

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Aften Fastigheter AB

och

Österåkers kommun

avseende samtliga aktier i

Åkersberga Säby 2:39 AB

Detta aktieöverlåtelseavtal ("**Avtalet**") har ingåtts mellan

(a) Aften Fastigheter AB, org.nr. 556419-9437, ("**Säljaren**"), och

(b) Österåkers kommun, org.nr. 212000-2890, ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen benämns gemensamt "**Parterna**" samt var för sig "**Part**".

Bakgrund

- A. Säljaren äger samtliga aktier ("**Aktierna**") i Bolaget Åkersberga Säby 2:39 AB, org.nr. 559113-6444 ("**Bolaget**").
- B. Bolaget är på Avtalsdagen ägare till fastigheten Åkersberga Säby 2:39. ("**Fastigheten**")
- C. Parterna har diskuterat en överlåtelse av Aktierna och indirekt Fastigheten och har mot bakgrund av dessa diskussioner enats om följande Avtal avseende Österåkers kommuns köp av samtliga aktier i Bolaget, innehållande Fastigheten Säby 2:39.
- D. Bolaget har ett aktiekapital om femtiotusen (50 000) kronor fördelat på 500 aktier. Aktiebrev har inte utfärdats

1. Definitioner

Följande begrepp och definitioner ska i detta Avtal ha den innebörd som följer av denna punkt 1 nedan:

" Aktierna "	Avses samtliga 500 aktier i Bolaget.
" Avtalet "	Innebär detta aktieöverlåtelseavtal tillsammans med dess bilagor
" Avtalsdagen "	Innebär dagen då detta Avtal ingåtts genom att det har undertecknats av båda Parter
" Bankdag "	Innebär dag då svenska affärsbanker håller öppet för allmänheten
" Bolaget "	Avser Åkersberga Säby 2:39 AB, 559113-6444
" Fastigheten "	Har den innebörd som framgår av bakgrunden punkt B
" Koncernintern skuld "	Avser Bolagets nettoskuld (inklusive upplupen ränta) till Säljaren eller annat bolag inom Säljarens koncern.
" Köparen "	Har den innebörd som framgår av ingressen
" Part " eller " Parterna "	Har den innebörd som framgår av ingressen
" Preliminär Köpeskillning "	avser ett beräknat värde om 21 510 000 kronor

"Säljaren"	Har den innebörd som framgår av ingressen
"Slutlig Köpeskilling"	har den betydelse som framgår av punkt 3.4
"Tillträdesbokslut"	har den betydelse som framgår av punkt
"Tillträdesdagen"	Innebär dagen för fullgörandet av överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal, enligt närmare definition i punkt 2.2.

2. Överlåtelse av Aktierna

2.1 Säljaren överlåter härmed Aktierna till Köparen enligt villkoren i detta Avtal.

- 2.2 (a) Säljaren ska avlämna och Köparen ska tillträda Aktierna den dag som infaller det närmaste månadsskifte efter det att villkoren i Punkt 2.2 (c) är uppfyllda, dock tidigast tio (10) Bankdagar eller vid det datum Parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen").
- (b) Äganderätten till Aktierna övergår fria från belastningar till Köparen på Tillträdesdagen.
- (c) Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige i Österåkers kommun har genom lagakraftvunnet beslut godkänt transaktionen som omfattas av detta Avtal.
- (d) Om inte villkoren i Punkt (c) ovan är uppfyllda senast den 31 december 2024 förfaller detta avtal utan rätt för någondera Parten att kräva ersättning av den andra Parten i anledning därav.

3. Fastställande av köpeskilling och betalning

- 3.1 Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår, efter avdrag latent skatt till 21 510 000 kronor ("**Preliminära köpeskillingen**")
- 3.2 Den Preliminära köpeskillingen utgör summan av Bolagets preliminära egna kapital efter skatt per Tillträdesdagen enligt Proformabalansräkningen, bilaga 3.2 ("**Proformabalansräkningen**") plus 21 460 000 kronor inklusive skuld till kreditinstitut (Swedbank) motsvarande 9 750 000 kronor.
- 3.3 Köpeskillingen ska på Tillträdesdagen erläggas påföljande sätt:
- a) Lösen av Bolagets lån om 9 750 000 kronor i Swedbank, lånenummer 8327-9,825 159.
- b) Resterande del till Säljarens konto nr 8327-9,943 774 450-2 i Swedbank,
- 3.4 Den slutliga köpeskillingen ("**Slutliga Köpeskillingen**") för Aktierna ska motsvara summan av Bolagets sammanlagda egna kapital efter skatt plus 21 460 000 kronor inklusive skuld till kreditinstitut (Swedbank) motsvarande 9 750 000 kronor enligt en balansräkning upprättad på Tillträdesdagen.

