

Kommunstyrelsen

## **Godkännande av aktieöverlåtelseavtal avseende Eskilstuna kommuns försäljning av aktierna i firman Gjutaren i Torshälla AB - ändring av köpare**

### **Förslag till beslut**

*Förslag till kommunfullmäktige*

1. Justerat aktieöverlåtelseavtal avseende Gjutaren i Torshälla AB, org.nr. 556471-7030, enligt bilaga 1 godkänns.

### **Ärendebeskrivning**

Aktiebolaget Gjutaren i Torshälla AB består av fastigheten Torshälla 4:45. Den tidigare industrifastigheten är strategiskt belägen längs Storgatan 12 i centrala Torshälla. Aktiebolaget köptes in av Eskilstuna kommun 2013 när det var ute till försäljning.

Kommunfullmäktige har sedan tidigare godkänt aktieöverlåtelseavtalet avseende Gjutaren i Torshälla AB (KF 2016-10-27 §212). Köparen har nu framfört önskemål om att Garden of Potential AB (org nr: 556912-7706) istället för Klara Fastigheter AB får köpa bolaget. Bolaget Garden of Potential AB är delägare av Klara Fastigheter AB. Förändringen innebär att Garden of Potential AB övertar samarbetsavtalet och aktieöverlåtelseavtalet i sin helhet.

Kommunledningskontoret föreslår att förändringen av köpare godkänns.

### **Konsekvenser för hållbar utveckling och en effektiv organisation**

Försäljningen av den strategiskt belägna fastigheten Torshälla 4:45 till den lokala exploitören skapar möjligheter för Torshälla stads långsiktiga utveckling.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Pär Eriksson

Kristina Birath

Kommundirektör

Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet skickas till:**

# AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

Gjutaren i Torshälla AB, 556471-7030

Detta aktieöverlåtelseavtal ("**Avtalet**") har denna dag träffats mellan

(1) Eskilstuna kommun, org.nr 212000-0357 ("**Säljaren**"), och

(2) Garden Of Potential AB, org.nr 556912-7706, ("**Köparen**")

Parterna benämns nedan var för sig "**Part**" eller gemensamt "**Parterna**".

## 1. BAKGRUND

1.1 Säljaren äger samtliga 3 000 st aktier i Gjutaren i Torshälla AB, org.nr 556471-7030 ("**Bolaget**")

1.2 Köparen önskar förvärva samtliga 3 000 st aktier i Bolaget ("**Aktierna**"), på de villkor som framgår av detta aktieöverlåtelseavtal.

## 2. DEFINITIONER

2.1 I detta aktieöverlåtelseavtal skall nedanstående uttryck ha följande innebörd:

"**Aktierna**" avser samtliga aktier i Bolaget;

"**Avtal**" avser detta aktieöverlåtelseavtal och samtliga bilagor därtill;

"**Avtalsdagen**" avser dagen för undertecknandet av detta Avtal;

"**Bolaget**" har den betydelse som anges i punkt 1.1 ovan;

"**Brist**" avser att ett av Säljaren i Garantierna utfäst förhållande inte föreligger;

"**Eget Kapital**" avser eget kapital definierat enligt 5 kap 14 § årsredovisningslagen (1995:1154), inklusive 72 procent av obeskattade reserver, fastställt enligt Redovisningsprinciperna. Noteras kan att från det egna kapitalet skall skatt på årets resultat (2016) dras av;

"**Fastigheten**" har den betydelse som avses i punkt 6.1 nedan;

"**Garantierna**" avser de garantier som lämnas av Säljaren i punkt 6 nedan;

"**Köparen**" har den betydelse som anges i punkt (2) i ingressen;

"**Köpeskillingen**" har den betydelse som anges i punkt 4.1.1 nedan;

"**Part**" avser Säljaren eller Köparen, var för sig;

"**Parterna**" avser Säljaren och Köparen, gemensamt;

"**Preliminär Köpeskillning**" har den betydelse som anges i punkt 4.1.2 nedan;

"**Redovisningsprinciperna**" avser de redovisningsprinciper som skall tillämpas enligt årsredovisningslagen (1995:1554), bokföringslagen (1999:1078) och god redovisningssed i Sverige samt de principer Bolaget sedan tidigare tillämpat;

"**Senaste Bokslut**" avser Bolagets ordinarie bokslut per 151231;

"**Säljaren**" har den betydelse som anges i punkt (1) i ingressen;

"**Tillträdesbokslutet**" har den betydelse som anges i punkt 4.2.1 nedan;

"**Tillträdesdagen**" har den betydelse som anges i punkt 5.1;

"**Överenskommet Fastighetsvärde**" har den betydelse som anges i punkt 4.1.1 nedan.

