

Bild: Vida Arkitektkontor AB

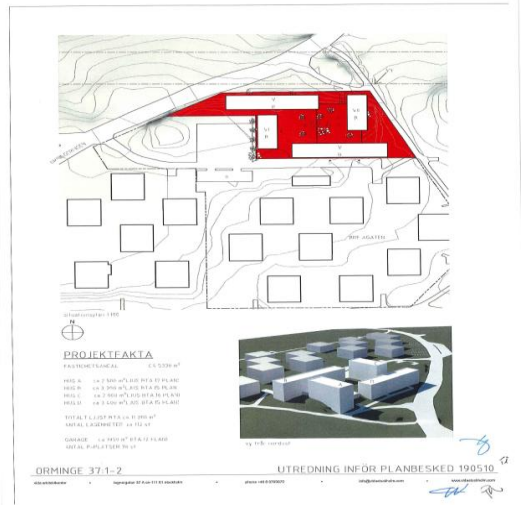
AG advokat

Extra föreningsstämma – HSB Bostadsrättsförening Agaten i Nacka

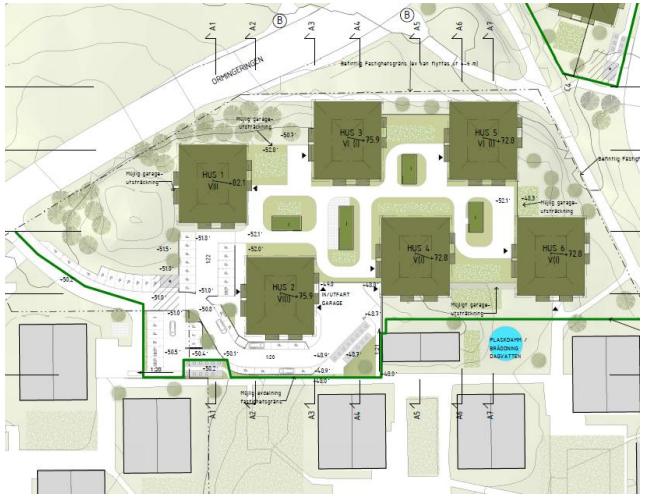
Godkännande av avtal och åtaganden relaterade till föreningens försäljning av mark

Kort bakgrund

- **Föreningen ingick den 26 juni 2020 ett aktieöverlåtelseavtal** med Agaten Projektutveckling AB (**SPG – Scandinavian Property Group**) avseende förvärv av samtliga aktier i Orminge Agaten i Nacka AB.
- **Syftet med affären** var att avyttra del av föreningens fastigheter för nybyggnation av bostäder enligt en senare antagen detaljplan. Ursprungligen var tanken att **fyra hus** skulle uppföras.
- Som ett led i detta ingick föreningen och Orminge Agaten i Nacka AB ett separat köpeavtal avseende den aktuella delen av föreningens fastigheter.
- **Aktieöverlåtelseavtalet** har kompletterats med tilläggsavtal, bl.a. den 10 maj 2024. Tanken var då att **sex hus** skulle uppföras.
- **Detaljplaneprocessen har fortskridit** och den nya detaljplanen förväntas antas av Nacka kommun inom kort (preliminärt den 16 november 2026).
- **För ytterligare information**, se bilagor till kallelsen.



Situationsplan från 2020



Situationsplan från 2024

Kort om köpeskillingen

- **”Golvpriset”** i aktieöverlåtelseavtalet är 55 mkr men köpeskillingen kan bli större beroende bl.a. på byggrättens storlek (antal kvm ljus BTA).
- **Bostadsrätter:** 6 500 kr per kvm ljus BTA upp till 12 000 kvm ljus BTA och 3 250 kr per kvm ljus BTA därutöver.
- **Hyresrätter:** 4 600 kr per kvm ljus BTA upp till 12 000 kvm ljus BTA och 2 300 kr per kvm ljus BTA därutöver.
- **Rabatterat pris** per kvm ljus BTA över 12 000 kvm utgår under förutsättning att SPG erbjuder föreningen minst 90 parkeringsplatser belägna i garage.

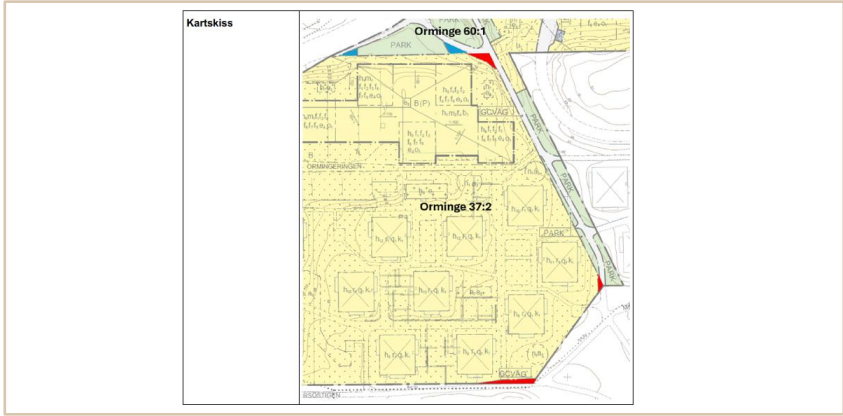
Varför hålls denna stämma?