4. Åtgärder på Tillträdesdagen

4.1 På Tillträdesdagen ska Säljaren:

- a) Till Köparen överlämna aktuell balansräkning
- b) Tillse att Köparen inför i Bolagets aktiebok samt överlämna denna i uppdaterat skick
- c) Till Köparen överlämna generalfullmakt, behörigen undertecknad av Bolaget, som befullmäktigar de personer som Köparen anvisar att företräda Bolaget och teckna Bolagets firma
- d) Till Köparen överlämna handlingar som motsvarar sådana handlingar som avses i 8a kap. 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:400) avseende Bolagets avdragna mervärdesskatt per Tillträdesdagen. Säljaren förbehåller sig rätten att upprätta kompletterande handlingar i enlighet med vad som stadgas i 8a kap. 15 § andra stycket mervärdesskattelagen och i övrigt ändra eller justera handlingarna såsom nödvändigt
- e) Till Köparen överlämna samtliga Bolagets redovisningshandlingar, deklarationer, verifikationer, fordringsbevis, skuldförbindelser, väsentliga avtalshandlingar, och protokoll avseende Bolaget

4.2 Säljaren ska vidare inom en vecka från Tillträdesdagen på tid och plats som Parterna kommer överens om till Köparen överlämna övriga handlingar och övrigt material som Säljaren eller Bolaget har i sin besittning och som kan vara av betydelse för Köparen såsom nycklar, hyreskontrakt i original, ritningar, kartor, bygglovshandlingar och VA-ritningar.

4.3 På tillträdesdagen ska Köparen:

- a) Betala den Preliminära Köpeskillingen till av Säljaren anvisade konton enligt punkt 3.3
- b) Hålla extra bolagsstämma i Bolaget vid vilken ny styrelse och revisor ska utses. Köparen ska vidare till Säljaren avlämna kopia av undertecknade protokoll från nämnda bolagsstämma och Säljaren registrerar styrelsens ändring digitalt alternativt att Köparen undertecknar och inger ändringsanmälan till Bolagsverket avseende ändring av styrelse och revisor Bolaget. Säljaren ska erhålla en kopia av ändringsanmälan av vilken det ska framgå att dessa har inkommit till Bolagsverket på eller snarast efter Tillträdesdagen

4.4 Om Part inte uppfyller sina åtaganden ovan i punkt 4.3 har den andra Parten rätt till hävning och/eller skadestånd. Om någon av åtgärderna ovan inte uppfylls ska övriga åtgärder som redan har fullgjorts återgå och vara utan verkan, om inte Köparen (om Säljaren är ansvarig för åtgärden) eller Säljaren (om Köparen är ansvarig för åtgärden) godtar att dessa kvarstår och att tillträdet ändå genomförs eller att Parterna överenskommer om en senare Tillträdesdag med förlängd frist för åtgärdernas uppfyllande. För det fall att Part vid sådan senare Tillträdesdag

OK

fortfarande inte har uppfyllt sina åtaganden, har den andra Parten rätt till hävning och/eller skadestånd

