag och som är hänförligt till Bristen.
- 9.4 Om Bristen avser en tillkommande kostnad eller avgående intäkt ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen begränsas till den direkta kostnaden, bristen eller förlusten krona för krona utan beaktande av Köparens avkastningskrav eller vinstmultipel.



- 9.5 Köparen ska endast vara berättigad till ersättning för Brist om det sammanlagda beloppet för Bristerna, efter sådan justering som kan följa av punkten 9.2 och med beaktande av 9.3 ovan, överstiger 7 500 000 kronor, varvid ersättning ska utgå från första kronan. Vid beräkning av ersättningen ska endast enskilda Brister som innebär en Förlust överstigande 250 000 kronor tas i beaktande. Förluster som är hänförliga till samma grund ska räknas som en Förlust. Det sammanlagda ersättningsbeloppet för Bristerna ska under inga omständigheter överstiga 35 procent av Överenskommet Fastighetsvärde.
- 9.6 Begränsningarna i punkt 9.5 ska inte tillämpas avseende Brist i Garanti enligt punkterna
- (a) 8.3.1 (*Civilrättslig ägare till Fastigheterna*) där Säljarens ansvar för Förlust skall vara begränsat till ett belopp motsvarande Överenskommet Fastighetsvärde för den fastighet som berörs av Bristen, varvid ersättning ska utgå från första kronan ;
 - (b) 8.2.1 (*Äganderätt till Aktierna m.m.*), 8.3.3 (*Intäkter*), 8.4.10 (*Inspektioner och besiktningar*) och 8.8 (*Skatter*), där Säljarens ansvar för Förlust skall vara begränsat till ett belopp motsvarande Överenskommet Fastighetsvärde, varvid ersättning ska utgå från första kronan.
- 9.7 Krav avseende Brist ska för att få göras gällande framföras skriftligen inom trettio (30) Bankdagar från den tidpunkt då Köparen eller Bolaget upptäckte Bristen, dock senast nio (9) månader från Tillträdesdagen. Begränsningarna i denna punkt 9.7 ska inte tillämpas på:
- (a) krav hänförliga till punkt 8.8 (*Skatter*) vilka ska kunna framställas inom tre (3) månader från det att ett ej överklagbart beslut eller lagkraftvunnen dom rörande kravet föreligger; och
 - (b) krav hänförliga till punkt 8.2.1 (*Äganderätt till aktierna m.m.*) och punkt 8.4.1 (*Civilrättslig ägare till Fastigheterna*).
- 9.8 Ingen ersättningsskyldighet avseende Brist ska uppkomma
- (a) om Bristen hänför sig till förhållande som Köparen eller dess rådgivare i övrigt känt till eller borde känna till mot bakgrund av den undersökning som genomförts avseende Bolaget och Fastigheterna;
 - (b) om och i den utsträckning Bristen täcks av reservering i Tillträdesboks slutet;
 - (c) om och i den utsträckning kravet på grund av Bristen uppstått som en följd av lagstiftning som ännu inte trätt i kraft eller om kravet uppkommer som en följd av en höjning av de skattesatser som nu är tillämpliga.
- 9.9 Om en Brist är hänförlig till en skattetvist eller ett skattemål angående Bolaget eller Fastigheterna äger Säljaren rätt, om denne så önskar, att biträda Bolaget och Köparen. Säljaren och Aktiebolaget Botkyrkabyggen ska vidare tillhandahålla Köparen erforderlig information för att kunna hantera kravet.
- 9.10 Köparen ska inom skälig tid underrätta Säljaren om krav som riktas mot Bolaget av utomstående, vilka kan leda till anspråk mot Säljaren. Säljaren ska äga rätt, men inte skyldighet, att tillsammans med Köparen gå i svaromål för Bolagets räkning. Köparen eller Bolaget får inte ingå förlikning eller motsvarande i fråga som kan leda till anspråk på grund av Garantierna utan Säljarens föregående skriftliga godkännande. Underlåtenhet av



Köparen att uppfylla det ovan nämnda ska medföra att Köparen förlorar rätten att göra anspråk gällande mot Säljaren.

