Stockholms läns landsting

FÖRSLAG 2018:8

LS 2016-0864

Landstingsstyrelsens förslag till beslut

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastighet Glaven 8

§ 30
Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastighet Glaven 8

LS 2016-0864

Jäv

Robert Johansson (S) anmäler jäv och lämnar sammanträdesrummet.

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om försäljning av fastigheten Glaven 8 inom Stockholms kommun.

På landstingsstyrelsens sammanträd behandlas ärendet under sekretess enligt 19 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sekretessen fortsätter att gälla efter behandling i landstingsstyrelsen om ärendet bordläggs eller återremitteras. I annat fall upphör sekretessen när landstingsstyrelsens beslut i ärendet är justerat.

Beslutsunderlag
Fastighets- och investeringsberedningens protokollsutdrag den 25 januari 2018
Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 2 januari 2018
Köpekontrakt, med bilagor (Bilaga 2.3, Bilaga 2.4 (Genomförandeavtal), Bilaga 2.5 (Hyresavtal), Bilaga 5.25 (Revers), Bilaga 9.3 (i)(ii) – övriga köpekontraktets bilagor bifogas ej men finns att tillgå på LSF kansli)
Kalkyl etapp 1, Huvudblocket

Yrkanden
I ärendet föreligger landstingsrådsberedningens förslag i skrivelse den 24 januari 2018.

Beslut

Landstingsstyrelsen beslutar enligt landstingsrådsberedningens förslag dels föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna försäljningen av Glaven 8 inom Stockholms kommun, i enlighet med fastighetsöverlåtelseavtalet mellan Wonna I de Jong Schaefer och Stockholms läns landsting för en köpeskilling om 262 miljoner kronor

att uppdra åt landstingsstyrelsen att godkänna köpebrev i enlighet med uppställda villkor i fastighetsöverlåtelseavtalet

dels – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att uppdra åt landstingsdirektören att underteckna fastighetsöverlåtelseavtalet avseende Glaven 8 i Stockholms kommun

att uppdra åt landstingsdirektören att underteckna köpebrev i enlighet med uppställda villkor i fastighetsöverlåtelseavtalet

att omedelbart justera beslutet.

Expedieras till
Landstingsfullmäktige
Akten

Landstingsrådsberedningen

SKRIVELSE
2018-01-24

LS 2016-0864

Landstingsstyrelsen

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastighet Glaven 8

Föredragande landstingsråd: Paul Lindquist

Denna handling är sekretessbelagd enligt 19 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sekretessen fortsätter att gälla efter behandling i landstingsstyrelsen om ärendet bordläggs eller återremitteras. I annat fall upphör sekretessen när landstingsstyrelsen beslutat i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om försäljning av fastigheten Glaven 8 inom Stockholms kommun.

Förslag till beslut

Landstingsrådsberedningen föreslår att landstingsstyrelsen dels föreslår landstingsfullmäktige besluta

att godkänna försäljningen av Glaven 8 inom Stockholms kommun, i enlighet med fastighetsöverlåtelseavtalet mellan Wonna I de Jong Schaefer och Stockholms läns landsting för en köpeskilling om 262 miljoner kronor

att uppdra åt landstingsstyrelsen att godkänna köpebrev i enlighet med uppställda villkor i fastighetsöverlåtelseavtalet

dels – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att uppdra åt landstingsdirektören att underteckna fastighetsöverlåtelseavtalet avseende Glaven 8 i Stockholms kommun

att uppdra åt landstingsdirektören att underteckna köpebrev i enlighet med uppställda villkor i fastighetsöverlåtelseavtalet.

att omedelbart justera beslutet.

Landstingsrådsberedningens motivering

Den 14-15 juni 2016 (LS 2016-0257) beslutade landstingsfullmäktige att kategorisera om Glaven 8 från strategisk fastighet till marknadsfastighet

samt uppdrog till landstingsstyrelsen att inleda arbetet med försäljning av fastigheten.

I budget 2017 uppdrog landstingsfullmäktige åt landstingsstyrelsen att genomföra försäljning av fastigheten Glaven 8 till marknadsmässiga villkor.

Under hösten har objektet marknadsförts samt indikativa bud togs in under november månad. Efter de indikativa buden lämnats in gick flertalet budgivare vidare för fortsatt dialog. De bjöds in till visningar av fastigheten och fick tillgång till teknisk, ekonomisk och juridiskt material om fastigheten och därefter fick kompletterande bud lämnas in.