5. Tillträdesbokslut

- 5.1 Säljaren ska på Tillträdesdagen, till Köparen överlämna balans- och resultaträkningar för Bolaget per Tillträdesdagen ("Tillträdesbokslutet") tillsammans med en beräkning av den Slutliga Köpeskillingen. Tillträdesbokslutet ska uppta Bolagets samtliga tillgångar och skulder och upprättas enligt Redovisningsprinciperna.
- 5.2 Köparen ska på samt efter Tillträdesdagen tillse att Säljaren och dess rådgivare har full tillgång till handlingar och information avseende Bolaget, såsom t.ex. redovisningshandlingar, som är nödvändiga för upprättandet av Tillträdesbokslutet samt beräkningen av den Slutliga Köpeskillingen.
- 5.3 Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbokslutet, ska Köparen skriftligen meddela Säljaren detta senast den dag som infaller tio (10) Bankdagar från Tillträdesdagen.
- 5.4 Om Säljaren inte överlämnat Tillträdesbokslutet i enlighet med bestämmelserna i detta Avtal eller om Köparen framfört invändningar mot Tillträdesbokslutet i tid och Parterna inte enats om Tillträdesbokslutets innehåll inom trettio (30) Bankdagar från det att Köparen överlämnade Tillträdesbokslutet till Köparen, ska på Säljarens eller Köparens begäran ett utlåtande inhämtas från en extern revisor ("Revisorn"). Parterna ska tillhandahålla alla relevanta handlingar till Revisorn. Revisorn ska på grundval av dessa handlingar och Parternas skrifter inom fjorton (14) dagar från det att uppdraget erhållits slutligt fastställa de poster i Tillträdesbokslutet som Parterna är oeniga om. Kostnaderna för Revisorn ska delas lika mellan Parterna, om inte Revisorn anser att den ena Parten i onödan har orsakat granskningsförfarandet. I sådant fall ska Revisorn bestämma hur kostnaderna ska fördelas.
- 5.5 För det fall den Slutliga Köpeskillingen överstiger den Preliminära Köpeskillingen ska Köparen erlägga mellanskillnaden till Säljaren. För det fall den Slutliga Köpeskillingen understiger den Preliminära Köpeskillingen ska Säljaren återbetala mellanskillnaden till Köparen. Betalning enligt ovan ska erläggas kontant senast inom tio (10) Bankdagar från det datum då Tillträdesbokslutet slutligen fastställdes

6. Säljarens garantier

Säljaren garanterar att:

- 6.1 Bolaget har ett aktiekapital om 50 000 kronor fördelat på de 500 Aktierna och att Aktierna utgör samtliga av Bolaget emitterade aktier samt har hela sitt aktiekapital i behåll på tillträdesdagen.
- 6.2 Bolaget på såväl avtals- som Tillträdesdagen är ägare till Fastigheten.
- 6.3 Bolaget inte emitterat konvertibla skuldebrev, skuldebrev förenade med optionsrätt till nyteckning, optionsrätt till nyteckning, kapitalandelsbevis eller vinstandelsbevis samt att det inte i övrigt föreligger några omständigheter som nu eller senare kan medföra skyldighet för Bolaget att utge eller överlåta ytterligare aktier eller andra värdepapper

- 6.4 Säljaren är ägare till Aktierna, varav samtliga är korrekt utfärdade och har betalats till fullo och vilka på Tillträdesdagen kommer att vara fria från alla belastningar, förpliktelser och hembud, samt att äganderätten är antecknad i Bolagets aktiebok
- 6.5 Bolagets aktuella bolagsordning framgår av bilaga 6.5
- 6.6 Bolagets aktuella registreringsbevis framgår av bilaga 6.6
- 6.7 Bolaget har tillgång till samtliga bolagsdokument, registreringshandlingar, styrelse- och stämmoprotokoll, redovisningshandlingar och andra dokument som är nödvändiga för Bolagets verksamhet, samt att dessa i all väsentlighet är kompletta och korrekta.
- 6.8 Bolaget inom föreskriven tid ingivit alla erforderliga deklarationer och Bolagets räkenskaper fram till och med Tillträdesdagen är förda enligt lag och i överensstämmelse med god redovisningssed samt att balansräkningen på Tillträdesdagen ger en riktig bild av Bolagets ställning och resultat på Tillträdesdagen.
- 6.9 Bolagets redovisningsprinciper inte förändrats under året.
- 6.10 Bolaget inte har ingått några borgensförbindelser eller andra ansvarsförbindelser för tredje mans skyldigheter som kan göras gällande mot Bolaget efter Tillträdesdagen samt att Bolaget inte heller är bundet av några ställda panter eller andra säkerhetsarrangemang.
- 6.11 Bolaget inte har bedrivit någon annan verksamhet än att förvärva, äga och förvalta Fastigheten och att inga kostnader eller skulder finns förutom det som framgår av Tillträdesbalansräkningen.
- 6.12 Bolaget inte är eller har varit bolagsman i handels- eller kommanditbolag och att Bolaget inte har eller har haft några dotterbolag, delägarintressen, minoritetsintressen av något slag i någon juridisk eller icke-juridisk tredje part
- 6.13 Såvitt Säljaren känner till, inga anmärkningar, krav, förelägganden eller anspråk har framställts mot Bolaget från någon domstol eller myndighet.
- 6.14 Bolaget inte har eller har haft någon personal.
- 6.15 Bolaget per Tillträdesdagen ej har någon skuld till styrelseledamöter eller revisorer.
- 6.16 Fastigheten inte besväras av inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra väsentliga rättigheter som kan göras gällande i Fastigheten utöver de som framgår av detta Avtal eller av bifogade FDS-utdrag, bilaga 6.16
- 6.17 Bolaget på Tillträdesdagen har några skulder eller ekonomiska åtaganden som inte redovisas i Tillträdesbokslutet.
- 6.18 Hyresavtalen på Fastigheten redovisar samtliga upplåtelse för Fastigheten samt att det inte finns andra villkor i upplåtelseerna än vad som regleras i hyresavtalen redovisade i bilaga 6.18
- 6.19 Ingen hyresgäst har rätt till nedsättning eller återbetalning av hyra, skadestånd eller annan ersättning på grund av omständighet som inträffat före Tillträdesdagen