### 3. ÖVERLÅTELSE

- 3.1 Säljaren överlåter Aktierna fria från optionsrätt, panträtt eller andra begränsande sakrätter av vad slag det vara må, till Köparen på de villkor som anges i detta avtal. Aktierna skall tillträdas på Tillträdesdagen.

### 4. KÖPEKILLING

#### 4.1 Köpeskillning mm

- 4.1.1 Köpeskillingen för Aktierna ("**Köpeskillingen**") skall motsvara Eget Kapital i Bolaget (positivt eller negativt) per Tillträdesdagen med tillägg för skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde för Fastigheten, fyramiljoner (4 000 000) kronor ("**Överenskommet Fastighetsvärde**"), och Fastighetens bokförda värde enligt Tillträdesbokslutet. Därutöver ska tillägg ske för ej redovisad skattefordran med det belopp som anges i Tillträdesbokslutet, preliminärt 118 578 kronor. Den totala ersättningen för Aktierna skall motsvara Köpeskillingen.
- 4.1.2 Köpeskillingen är preliminärt beräknad till 3 263 497 kronor ("**Preliminär Köpeskillning**") och har beräknats utifrån Senaste Bokslut.

## 4.2 Reglering av Köpeskillingen

- 4.2.1 Säljaren skall senast sextio (60) dagar efter Tillträdesdagen, överlämna till Köparen balans- och resultaträkning per Tillträdesdagen för Bolaget ("**Tillträdesbokslutet**"). Tillträdesbokslutet skall upprättas med tillämpning av Redovisningsprinciperna. Säljarens revisor skall granska Tillträdesbokslutet och avge ett yttrande över detsamma.
- 4.2.2 Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbokslutet, skall Köparen skriftligen meddela Säljaren detta senast den dag som infaller trettio (30) dagar från erhållandet av Tillträdesbokslutet. Av meddelandet skall framgå vilka poster i Tillträdesbokslutet som Köparen invänder emot och hur de istället skall beräknas. Lämnas inget sådant meddelande inom nämnda tid skall Tillträdesbokslutet anses ha godkänts av Köparen.
- 4.2.3 Skulle Parterna inte komma överens om Tillträdesbokslutet inom etthundratjugo (120) dagar från Tillträdesdagen har vardera Parten rätt att begära att Tillträdesbokslutet skall fastställas av en till Parterna oberoende auktoriserad revisor som, om Parterna inte kan enas om vem denne skall vara, skall utses av Stockholms Handelskammare på ansökan av Part. Kostnaden för den auktoriserade revisorn skall delas lika mellan Köparen och Säljaren. Vid fastställandet av Tillträdesbokslutet skall den auktoriserade revisorn vara bunden av de redovisnings- och värderingsregler Parterna överenskommit i detta Avtal samt endast vara behörig att pröva invändning som Köparen har meddelat Säljaren enligt punkt 4.2.2.
- 4.2.4 Inom trettio (30) dagar från det att Tillträdesbokslutet har fastställts och Köpeskillingen därigenom har bestämts skall eventuella avvikelser i förhållande till den Preliminära Köpeskillingen regleras. På skillnadsbeloppet utgår inte någon ränta.

