

Regionledningskontoret
Lisa Venizelos

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2025-12-11

RS 2025-1238

Regionstyrelsen

Förvärv av bolag – Depå, trafiksystem och fordon för Gul linje till Älvsjö

Regionledningskontorets förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Trafiknämnden uppdras genomföra en genomlysning (Due dilligence) av aktiebolaget Leverantör 1 AB inklusive fastigheten Leverantören 1 inför ett förvärv av bolaget.
2. Trafiknämnden medges rätt att inom ramen för utbyggnaden av tunnelbanan genomföra förvärv av bolaget Leverantören 1 AB inklusive fastigheten Leverantören 1 under förutsättning att inga allvarliga fel uppdagats i genomlysningen samt att köpeskillingen är i paritet med marknadsvärdering och till fullo inryms inom budget för anläggandet av depån.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

För att kunna genomföra utbyggnaden av nya tunnelbanan från Fridhemsplan till Älvsjö enligt Sverigeförhandlingen krävs anläggande av en depå. Trafiknämnden beslutade i februari 2024 om lokalisering för depå och depåanslutningar för tunnelbana till Älvsjö (FUT 2023-0520) och regionfullmäktige fattade i november 2025 ett genomförandebeslut för investeringar Depå trafiksystem och fordon för Gul linje till Älvsjö (RS 2025-0312).

Fastigheten är ”paketerad” i ett bolag vilket är vanligt i fastighetsbranschen då regelverket för bolagstransaktioner anses enklare och mer fördelaktigt än vid rena fastighetsaffärer. Förvärv av aktier erfordrar beslut av regionfullmäktige. Den slutliga köpeskillingen bedöms rymmas inom budgeten för anläggandet av depån.

För att säkerställa att bolaget endast innehar tillgångar och skulder hänförliga till fastigheten samt att juridiska, ekonomiska, tekniska och miljömässiga förhållanden är utredda uppdras trafiknämnden att

Sekretess
Trafiknämndens
protokollsutdrag och
Förvaltningen för utbyggd
tunnelbanas
tjänsteutlåtande omfattas
av sekretess enligt 19 kap
3 § OSL (2009:400)

genomföra en genomlysning av aktiebolaget och fastigheten innan ett eventuellt förvärv.

Därutöver gör regionledningskontoret ingen annan bedömning än vad som framgår av förvaltningen för utbyggd tunnelbanans tjänsteutlåtande (FUT 2025-0600). Regionledningskontoret föreslår regionfullmäktige beslutar att trafiknämnden uppdras genomföra en genomlysning (Due dilligence) av aktiebolaget Leverantör 1 AB inklusive fastigheten inför ett förvärv av bolaget. Därtill, under förutsättningen att inga allvarliga fel uppdagats i genomlysningen samt att köpeskillingen är i paritet med marknadsvärdering och till fullo ryms inom ramen för budget för anläggandet av depån föreslås regionfullmäktige att medge trafiknämnden rätt att inom ramen för utbyggnaden av tunnelbanan genomföra förvärv av bolaget Leverantören 1 AB.

Bakgrund

För att kunna genomföra utbyggnaden av nya tunnelbanan från Fridhemsplan till Älvsjö (s.k. Gul linje) enligt Sverigeförhandlingen krävs anläggande av en depå. Trafiknämnden beslutade i februari 2024 om lokalisering depå och depåanslutningar för tunnelbana till Älvsjö. Genomförandebeslut för investeringar Depå trafiksystem och fordon för Gul linje till Älvsjö fattades i regionfullmäktige november 2025 (RS 2025-0312).

I förvaltningen för utbyggd tunnelbanas tjänsteutlåtande anges att upplåtelseformen för den ovanjordiska delen av depån är äganderätt. Fastigheten Leverantören 1 omfattas nästan helt av depåns ovanjordiska del vilket innebär att hela fastigheten behöver lösas in. Leverantören 1 ägs av bolaget Leverantören 1 AB, ett bolag inom fastighetskoncernen AB Sagax. Leverantören 1 AB:s enda tillgång är fastigheten, det vill säga fastigheten är ”paketerad” i ett bolag. Detta är ett vanligt upplägg i fastighetsbranschen, bland annat eftersom regelverket för bolagstransaktioner bedöms som enklare och mer förmånligt än det som gäller för renodlade fastighetstransaktioner.