- 6.20 Det inte finns några utestående åtaganden gentemot nuvarande eller tidigare hyresgäster avseende hyresgästanpassningar och investeringar
- 6.21 Det per Avtalsdagen inte, såvitt Säljaren känner till, föreligger något avtalsbrott från hyresvärd eller nuvarande eller tidigare hyresgäst beträffande något av hyresavtalen
- 6.22 Såvitt Säljaren känner till, byggnader på Fastigheten har byggts enligt bygglov, tillstånd, gällande planer och andra myndighetsbeslut samt att, såvitt Säljaren känner till, samtliga åtgärder som utförts på Fastigheten skett i enlighet med erforderliga bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut. Vidare såvitt Säljaren känner till, Fastigheten används i enlighet med bygglov, tillstånd, gällande planer och andra myndighetsbeslut
- 6.23 Erforderligt systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete har bedrivits och dokumenterats och att den s.k. SBA-dokumentationen för Fastigheten har lämnats till relevant tillsynsmyndighet och att samtliga eventuella anmärkningar har åtgärdats
- 6.24 Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts för Fastigheten där så erfordras och att alla åtgärder som måste åtgärdas har åtgärdats samt att obligatoriska besiktningar och kontroller avseende hissar och portar har genomförts
- 6.25 Bolaget per Tillträdesdagen ej är bundet av några entreprenad-, leverans- eller andra avtal på grund av Fastigheten än de som redovisas i bilaga 6.25
- 6.26 Fastigheten till och med Tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrade.
- 6.27 Inte några skatter, skattetillägg, kostnadsräntor, dröjsmålsavgifter, arbetsgivaravgifter, förseningsavgifter eller andra offentliga pålagor av något slag, grundade på omständigheter som kan hänföras till tiden före Tillträdesdagen, kommer att påföras Bolaget eller Fastigheten.
- 6.28 Såvitt Säljaren känner till, Bolaget eller Fastigheten, inte per Avtalsdagen är föremål för några pågående tvister eller skiljeförfaranden samt att det inte riktats några krav mot Bolaget.
- 6.29 Med undantag för vad Säljaren garanterar i punkt 6 friskriver Köparen Säljaren för allt ansvar avseende Fastigheten för s.k. dolda fel och för faktiska och rättsliga fel samt rådighetsfel som uppkommit under tiden innan Säljaren var lagfaren ägare till Fastigheten och för vilka fel som inte Säljaren känner till eller borde känna till.

7. Avtalsbrott m.m.

- 7.1 Den enda påföljd som Köparen kan göra gällande i anledning av garantiavvikelse är avdrag på Köpeskillingen i enlighet med bestämmelserna i denna punkt 7.
- 7.2 En förutsättning för att Köparen ska vara berättigad att göra gällande brist på grund av garantiavvikelse är att den enskilda bristen skulle föranleda ett avdrag på Köpeskillingen med minst 50 000 kronor. Härutöver gäller som en ytterligare förutsättning för Köparens rätt att göra gällande brist på grund av avtalsbrott att samtliga brister som Säljaren i annat fall skulle svara för enligt detta Avtal, föranleder ett avdrag på Köpeskillingen med minst 100 000 kronor. Om dessa tröskelvärden överstigs, ska bristen ersättas av Säljaren från första kronan.
- 7.3 Ovan angivna tröskelvärden ska inte gälla för garantiavvikelser avseende punkterna 6.1 - 6.4

7.4 Anspråk från tredje man Om anspråket i fråga är en följd av eller har samband med ett krav från en tredje man och framförs efter Tillträdesdagen så ska Köparen:

- (a) så snart detta är praktiskt möjligt, och senast inom trettio (30) dagar från det datum Köparen eller Bolaget informerades om anspråket, meddela Säljaren detta; och
- (b) beakta Säljarens skäligen intresse vid vidtagande av samtliga åtgärder med anledning av ett sådant tredjepartsanspråk.

