

Bilaga 2 till kallelsen till den extra föreningsstämman

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

HSB Bostadsrättsförening Agaten i Nacka, org.nr. 714000-1970 (**"Föreningen"**), fick under 2017 ett positivt planbesked från Nacka kommun för detaljplaneprovning av ett förslag till en ny detaljplan för ett projekt vars övergripande syfte är att möjliggöra exploatering och uppförande av nya bostäder inom en del av Föreningens fastigheter. Föreningens avsikt var att sedan avyttra denna del inom Föreningens fastigheter till en extern fastighetsutvecklare som skulle genomföra projektet.

Som ett led i ovannämnda försäljningsprocess ingick Föreningen och Orminge Agaten i Nacka AB, org.nr. 559207-1285 (**"Bolaget"**) under 2020 ett köpeavtal avseende den aktuella delen av Föreningens fastigheter.

Vidare ingick Föreningen den 26 juni 2020 ett aktieöverlåtelseavtal med Agaten Projektutveckling AB, org.nr. 559200-1761 (som kontrolleras av **SPG – Scandinavian Property Group**), om samtliga aktier i Bolaget. Agaten Projektutveckling AB har inte ännu tillträtt aktierna i Bolaget, utan kommer att göra det efter att den nya detaljplanen antagits och vunnit laga kraft samt övriga förutsättningar för tillträde föreligger.

Den nya detaljplanen förväntas antas av Nacka kommun inom kort (preliminärt den 16 november 2026). Som ett villkor för den nya detaljplanens antagande har kommunen krävt att ett exploateringsavtal ingås mellan Nacka kommun och Bolaget (**"Exploateringsavtalet"**). Syftet med Exploateringsavtalet är att reglera kommunens och Bolagets respektive ansvar, kostnader och övriga åtaganden vid genomförandet av detaljplanen och exploateringen.

Nacka kommun har även ställt krav på att Föreningen ingår ett borgensåtagande gentemot Nacka kommun till säkerhet för Bolagets rätta fullgörande av sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet samt de tilläggsavtal som kommunen och Bolaget ingår som en följd av det (**"Borgensåtagandet"**). Borgensåtagandet gäller för tiden fram till att Agaten Projektutveckling AB tillträtt aktierna i Bolaget, och upphör under alla förhållanden senast 10 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Nacka kommun har även ställt krav på att Nacka kommun, Föreningen och Bolaget ingår ett genomförandeavtal, som inkluderar en överenskommelse om fastighetsreglering avseende kommunens fastighet Nacka Orminge 60:1 och Föreningens fastighet Nacka Orminge 37:2 (**"Genomförandeavtalet"**). Syftet med Genomförandeavtalet (inklusive överenskommelsen om fastighetsreglering) är att reglera överföringen av mindre markområden mellan Föreningens och kommunens fastigheter, samt frågan om avsägande av ersättningskrav kopplat till vissa planbestämmelser.

Förutsättningarna för exploateringen har ändrats under detaljplaneprocessen från sex till fem huskroppar. I syfte att justera den del av Föreningens fastigheter som ska överlåtas till Bolaget (och i förlängningen till Agaten Projektutveckling AB), ersattes tidigare köpeavtal (köpeavtal 1 och 2) med ett nytt köpeavtal under juli 2026 (**"Köpeavtal 3"**).

Ovannämnt aktieöverlåtelseavtal mellan Föreningen och Agaten Projektutveckling AB har ändrats genom tre tilläggsavtal. Det tredje tilläggsavtalet ingicks den 17 augusti 2026 (**"Tilläggsavtal 3"**). Syftet med Tilläggsavtal 3 var bl.a. att det område som skulle försälgas till Agaten Projektutveckling AB skulle överensstämma med Köpeavtal 3.

Köpeavtal 3 och Tilläggsavtal 3 har ingåtts av styrelsen, men deras giltighet är villkorad av föreningsstämmans godkännande.

YTTERLIGARE INFORMATION

För ytterligare information, se Köpeavtal 3, Tilläggsavtal 3, Exploateringsavtalet, Borgensåtagandet och Genomförandeavtalet (inklusive överenskommelsen om fastighetsreglering) som återfinns som bilagorna 3–7.1 till kallelsen till den extra föreningsstämman.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Styrelsens förslag till beslut hänförliga till aktieöverlåtelseavtalet med Agaten Projektutveckling AB

- a) Föreningsstämman godkänner och bekräftar Föreningens och Bolagets ingående av Köpeavtal 3 samt Föreningens ingående av Tilläggsavtal 3, samt ger Föreningens styrelse mandat att vidta erforderliga åtgärder och fatta nödvändiga beslut för avtalens genomförande. Det sagda innebär bl.a. att styrelsen äger rätt att driva ärendet och göra nödvändiga justeringar av Föreningens yrkanden hos lantmäterimyndigheten i pågående förrättning och fatta därmed förenliga beslut.
- b) Föreningsstämman ger Föreningens styrelse, eller den som styrelsen sätter i sitt ställe, mandat att ingå de ytterligare tilläggsavtal med Agaten Projektutveckling AB som styrelsen anser nödvändiga för att tillvarata Föreningens intressen gentemot Agaten Projektutveckling AB inom ramen för aktieöverlåtelseavtalet mellan Föreningen och Agaten Projektutveckling AB, under förutsättning att tilläggsavtalen inte är väsentligen till nackdel för Föreningen.

2. Styrelsens förslag till beslut med anledning av avtal med Nacka kommun som krävs för genomförandet av detaljplanen

- a) Föreningsstämman godkänner att Bolaget ingår Exploateringsavtalet, inklusive dess bilagor, på de villkor som närmare framgår av avtalet.
- b) Föreningsstämman godkänner att Föreningen ingår Borgensåtagandet till säkerhet för Bolagets rätta fullgörande av sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet samt de tilläggsavtal som Nacka kommun och Bolaget ingår som en följd av det.
- c) Föreningsstämman godkänner att Föreningen och Bolaget ingår Genomförandeavtalet med Nacka kommun, inklusive överenskommelsen om fastighetsreglering, på de villkor som närmare framgår av avtalen.
- d) Föreningsstämman ger Föreningens styrelse, eller den som styrelsen sätter i sitt ställe, mandat att göra sådana justeringar i eller ändringar av de handlingar som anges i punkterna a)–c) som är nödvändiga eller lämpliga för att genomföra besluten, under förutsättning att justeringarna eller ändringarna inte är väsentligen till nackdel för Föreningen. Mandatet omfattar även behörighet att vidta samtliga övriga åtgärder som krävs för genomförandet, inklusive att företräda Föreningen i dess egenskap av aktieägare i Bolaget och fatta erforderliga aktieägarbeslut samt ge in överenskommelsen om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten och företräda Föreningen och Bolaget inom ramen för förrättningen.