- 9.11** För det fall Köparen åberopar Brist avseende någon av Bolagets fordringar skall ersättning för sådan Brist utgå endast om Köparen först vidtagit samtliga skäligen åtgärder för att driva in sådan fordran i enlighet med de principer som tillämpats av Säljaren före Tillträdesdagen.
- 9.12** Köparen har inte rätt att förlita sig på andra garantier eller utfästelser beträffande Aktierna, Bolaget och Fastigheterna än Garantierna. Säljaren ska inte ha något ansvar (varmed bl.a. avses felansvar enligt köplagen (1990:931), felansvar enligt jordabalken, däri bl.a. inbegripet ansvar för så kallade dolda fel), utöver vad som uttryckligen har angivits i detta Avtal och Köparens rätt att erhålla ersättning enligt detta Avtal för Brist enligt denna punkt, utesluter och ersätter således all annan rätt till ersättning för skada eller hävning av Avtalet eller annan påföljd (varmed bl.a. avses rätt till skadestånd eller hävning enligt köplagen).

10. SÄRSKILT ÅTAGANDE MELLAN PARTERNA

- 10.1** Parterna skall gemensamt, inom 3 månader från Tillträdesdagen, genomföra en besiktning av Fastigheterna i syfte att säkerställa att det inte, trots tidigare utförd sanering, kvarstår någon förorening av PCB som är nödvändig att åtgärda.
- 10.2** Besiktningsmannen skall utses av Säljaren och godkännas av Köparen. Parterna skall dela lika på kostnaden för besiktningen.
- 10.3** För det fall det konstateras förekomst av PCB på Fastigheterna, som enligt besiktningsmannens bedömning enligt lag måste saneras, skall Säljaren bära kostnaden för sanering upp till 2 000 000 kronor och för kostnader därutöver skall Parterna dela lika.

11. KÖPARENS GARANTIER

- 11.1** Köparen lämnar följande garantier till förmån för Säljaren. Garantierna avser förhållandena per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen om inte annat särskilt anges nedan.
- 11.1.1** Köparen är ett svenskt aktiebolag vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag. Köparens registreringsbevis och bolagsordning, som dessa är registrerade hos Bolagsverket på Avtalsdagen, framgår av Bilaga 11.1.1. Eventuella ändringar av Köparens registreringsbevis och bolagsordning som genomförs före Tillträdesdagen kommer inte ha någon inverkan på Köparens förmåga att ingå detta Avtal eller fullgöra de åtaganden som följer härav.
- 11.1.2** Köparen är behörig att ingå detta Avtal och fullgöra samtliga sina åtaganden enligt Avtalet.
- 11.1.3** Köparen har ordnat erforderlig finansiering för att kunna fullgöra samtliga sina skyldigheter enligt Avtalet.
- 11.1.4** Köparen kommer efter utgången av avtalet i enlighet med punkt 14 nedan att ha löst den tekniska förvaltningen avseende Fastigheterna.
- 11.2** Vid brott mot Köparens garanti enligt 11.1.3 skall Köparen utge ett avtalat vite om 7 350 000 kronor motsvarande en procent av Överenskommet Fastighetsvärde enligt detta Avtal. Vitet enligt denna punkt 11.2 utgör full kompensation för brott mot Köparens garanti

enligt 11.1.3. Köparen skall så snart som möjligt efter undertecknande av detta Avtal överlämna en till Aktiebolaget Botkyrkabyggen utställd first on demand bankgaranti till säkerhet för i denna punkt angivet vite eller till dess sådan bankgaranti kan överlämnas deponera motsvarande belopp på ett klientmedelskonto hos Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB i enlighet med av Parterna och Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB separat ingånget avtal. Aktiebolaget Botkyrkabyggen skall för Säljarens räkning äga åberopa garantin i enlighet med punkten 11.1.3.

11.3 Köparen skall så snart transaktionens finansiering är färdig underrätta Säljaren om detta, dock senast 2 veckor innan Tillträdesdagen.