7.5 Inget anspråk ska kunna framställas om inte skriftligt meddelande om sådant krav, tillsammans med grunden för detta och, så långt detta är möjligt, vilket belopp som krävs med anledning härav har framställts till Säljaren senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen. Har anspråk inte framställts inom ovan nämnda tidsfrister är rätten att framställa garantianspråk förlorad.

8. Förvaltning fram till Tillträdesdagen

8.1 Säljaren ska förvalta Bolaget och Fastigheten på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen. Säljaren förbinder sig att tillse att Bolaget inte träffar nya hyresavtal, ingår andra avtal eller fattar viktiga beslut rörande Fastigheten eller Bolaget utan Köparens skriftliga godkännande.

9. Skada på Fastigheten

Skulle Fastigheten före eller på Tillträdesdagen drabbas av brand eller annan skada ska överlåtelsen av Aktierna trots detta fullföljas och Köparen ska betala Köpeskillingen i sin helhet. Bolaget ska i sådant fall kompenseras av Säljaren för eventuell kostnad för självrisk och kostnader samt bristande försäkringsersättning i relation till erlagd Köpeskillning. Oaktat vad nu är sagt gäller att om Fastigheten före eller på Tillträdesdagen drabbas av brand eller annan skada där kostnaden för att återställa Fastigheten uppgår till minst 10 % av Köpeskillingen, oaktat eventuell försäkringsersättning, ska Part ha rätt att senast på Tillträdesdagen häva detta Avtal utan ersättningsskyldighet för någon av Parterna.

10. Styrelseledamöter m.m.

- 10.1 Säljaren ska tillse att styrelseledamöter och revisorer samt suppleanter till dessa ställer sina platser till förfogande och att styrelseledamöterna inte utnyttjar sin formella behörighet att, intill dess att de nya styrelseledamöterna registrerats, företräda Bolaget
- 10.2 Säljaren försäkrar att nuvarande styrelseledamöter och suppleanter samt revisor inte har eller kommer att ha några krav på ersättning eller vederlag mot Bolaget och att styrelseledamöterna från och med Tillträdesdagen inte kommer att utöva sin formella behörighet att företräda Bolaget.
- 10.3 Köparen ska tillse att de på Tillträdesdagen avträdande styrelseledamöterna och suppleanterna vid nästkommande årsstämmor beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolaget fram till Tillträdesdagen, under förutsättning att Bolagets revisor tillstyrker detta.
- 10.4 Köparen ska hålla de avträdande styrelseledamöterna och suppleanterna fullt ut skadeslösa mot eventuella krav riktade mot de avträdande styrelseledamöterna och suppleanterna, för åtgärder vidtagna av Köparen eller Bolaget efter Tillträdesdagen och/eller med stöd av den fullmakt som överlämnas till Köparen på Tillträdesdagen.

11. Övrigt

11.1 Detta Avtal innehåller allt som avtalats mellan Köparen och Säljaren angående överlåtelsen av Aktierna. Ändringar av eller tillägg till detta Avtal, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av båda Parter.

11.2 Detta Avtal lyder under och ska tolkas i enlighet med materiell svensk rätt. Tvist i anledning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol.

Detta Avtal har upprättats i två (2) exemplar. Respektive Part har tagit var sitt exemplar

Ort och datum:

Ort och datum:

Akersberga 10/9-24

Aften Fastigheter AB

Österåkers kommun

Johan Allén
Namn:

Namn:

Johan Aften
Namn:

Namn:

Bilageförteckning

3.2	Proformabalansräkning
6.5	Bolagsordning
6.6	Registreringsbevis
6.16	Fastighetsregisterutdrag
6.18	Hytesavtal
6.25	Entreprenad- och leveransavtal