Avtal och åtaganden inför detaljplanens antagande

- **Som villkor för den nya detaljplanens antagande** har kommunen krävt att:
  - ✓ **ett Exploateringsavtal** ingås mellan Nacka kommun och Orminge Agaten i Nacka AB. Syftet med Exploateringsavtalet är att reglera kommunens och Orminge Agaten i Nacka AB:s respektive ansvar, kostnader och övriga åtaganden vid genomförandet av detaljplanen och exploateringen.
  - ✓ **ett Borgensåtagande** ingås av föreningen gentemot Nacka kommun till säkerhet för Orminge Agaten i Nacka AB:s rätta fullgörande av sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet, samt de tilläggsavtal som kommunen och Orminge Agaten i Nacka AB ingår som en följd av det. Borgensåtagandet upphör när Agaten Projektutveckling AB tillträtt aktierna i Orminge Agaten i Nacka AB.
  - ✓ **ett Genomförandeavtal** ingås mellan Nacka kommun, föreningen och Orminge Agaten i Nacka AB. 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.



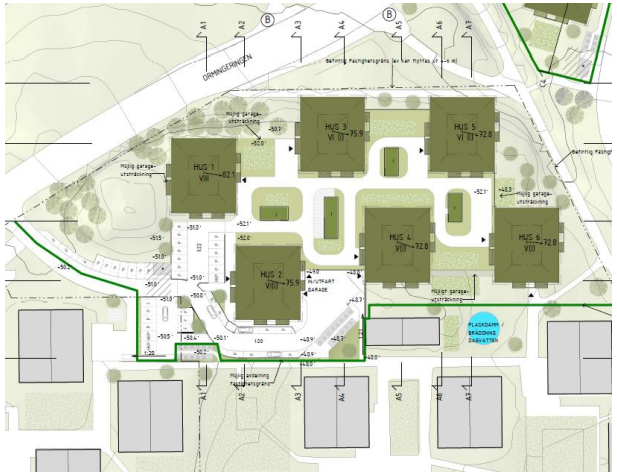
Exploateringsområdet



Kartskiss från överenskommelse om fastighetsreglering

Markförsäljningen – nytt köpeavtal

- 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 Orminge Agaten i Nacka AB (och i förlängningen till Agaten Projektutveckling AB) med anledning av kommunens ställningstagande, ersattes tidigare köpeavtal (köpeavtal 1 och 2) med ett nytt köpeavtal under juli 2026 (”Köpeavtal 3”).
- Köpeskillingen i Köpeavtal 3 uppgår till 40 050 000 kronor.
- Köpeskillingen ska på tillträdesdagen erläggas genom att Orminge Agaten i Nacka AB utfärdar en räntefri revers till föreningen. Reversen förfaller till betalning vid föreningens anfordran.



Äldre situationsplan



Slutligt exploateringsområde

Förutsättningar för att genomföra markförsäljningen

- **Föreningen ska justera och aktivt driva lantmäteriförrättningen (ärende 207642)** så att området kan bildas som en egen registerfastighet. Föreningen bär även eventuella merkostnader för justeringen och fastighetsbildningen.
- **Giltigheten av Köpeavtal 3 förutsätter** att den justerade förrättningen godkänns och vinner laga kraft samt att föreningsstämman godkänner köpeavtalet. Villkoren ska vara uppfyllda senast i juli 2030.

Ändringar i aktieöverlåtelseavtalet

- **Tilläggsavtal 3 till aktieöverlåtelseavtalet ingicks den 17 augusti 2026.**
  Syftet med Tilläggsavtal 3 är bl.a. att det område som ska försäljas till Agaten Projektutveckling AB ska överensstämma med Köpeavtal 3.
- **Tidsfrister** i aktieöverlåtelseavtalet för ”avtalsvillkorens” och ”tillträdesvillkorens” uppfyllande har förlängts till juli 2030.

Avtalens status inför stämmans beslut

- **Avtalen med kommunen** kommer att ingås efter föreningsstämmans godkännande.
- **Köpeavtal 3 och Tilläggsavtal 3** har ingåtts av styrelsen, men deras giltighet förutsätter föreningsstämmans godkännande.

Styrelsens förslag till beslut

Se bilaga 2 till kallelsen.

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.

***