Efter anbudsutvärdering bjöds den anbudsgivare som lämnat det för landstinget mest fördelaktiga budet in till att genomföra en due diligence det vill säga en förvärvsutredning, där de fick möjlighet att undersöka och besiktiga objektet. Parallellt med detta pågick slutförhandlingar mellan köpare och landstinget vilket nu resulterat i ett fastighetsöverlåtelseavtal.

Köparen var den anbudsgivare som lämnade både det mest fördelaktiga budet för landstinget samt det högsta budet.

Köpeskillingen har fastställts till 262 000 000 krononor.

Fastighetsöverlåtelseavtalet är för sin giltighet villkorat av landstingsfullmäktiges godkännande.

Köparen får tillträde till fastigheten den dag som infaller 14 dagar efter landstingsfullmäktiges beslut senast den 15 juni 2018 som senare vinner laga kraft. Fram till tillträdet ansvarar Locum AB för drift och skötsel av fastigheten.

Köpeskillingen är uppdelad i två delar där en handpenning om 10 procent av köpeskillingen (26 200 000 kronor) erläggs vid undertecknande av fastighetsöverlåtelsen och resterande (235 800 000 kronor) vid tillträdet.

Byggnaden har ett omfattande investeringsbehov och är därför endast uthyrd till cirka 40 procent. Stockholms läns sjukvårdsområde, SLSO är idag hyresgäst i ca 30 procent av lokalytan och externa hyresgäster i övriga 10 procent. Den verksamheten som idag bedrivs i byggnaden är av administrativ karaktär och kräver inga specialanpassade lokaler.

Den nya fastighetsägaren kommer vid övergången få ansvar för befintliga hyresgäster i enlighet med gällande avtal. Landstinget har säkerställt att SLSO:s verksamheters hyresavtal fortsatt gäller med oförändrade villkor.

De villkor som nu gäller för försäljningen av Glaven 8 i Stockholms kommun är fördelaktiga för landstinget och ger en marknadsmässig ersättning för fastigheten. Efter avdrag på köpeskillingen avseende bokfört restvärde samt försäljningskostnader kvarstår en realisationsvinst för landstinget på 238,7 miljoner kronor

Beslutsunderlag
Fastighets- och investeringsberedningens protokollsutdrag den 25 januari 2018
Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 2 januari 2018
Fastighetsöverlåtelseavtal (dess bilagor bifogas ej men finns att tillgå på LSF kansli)
Kalkyl Glaven 8

Irene Svenonius

Paul Lindquist

Gustaf Drougge

§ 7
Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastighet Glaven 8

LS 2016-0864
Föredragande: Marit Brusdal Penna

Denna handling är sekretessbelagd enligt 19 kap. 3 § offentlighets och sekretesslagen 2009:400). Sekretessen fortsätter att gälla efter behandling landstingsstyrelsen om ärendet bordläggs eller återremitteras. I annat fall upphör sekretessen när landstingsstyrelsen beslutat i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om försäljning av fastigheten Glaven 8 inom Stockholms kommun.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 2 januari 2018
Fastighetsöverlåtelseavtal (dess bilagor bifogas ej men finns att tillgå på LSF kansli)
Kalkyl Glaven 8

Förslag och yrkande

Ordförandens yrkande om bifall till landstingsdirektörens förslag.

Proposition

Ordföranden ställde propositioner om bifall respektive avslag till landstingsdirektörens förslag och fann att beredningen bifallit förslaget.

Fastighets- och investeringsberedningens beslut

Fastighets- och investeringsberedningen föreslår landstingsstyrelsen dels föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna försäljningen av Glaven 8 inom Stockholms kommun, i enlighet med fastighetsöverlåtelseavtalet mellan Wonna I de Jong Schaefer och Stockholms läns landsting för en köpeskilling om 262 miljoner kronor

att uppdra åt landstingsstyrelsen att godkänna köpebrev i enlighet med uppställda villkor i fastighetsöverlåtelseavtalet

dels – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att uppdra åt landstingsdirektören att underteckna fastighetsöverlåtelseavtalet avseende Glaven 8 i Stockholms kommun

att uppdra åt landstingsdirektören att underteckna köpebrev i enlighet med uppställda villkor i fastighetsöverlåtelseavtalet.

2018-01-02
LS 2016-0864

Landstingsstyrelsen
Landstingsstyrelsens förvaltning
Fastighetsutveckling
Malin Allemo Gunnesson

Landstingsstyrelsen

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastighet Glaven 8

Ärendebeskrivning
Ärendet avser beslut om försäljning av fastigheten Glaven 8 inom Stockholms kommun.