12. KÖPARENS ÅTAGANDEN

12.1 Köparen åtar sig att efter Avtalsdagen, innan Tillträdet, vidta följande åtgärder:

Sammansätta ett kommunikationsmaterial på svenska, engelska, polska och eventuellt ytterligare språk som beskriver Köparens korta och långsiktiga planer rörande Fastigheterna. Materialet skall bland annat innehålla information om framtida:

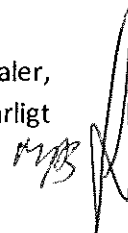
- (a) hyressättning;
- (b) drift och renovering;
- (c) trygghetsarbete; och
- (d) kommunikation till boende i form av brev, mail, webb, tidning, närradio, upplåtelse av lokaler och tillgänglighet för möten.

12.2 Köparen åtar sig att i samband med Tillträdet vidta följande åtgärder:

- 12.2.1 Etablera kontor i området för förvaltningen av Fastigheterna där boende under vissa schemalagda tider har möjlighet att träffa ledningen samt andra anställda inom förvaltningsorganisationen och dryfta frågor rörande sitt boende.
- 12.2.2 Skicka informationspaket enligt punkten 12.1 till alla boende i Fastigheterna.
- 12.2.3 Arrangera informationsmöten med de boende i Fastigheterna.
- 12.2.4 Mäta de boendes nöjdhet rörande sitt boende samt situationen i området kring Fastigheterna i övrigt. Fram till och med utgången av 2014 åtar sig Köparen att nyttja av AktivBo utarbetad modell för dessa enkätundersökningar.
- 12.2.5 I samråd med Säljaren eller annat bolag inom Säljarens koncern skapa en Mitt AlbyBerg Dag, där Köparen i samarbete med lokala ideella föreningar samt samhällsentreprenörer bjuder på mat, dryck, underhållning och information, primärt producerat lokalt av lokala krafter.

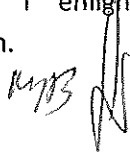
12.3 Köparen åtar sig att efter Tillträdet vidta följande åtgärder:

- 12.3.1 Etablera en förvaltningsorganisation för den tekniska och administrativa förvaltningen av Fastigheterna.
- 12.3.2 Erbjuder ideella föreningar samt socialföretagare att få tillgång till lokaler, arbetsplatser samt internet helt kostnadsfritt eller för en låg avgift till ett årligt



värde om 400 000 kronor, inkluderande sociala funktioner för de boende i Fastigheterna.

- 12.3.3 Årligen Investera eller ge kontanta bidrag om totalt 600 000 kronor till ideella föreningar, socialentreprenörer och Botkyrka Kommuns Kreativa fond. Det årliga bidraget till Botkyrka Kommuns Kreativa fond är begränsat till 100 000 kronor.
- 12.3.4 Erbjudanden om tillgång till lokaler m m enligt punkten 12.3.2 samt investeringar eller bidrag enligt punkten 12.3.3 ska utbetalas årligen, minst under en tioårsperiod efter Tillträdet till ett sammanlagt värde av 10 000 000 kronor. Anser Bolagets styrelse att utbetalningar till ovan nämnda ändamål riskerar att förhindra Köparens planer för Bolagets drift, renoveringar eller kraftigt försvårar åtaganden mot Köparens kreditorer, har dock Bolagets styrelse rätt att skjuta på erbjudandena eller utbetalningarna till nästkommande år. För det fall detta åtagande om totalt 10 000 000 kronor inte efterlevts vid utgången av det tionde kalenderåret efter Tillträdesdagen ska Köparen erlægga skillnaden mellan utbetalda belopp eller erlagda rabatter och 10 000 000 kronor till Botkyrka Kommuns Kreativa fond eller den Säljarens ägare anvisar.
- 12.3.5 Tillsammans med bland annat Säljaren och dess ägare utvärdera etableringsmöjligheterna i området för följande ändamål:
- (a) idrottsaktiviteter;
 - (b) hotell;
 - (c) restauranger; och
 - (d) butiker
- 12.3.6 Tillsammans med Säljaren och dess ägare utvärdera möjligheterna att förändra och förbättra tryggheten samt trevnaden i området kring Fastigheterna och i närliggande områden.
- 12.3.7 Tillsammans med lokala och rikstäckande företag samt finansinstitutioner utveckla ett förmånspaket för de boende i Fastigheterna avseende bland annat, men ej begränsat till, sjukvård, försäkringar, krediter och transporter. Köparen är villig att samarbeta med Säljaren eller dess ägare för att utsträcka eventuella erbjudanden även till Säljarens boende i området.
- 12.3.8 Att tillsammans med Säljaren eller dess ägare utforma en dag där bolag i Köparens nätverk presenterar sig samt där Säljarens ägare kan introducera kommunen och dess attraktivitet ur ett näringslivsperspektiv.
- 12.3.9 Tillsammans med Säljaren eller bolag inom Säljarens koncern bearbeta finansmarknaden i syfte att möjliggöra för etablering av ägarlägenheter.
- 12.3.10 Att vid anställande av eventuella sommarvikarier, anställa personer bosatta inom Botkyrka kommun.
- 12.3.11 Att upplåta minst tjugo (20) lägenheter inom Fastigheterna på så kallade "sociala hyreskontrakt" i enlighet med de principer som framtagits av AB Botkyrkabyggen.