## 5. TILLTRÄDE

- 5.1 Tillträde skall äga rum den 2 maj 2017, på den plats och vid det klockslag som Parterna kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").
- 5.2 På Tillträdesdagen skall Säljaren mot att Köparen uppfyller vad som anges i punkt 5.3:
- (a) överlämna aktiebok, redovisningshandlingar och övrig dokumentation avseende Bolaget som Säljaren innehar avseende Bolaget;
  - (b) överlämna fem undertecknade generalfullmakter för av Köparen anvisade personer att företräda Bolaget till dess ny firmatecknare har blivit registrerad av Bolagsverket;
  - (c) tillse att Bolagets styrelse för in Köparen som ägare till Aktierna i Bolagets aktiebok.
- 5.3 På Tillträdesdagen skall Köparen mot att Säljaren uppfyller vad som anges i punkt 5.2:
- (a) erlægga Preliminära Köpeskillingen kontant genom insättning på Säljarens bankkonto i Nordea med kontonummer 9960 23 001 000 57, med angivande av referens "Gjutaren i Torshälla AB";
  - (b) hålla extra bolagsstämma och styrelsemöte i Bolaget, vid vilka Köparen skall anta ny bolagsordning, utse ny styrelse och ny firmatecknare samt så snart som det är möjligt anmäla för registrering hos Bolagsverket styrelse-, firmatecknings- och i förekommande fall revisorsändringar;

(c) tillse att Bolagets hela skuld till Säljaren per Tillträdesdagen återbetalas, vilken enligt Senaste Bokslut uppgick till ca 819 000 kronor.

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

5.5 Köparen förbinder sig att vid kommande årsstämma i Bolaget tillse att Bolagets nuvarande styrelseledamöter beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolagets angelägenheter, under förutsättning att Bolagets revisor inte avstyrker sådan ansvarsfrihet.

## **6. SÄLJARENS GARANTIER**

Säljaren lämnar följande garantier avseende förhållandena per Avtalsdagen och Tillträdesdagen såvitt inte annat särskilt anges nedan.

6.1 Bolaget är civilrättsliga ägare av fastigheten Eskilstuna Torshälla 4:45 ("**Fastigheten**") på Tillträdesdagen.

6.2 Fastigheten är fullvärdesförsäkrad till och med Tillträdesdagen.

6.3 Bolagets enda tillgång av betydelse på Tillträdesdagen är Fastigheten.

6.4 Säljaren har per avtalsdagen och Tillträdesdagen full och oinskränkt äganderätt till Aktierna. Aktierna är fria från optionsrätt, panträtt eller andra begränsande sakrätter och ingen inskränkning föreligger i vad avser Säljarens rätt att överlåta Aktierna. Inga konvertibla skuldebrev, konvertibla förlagslån, vinstandelsbevis, teckningsoptioner eller dylikt är per avtalsdagen och Tillträdesdagen utestående i Bolaget.

6.5 Bolagets aktiekapital uppgår per avtalsdagen och Tillträdesdagen till 300 000 kronor, fördelat på 3 000 st aktier.

6.6 Samtliga uppgifter i Bolagets bilagda registreringsbevis, Bilaga 6.6, är korrekta och aktuella.

6.7 Bolaget är inte för tiden intill Tillträdesdagen och kommer inte – såvitt Säljaren känner till - att bli föremål för ändrad taxering, eftertaxering, skattetillägg eller andra liknande åtgärder till följd av händelser före Tillträdesdagen.

- 6.8 Bolaget är per avtalsdagen inte part i rättegång, skiljeförfarande, skattetvist eller annan tvist och, såvitt Säljaren känner till, kommer sådana tvister inte heller framledes att uppstå på grund av omständighet hänförlig till tiden före Tillträdesdagen.
- 6.9 Bolaget har lämnat deklARATIONER och begärd information till berörd skattemyndighet och har betalat alla skatter som har förfallit till betalning samt mervärdesskatt.
- 6.10 Inga skatter, skattetillegg, kostnadsräntor, dröjsmålsavgifter, arbetsgivaravgifter, förseningsavgifter, skattetillegg, restavgifter eller andra offentliga pålagor av något slag, grundade på omständigheter som kan hänföras till tiden före Tillträdesdagen kommer att påföras Bolaget.
- 6.11 Bolaget har inte några anställda.

