



Kommunstyrelsen
Johan Olsson
Epost: johan.olsson@vasteras.se

Kopia till
Bostad AB Mimer

Kommunstyrelsen

Tjänsteutlåtande - Köp av lagerbolag för försäljning av fastigheter, Bostads AB Mimer

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Bostads AB Mimer godkänns förvärva 4 stycken NYAB (så kallade lagerbolag).
2. Lagerbolagen ska efter bolagsförvärv byta namn till "Bolag 1-4 AB" eller något annat liknande namn.
3. Förslag till bolagsordning för bolagen "Bolaget 1-4 AB" godkänns.
4. Bostads AB Mimer godkänns överlåta fastigheterna Allmogekulturen 7, Svarta Plan 1 samt Kasernen 5 och 6, Västerås till bolagen "Bolaget 1-4 AB".
5. Följande personer väljs till ordförande och ledamöter i styrelsen för bolagen "Bolag 1-4 AB":
Ordförande Mikael Källqvist, Bostads AB Mimer
Martin Gepertz, Bostads AB Mimer
Gustav Hanstad, Bostads AB Mimer
6. Åke Johansson (C) utses till lekmannarevisor och Ulf Nygren (M) till lekmannarevisorssuppleant.
7. Bostads AB Mimer godkänns sälja samtliga aktier i bolagen "Bolaget 1-4 AB" till extern part.
8. Bostads AB Mimer ska löpande redovisa respektive försäljning av aktier för Västerås Stadshus AB:s styrelse och årsvis i samband med affärsplanen (bolagsdagen) beskriva vilka fastigheter som överfört till "Bolag 1-4 AB" och sålt till extern part enligt vad som beslutades i Bostads AB Mimers styrelse i april 2022.

Ärendebeskrivning

För att långsiktigt stärka Mimers ekonomi samt för att renodla Mimers fastighetsportfölj till att främst omfatta bostäder har Mimers styrelse gett VD i uppdrag att renodla fastighetsportföljen genom fastighetsförsäljningar. Ett uppdrag som är i linje med gällande ägardirektiv. Arbetet påbörjades under 2020 och har sedan dess omfattat en försäljningsvolym på 268,8 mkr till en reavinst om 41,3 mkr, exkl Förseglet. I denna volym ingår bla Mimers gamla kontor, Klipper Hotell/Bluemoon Bar, ett större fastighetspaket till Västerås

stad, exploateringsmark samt försäljningen av vindkraftverket. I Mimers verksamhetsplan och budget för 2022 avses att avsluta uppdraget avseende fastighetsförsäljningar från 2020. De fastigheter som omfattas är:

- Del av Allmogekulturen 7
- Del av Svarta Plan 1
- Kasernen 5 och 6

Vid försäljning av fastigheter bör även lagerbolag kunna köpas i syfte att äga fastighet i bolag före kommande fastighetstransaktion. Förslag till beslut föreslås således att Bostads AB Mimer godkänns att förvärva 4 stycken NYAB (så kallade lagerbolag).

Beslutsmotivering

Vid överlåtelser av kommersiella fastigheter mellan professionella aktörer är det mer en regel än ett undantag att parterna väljer att inte överlåta fastigheterna enligt jordabalkens bestämmelser, en s.k. rak fastighetsöverlåtelse, utan istället överlåter fastigheten paketerad i ett bolag.

Fördelar med ovan upplägg;

lägre skatteeffekt för såväl säljaren som köparen. För säljarens del så undviker denne kapitalvinstbeskattning. För köparens del innebär den omständigheten att det är aktierna – och inte fastigheten – som byter ägare att köparen inte behöver betala stämpelskatt.

En överlåtelse av aktier i det fastighetsägande bolaget, gör att köplagens bestämmelser blir tillämpliga på transaktionen istället för jordabalken. Köplagens bestämmelser är betydligt mer flexibla och är möjliga att avtala bort.

Affären blir inte registrerad i fastighetsdataregistret och därmed inte officiell, vilket kan vara av intresse för köparen.

Nackdelen som lyfts med en bolagsaffär är den risk som köparen tar vid övertagandet av ett bolags tidigare historik. För att eliminera denna risk är det lämpligt att starta ett nytt bolag alternativt införskaffa ett lagerbolag.

Lagerbolag kommer förvärfvas i samband med att affären/affärerna är klar/a så att önskvärd paketering sker samt att Mimer undviker att bli sittande med bolag som inte kommer att nyttjas. Maximalt kan upp till fyra transaktioner i bolagsform bli aktuellt.

Vid inköp av lagerbolag för eventuellt kommande försäljningar så tillkommer ingen extern finansiering. Bolaget/en kommer att vara finansierat av Mimer fram till dess att köparen/na tillträder bolaget. Ingen riskexponering sker på grund av bolagsbildningen. Mimer har full kontroll över bolaget/en och aktierna fram till dess att full likvid erhållits av köparen.

Juridisk bedömning

Kommunstyrelsen är behörig att fatta beslutet i enlighet med kommunstyrelsens reglemente och kommunallagen.

Ekonomisk bedömning

Det totala bokförda värdet för fastigheterna är ca 63,2 mkr och fastigheternas senast teoretiskt beräknade marknadsvärde är satt till 111 mkr. Försäljningen förväntas således generera en reavinst till Mimer

Fastigheterna bidrar för närvarande till Mimers resultat med 4,4 mkr per år, försäljningen innebär en motsvarande påverkan på resultatet kommande år. Bedömningen är att Mimers avkastning på totalt kapital påverkas med ca minus 0,04% enheter per år och soliditeten förstärks marginellt.

För 2022 så är fastigheterna budgeterade att säljas vid årsskiftet. Med tidigarelagd försäljningsplan så kommer Mimers driftnetto justeras ned något då de är budgeterade på helår.

Hållbar utveckling

Perspektivet ej relevant med anledning av ärendets karaktär och innehåll.

Helene Öhrling
Stadsdirektör

Hans Nyström
Ekonomidirektör