- 12.4 Köparen skall årligen, senast den 31 mars, till Aktiebolaget Botkyrkabyggen, redovisa hur Köparen uppfyllt sina åtaganden enligt ovan i detta 12 kap. och särskilt de lämnade tjänsterna och bidragen enligt punkterna 12.3.2 och 12.3.3.
- 12.5 Majoritetsägarna Autus Invest AB och Alesco S.A. har investerat i Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB och indirekt i Mitt Alby AB med enda avsikt att under mycket lång tid äga aktierna i Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB.
- 12.6 Majoritetsägarna Autus Invest AB och Alesco S.A. och Mitt Alby AB kommer att verka för att, under normala marknadsförutsättningar, anlita lokal arbetskraft. Majoritetsägarna Autus Invest AB och Alesco S.A. och Mitt Alby AB kommer vidare, i anslutning till kommande ROT-åtgärder under 10 år från Tillträdesdagen erbjuda 25% av arbetstillfällena till lokala arbetssökande.

13. VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEN MM

- 13.1 För det fall styrelsen i Aktiebolaget Botkyrkabyggen och kommunfullmäktige i Botkyrka kommun inte, senast den 30 september 2013, tagit ställning till och godkänt överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal genom ett beslut som senare vinner laga kraft äger Säljaren ensidigt rätt frånträda detta Avtal genom att lämna besked om det till Köparen senast den 15 oktober 2013.
- 13.2 För det fall Säljaren lämnar Köparen meddelande enligt punkten 13.1 ska överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal gå åter utan att någondera Part har något anspråk på ersättning från den andra Parten.
- 13.3 För det fall Tillträde inte skett senast den 30 november 2013 upphör detta Avtal automatiskt att gälla utan att någondera Part har något anspråk på ersättning från den andra Parten.

14. SERVICEAVTAL

- 14.1 Säljaren eller annat bolag inom Säljarens koncern ska under en övergångsperiod tillhandahålla nödvändig service och nyttigheter till Fastigheterna och dess förvaltning i enlighet med separat mellan Parterna tecknat avtal. Detta avtal har till syfte att säkerställa att Fastigheternas förvaltning och överföring av serviceavtal sker så att befintlig service till de boende i Fastigheterna kan bibehållas. I detta serviceavtal skall ingå ett åtagande att Köparen tillser att Bolaget övertar avtal med Botkyrka Stadsnät AB avseende tillhandahållande av kapacitet för IT och kabel-tv.
- 14.2 Säljaren åtar sig särskilt att tillse att de personer hos AB Botkyrkabyggen som har information om och som hanterat upprättandet och ingåendet av Bostadshyresavtal ska vara behjälpliga vid överlåtelse av Bostadshyresavtalen, inklusive genomgång av bostadshyresavtalsmallar som historiskt har använts vid ingående av bostadshyresavtal och som fortfarande är gällande.