## **7. ERSÄTTNING VID GARANTIBRIST**

- 7.1 Vid brist i lämnade garantier enligt punkt 6 ovan skall Säljaren ersätta Köparen härför genom nedsättning av Köpeskillingen. Nedsättningen skall ske med ett belopp som svarar mot den direkta kostnad, brist eller ökade skuldbelastning som bristen innebär för Bolaget eller för Köparen, med beaktande av vad som i övrigt anges i denna punkt 7. Säljaren är inte skyldig utge ersättning till Bolaget eller Köparen för indirekt kostnad, indirekt förlust eller annan indirekt skada till följd av brist eller eljest.
- 7.2 Om bristen avser en skattemässigt avdragsgill kostnad, eller om en obeskattad reserv är mindre än som angivits, eller om beskattningsbar intäkt bortfaller, skall ersättningen enligt ovan reduceras med för beskattningsåret/redovisningsperioden aktuell bolagsskattesats.
- 7.3 Krav som grundar sig på brist skall för att få göras gällande framföras skriftligen utan dröjsmål, dock senast inom sex (6) månader, från den tidpunkt då Köparen upptäckte eller bort upptäcka bristen. Krav hänförliga till skatter skall dock kunna framställas inom tre (3) månader från det att lagakraftvunnet avgörande rörande kravet föreligger.
- 7.4 Ingen ersättningsskyldighet avseende brist skall uppkomma:
- (a) om och i den utsträckning kravet på grund av bristen uppstått som en följd av lagstiftning som ännu ej trätt i kraft eller om kravet uppkommer som en följd av en höjning av de skattesatser som nu är tillämpliga eller någon annan ändring av nuvarande praxis;
  - (c) om kravet har uppstått på grund av handling, underlåtenhet eller någon annan transaktion som har utförts av Köparen eller Bolaget efter Tillträdesdagen eller
  - (d) om den omständighet som utgör bristen är under de försäkringar Bolaget har per Tillträdesdagen i den mån sådan försäkringsersättning täcker den till bristen ifråga hänförliga skadan i sin helhet.

## **8. FASTIGHETENS SKICK**

- 8.1 Parterna är överens om att Köparen har getts tillfälle att besikta Fastigheten och skall godta Fastigheten i befintligt skick samt att vare sig Köparen eller Bolaget skall ha rätt att, med undantag för brist i lämnad garanti enligt punkt 6, framställa något krav av vad slag det vara må mot Säljaren med anledning av fel och brister, omfattande såväl faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel, inklusive dolda fel, som Fastigheten må vara behäftad med.

## **9. VERKSAMHETEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN**

- 9.1 Säljaren skall från Avtalsdagen till Tillträdesdagen tillse att Bolaget fortsätter bedriva sin verksamhet på sedvanligt sätt. Säljaren förbinder sig att inte utan Köparens skriftliga godkännande säga upp, ändra eller träffa nya hyresavtal, ingå andra väsentliga avtal eller fatta viktigare beslut angående Bolaget eller Fastigheten.

## **10. FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR**

- 10.1 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.
- 10.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal skall för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

## **11. ÖVERLÅTELSE**

- 11.1 Ingenta Parten skall ha rätt att överlåta detta Avtal eller rättigheter hänförliga till detta Avtal utan den andre Partens skriftliga medgivande därtill.

## **12. GILTIGHET**

- 12.1 Detta avtal är för sin giltighet villkorat av att avtalet godkännes av Kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun genom beslut som vinner laga kraft.

---

Detta Avtal har upprättats i två originalexemplar, av vilka Parterna erhållit var sitt.

Eskilstuna den 6 april 2017.

**Eskilstuna kommun**

**Garden of Potential AB**

---

---

---

---



# SAMARBETSAVTAL

## Exploatering av fastigheten Eskilstuna Torshälla 4:45

### 1. PARTER

- 1.1. Eskilstuna kommun,  
org.nr 212000-0357,  
nedan benämnd ”**Kommunen**”
- 1.2. Gjutaren i Torshälla AB,  
org.nr 556471-7030  
nedan benämnt ”**Gjutaren**”

Parterna benämns nedan var för sig ”**Part**” eller gemensamt ”**Parterna**”.

### 2. BAKGRUND

- 2.1. Gjutaren har ägts av Kommunen. Garden of Potential AB (org nr: 556912-7706) har denna dag förvärvat samtliga aktierna i Gjutaren, enligt särskilt upprättat aktieöverlåtelseavtal.
- 2.2. Gjutarens huvudsakliga tillgång utgörs av fastigheten Eskilstuna Torshälla 4:45 (nedan ”**Fastigheten**”). Kommunen vill att Fastigheten utvecklas och exploateras med bostäder och lokaler genom om- och/eller nybyggnation (nedan ”**Exploateringen**”). Gjutaren har önskemål att undersöka förutsättningarna för denna exploatering och, om sådana förutsättningar visar sig föreligga, genomföra denna.
- 2.3. Syftet med detta Samarbetsavtal är att ange inriktning, ansvarsfördelning och principer för detaljplaneläggning, allmänna anläggningar och genomförandefrågor.