På fastigheten Leverantören 1 finns två lokalhyreskontrakt vara det ena förlängs med tre år om det inte sägs upp senast den 31 mars 2026. Förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanan har därför initierat förhandlingar med AB Sagax om ett förvärv av fastigheten innan 28:e februari. AB Sagax önskar dock inte sälja fastigheten separat, utan ställer som villkor för transaktionen att den utförs som ett bolagsköp, det vill säga

förvärv av samtliga aktier i Leverantören 1 AB. Ett förvärv av aktier kräver beslut av regionfullmäktige.

I förvaltningen för utbyggd tunnelbanas tjänsteutlåtande anges att det är förvaltningens ambition att nå frivilliga uppgörelser med fastighetsägare som berörs av markanspråk av större och mer ingripande karaktär. Alternativet till en frivillig uppgörelse är tvångsinlösen med stöd av järnvägsplan.

För båda parter finns det fördelar med en överenskommelse. För förvaltningen möjliggör frivilligt avtal bland annat hantering av hyresgäster i rätt tid och därigenom minskade skadeståndskostnader. Det innebär även minskade rättegångskostnader, minskad risk för överklagande av formella processer, minskad risk för stillestånd till följd av försenat tillträde till fastigheten samt minskad risk för negativ opinion.

Förvaltningen av utbyggd tunnelbana har låtit en auktoriserad fastighetsvärderare ta fram en värdering av fastigheten. Med utgångspunkt i värderingen bedöms köpeskillingen rymmas inom ramen för budgeten för anläggandet av depån.

Det bedöms inte finnas något intresse för Regionen att behålla Leverantören 1 AB efter ett förvärv av bolaget, utan bolaget planeras att avvecklas så snart det är lämpligt efter förvärvet.

Förvaltningen för utbyggd tunnelbana har inte kunnat identifiera några särskilda risker. Inför det eventuella förvärvet kommer bland annat utredning att göras för att säkerställa att bolaget säljs utan annan tillgång eller skyldighet än sådan som är relaterad till fastigheten.

Regionledningskontorets förslag och motivering

Regionledningskontoret lyfter att en genomlysning (Due dilligence) av aktiebolaget och fastigheten behöver genomföras inför ett eventuellt bolagsförvärv. En sådan granskning är avgörande för att skapa ett välgrundat beslutsunderlag inför kommandeställningstagande om förvärv. Granskningen ska säkerställa att bolaget endast innehar tillgångar och skulder hänförliga till fastigheten. Därtill ska granskningen omfatta eventuella juridiska och ekonomiska förpliktelser utöver vad som framgår av räkenskaperna samt tekniska och miljömässiga aspekter för att minimera eventuella övriga risker.

Därutöver gör regionledningskontoret ingen annan bedömning än vad som framgår av förvaltningen för utbyggd tunnelbanans tjänsteutlåtande (FUT 2025-0600).

Regionledningskontoret föreslår regionfullmäktige beslutar att trafiknämnden uppdras genomföra en genomlysning (Due dilligence) av aktiebolaget Leverantör 1 AB inklusive fastigheten inför ett förvärv av bolaget. Därtill, under förutsättningen att inga allvarliga fel uppdagats i genomlysningen samt att köpeskillingen är i paritet med marknadsvärdering samt till fullo rymms inom budget för anläggandet av depån föreslås regionfullmäktige medge trafiknämnden rätt att inom ramen för utbyggnaden av tunnelbanan genomföra förvärv av bolaget Leverantören 1 AB.

Ekonomiska konsekvenser

Den slutliga köpeskillingen bedöms rymmas inom budgeten för anläggandet av depån.

Det framgår i förvaltningen för utbyggd tunnelbanas tjänsteutlåtande att det är förvaltningens ambition att nå frivilliga uppgörelser med fastighetsägare i samband med markåtkomst. Alternativet till en frivillig uppgörelse är tvångsinlösen med stöd av järnvägsplan. Vid ett sådant förfarande ska påräknas ett påslag om 25 procent på fastighetens marknadsvärde enligt expropriationslagen. Det innebär även en risk för fördröjningar och förseningar i form av bland annat stillestånd i projektet samt rättegångskostnader.

Emma Lennartsson
Regiondirektör

Katarina Holmgren
Ekonomidirektör

Beslutsunderlag

1. Trafiknämndens protokollsutdrag den 25 november 2025 **Sekretess enligt 19 kap. 3§ 1 st OSL**
2. Förvaltningen för utbyggd tunnelbana tjänsteutlåtande den 20 oktober 2025 **Sekretess enligt 19 kap. 3 § 1 st OSL**

Beslutsexpediering

1. Trafiknämnden

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2025-12-11

RS 2025-1238

Godkänd av Emma Lennartsson, 2025-12-11