15. SKALBOLAGSDEKLARATIONER

Inom sextio (60) dagar från Tillträdesdagen ska Säljaren framlägga och Bolagets firmatecknare underteckna skalbolagsdeklarationer. Till deklARATIONERNA ska fogas särskilda bokslut enligt 25 a kap 11 § p. 2 inkomstskattelagen (1999:1229), som ska ligga till grund för

beräkningen av Bolagets resultat. Säljaren ska posta deklARATIONERNA till Skatteverket, så att de kommer tillhanda Skatteverket senast inom sextio (60) dagar räknat från Avtalsdagen. För den händelse Skatteverket kräver särskild säkerhet ska sådan säkerhet ställas av Bolaget. Detta åtagande avser endast Säljaren och Köparen ska kompenseras krona-för-krona för den skada som nämnda hantering orsakar Köparen och/eller Bolaget och som inte ersätts av Skatteverket.

16. OFFENTLIGGÖRANDE

Parterna ska samråda om när och på vilket sätt transaktionen enligt detta Avtal ska offentliggöras samt överenskomma om innehållet i eventuellt pressmeddelande.

17. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

17.1 Meddelanden

Alla meddelanden till Part under detta Avtal ska skickas med rekommenderat brev eller bud och ska betraktas som mottagna av den andra Parten tre (3) Bankdagar efter avsändandet och ska skickas till de adresser och kontaktpersoner som anges nedan eller till sådan annan adress eller kontaktperson som meddelas av Part i enlighet med bestämmelserna i denna punkt.

Till Säljaren: Aktiebolaget Botkyrkabyggen

Att: VD

Box 1

147 21 TUMBA

Till Köparen: Mitt Alby AB

Att: VD

c/o Curitas AB, Kaptensgatan 6

114 57 STOCKHOLM

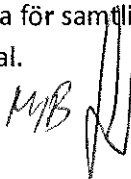
17.2 Fullständig reglering och ändringar

17.2.1 Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga de frågor som Avtalet berör och detta Avtal ersätter samtliga skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detsamma.

17.2.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

17.3 Kostnader

Vardera Parten skall svara för samtliga sina kostnader hänförliga till överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal.



17.4 Överlåtelse

- 17.4.1 Part ska inte äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal.
- 17.4.2 Rättigheterna och skyldigheterna enligt detta Avtal skall, så snart Säljaren förvärvat aktierna i Goldcup 8831 AB, automatiskt överlåtas från Säljaren till Goldcup 8831 AB. Från tidpunkten för överlåtelsen skall Säljaren, med befriande verkan för Aktiebolaget Botkyrkabyggen (utöver de åtaganden där Aktiebolaget Botkyrkabyggen uttryckligen anges i detta Avtal), anses vara Goldcup 8831 AB enligt detta Avtal. Aktiebolaget Botkyrkabyggen och Goldcup 8831 AB skall skriftligen underrätta Köparen så snart överlåtelse skett.
- 17.4.3 Köparen ska vara berättigad att överlåta, pantsätta eller bevilja annan säkerhetsrätt över sina rättigheter enligt detta Avtal i samband med finansieringen av transaktionen i enlighet med detta Avtal.

18. TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST

- 18.1 Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal.
- 18.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

M/B

Detta Avtal har upprättats i två exemplar av vilka Säljaren och Köparen har tagit var sitt.

AKTIEBOLAGET BOTKYRKABYGGEN

AB GRUNDSTENEN 144 300 u ä t

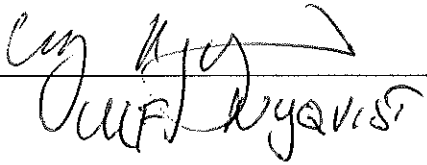
MITT ALBY AB



Namn: BO JOHANSSON



Namn: MIKAEL AHLSTRÖM



Namn:



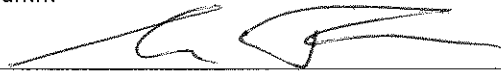
Namn: MARCUS TRUMMER

Undertecknad ägare till Köparen går härmed ovillkorligt och oåterkalleligen i borgen så som för egen skuld (*proprieborgen*) för samtliga Köparens förpliktelser enligt detta Avtal.

BYGGMÄSTARE ANDERS J AHLSTRÖM FASTIGHETS AB



Namn: MIKAEL AHLSTRÖM



Namn: MARCUS TRUMMER