### 3. SAMARBETE FÖR EXPLOATERING

#### 3.1. Bakgrund och syfte

Gjutaren äger Fastigheten. Fastigheten är idag bebyggda med en äldre industribyggnad. Fastigheten har av Parterna bedömts lämplig för bostäder och lokaler. Parterna har mot denna bakgrund inlett samarbete med syfte att utveckla Fastigheten och skapa förutsättningar för Exploateringen.

Fastigheten ligger centralt i Torshälla. Syftet med projektet är att kommande byggnationer, både arkitektoniskt och innehållsmässigt ska utgöra en naturlig del av och ett värdefullt tillskott till Torshälla, vilket bl.a. innebär att Eskilstuna kommun ortsutvecklingsprogram för Torshälla ska följas.

### 3.2. **Samarbete för utredning**

Parterna ska gemensamt utreda Fastighetens framtida användning och förutsättningarna för Exploateringen. För detta arbete ska en styrgrupp bildas med representanter från båda Parter. Andra intressenter kan adjungeras till arbetsgruppen.

### 3.3. **Detaljplaneläggning**

Parterna åtar sig att gemensamt verka för att en ny detaljplan antas av Kommunen, som medger Exploateringen på det sätt Parterna kommer överens om. Detta ska ske genom ett gemensamt arbete där Parterna tillskjuter erforderliga resurser.

Planarbetet enligt ovan har ännu inte påbörjats. Målsättningen är att arbetet med ny detaljplanen ska påbörjas av år 2017.

### 3.4. **Utformning av Fastigheten**

Parterna är överens om att det för Exploateringen ska finnas en hög ambitionsnivå när det exempelvis gäller miljö, hållbarhet och utformning.

### 3.5. **Allmän plats**

Gjutaren åtar sig att till Kommunen utan ersättning överlåta sådan mark inom Fastigheten som enligt ny detaljplan kommer att utgöra allmän plats.

### 3.6. **Tidplan**

Aktieägarna ska verka för att följande den tidplan för arbetet enligt denna punkt 3 som anges i Bilaga 1.

### 3.7. **Avstämningar om fortsatt samarbete**

Parterna ska regelbundet under arbetets fortskridande gemensamt bedöma om det kommer att kunna skapas nödvändiga förutsättningar för Exploateringen och om det gemensamma arbetet därmed ska fortgå eller avbrytas. Detta ska ske vid avstämningsmöten som ska hållas vid följande tidpunkter, och i övrigt när behov uppkommer:

- a. Under det inledande arbetet med konceptframtagning
- b. Vid detaljplanestart
- c. När utställningstiden gått ut för den nya detaljplanen
- d. När förslag till ny detaljplan har behandlats av stadsbyggnadsnämnden
- e. När ny detaljplan har antagits av kommunfullmäktige

Om någon av Parterna bedömer att Exploateringen inte kommer att kunna genomföras och att samarbetet enligt detta avtal ska avbrytas, ska Parten meddela den andra Parten detta skriftligen, varvid anledningen till detta ställningstagande ska redovisas.

### 3.8. **Samarbetets upphörande**

Om samarbetet enligt detta Avtal avbryts av den orsaken att Gjutaren inte bedömer Exploateringen kommer att kunna genomföras, är det Parternas avsikt att Kommunen ska ges möjlighet att återköpa Gjutaren eller Fastigheten. Parterna ska därvid uppta förhandlingar om ett sådant återköp.

Om samarbetet enligt detta Avtal har ingen av Parterna rätt till någon ersättning eller annan kompensation.

## 4. **GILTIGHET**

### 4.1. **Beslut om godkännande**

Detta avtal är för sin giltighet villkorat av att avtalet godkännes av Kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun genom beslut som vinner laga kraft.

---

Detta avtal har upprättats i två original varav Parterna tagit var sitt.

Eskilstuna den

2017.

**Eskilstuna kommun**

**Gjutaren i Torshälla AB**

---

---

---

---