Denna handling är sekretessbelagd enligt 19 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sekretessen fortsätter att gälla efter behandling landstingsstyrelsen om ärendet bordläggs eller återremitteras. I annat fall upphör sekretessen när landstingsstyrelsen beslutat i ärendet.

Beslutsunderlag
Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 2 januari 2018
Fastighetsöverlåtelseavtal (dess bilagor bifogas ej men finns att tillgå på LSF kansli)
Kalkyl Glaven 8

Förslag till beslut
Landstingsstyrelsen föreslås *dels* föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna försäljningen av Glaven 8 inom Stockholms kommun, i enlighet med fastighetsöverlåtelseavtalet mellan Wonna I de Jong Schaefer och Stockholms läns landsting för en köpeskilling om 262 miljoner kronor

att uppdra åt landstingsstyrelsen att godkänna köpebrev i enlighet med uppställda villkor i fastighetsöverlåtelseavtalet

dels – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att uppdra åt landstingsdirektören att underteckna fastighetsöverlåtelseavtalet avseende Glaven 8 i Stockholms kommun

att att uppdra åt landstingsdirektören att underteckna köpebrev i enlighet med uppställda villkor i fastighetsöverlåtelseavtalet.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Landstingsfullmäktige uppdrog i budget 2017 åt landstingsstyrelsen att inleda försäljningen av fastigheten Glaven 8 till marknadsmässiga villkor.

Under hösten har objektet marknadsförts och anbud inkom under november månad. Efter genomförd anbudsvärdering bjöds den anbudsgivare som lämnade det för landstinget mest fördelaktiga budet in till en särskild process för att granska försäljningsobjektet vilken genomfördes under december. Den budgivare som nu förvärvar fastigheten lämnade det högsta budet. Köpare är Wonna I de Jong Schaefer.

Köpeskillingen har fastställts till 262 000 000 kronor.

Den sammantagna bedömningen är att de villkor som gäller för fastighetsöverlåtelsen av Glaven 8 i Stockholms kommun är fördelaktiga för landstinget och ger landstinget en marknadsmässig ersättning för fastigheten som förstärker landstingets kassa.

Bakgrund
Landstingsfullmäktige beslutade den 14-15 juni 2016 (LS 2016-0257) att ändra kategoritillhörighet från strategisk till marknadsfastighet för Glaven 8 samt uppdra åt landstingsstyrelsen att inleda arbetet med försäljning.

Glaven 8 är tomställd till cirka 60 procent. Cirka 30 procent av lokalytan hyrs ut till Stockholms läns sjukvårdsområde, SLSO. Verksamheten som bedrivs är av administrativ karaktär och kräver inga specialanpassade lokaler. Byggnaden har omfattande investeringsbehov.

Överväganden
En transaktionskonsult anlitades efter sedvanlig konkurrensutsättning för försäljningen av Glaven 8. Objektet har via transaktionskonsultens kundregister och externa kanaler marknadsförts under hösten.

Efter att indikativa bud lämnats av ett flertal intressenter gick ett mindre antal vidare för fortsatt dialog. Dessa fick besöka fastigheten och fick tillgång till ekonomiskt, tekniskt och juridiskt material om fastigheten.

Efter kompletterande bud valdes den högstbjudande att gå in i en due diligence process det vill säga en förvärvsutredning för att under drygt två veckor undersöka och besikta objektet. Samtidigt bedrevs slutförhandling

mellan köparen och landstinget vilket utmynnat i fastighetsöverlåtelseavtalet.

Fastighetsöverlåtelseavtalet är för sin giltighet villkorat av landstingsfullmäktiges godkännande.

Köpare är Wonna I de Jong Schaefer som bedriver sin verksamhet i enskild firma.

Köparen tillträder fastigheten den dag som infaller 14 dagar efter landstingsfullmäktiges beslut senast den 15 juni 2018 som senare vinner laga kraft. Fram till tillträdet ansvarar Locum AB för drift och skötsel.

- Vid undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet erhåller landstinget 26 200 000 kronor.
- På tillträdesdagen skall köparen till landstinget erlägga 235 800 000 kr (resterande delen av köpeskillingen) till ett av landstinget senast fem dagar innan tillträdesdagen anvisat konto, mot att landstinget utfärdar ovillkorat köpebrev. Landstingsdirektören föreslås få underteckna köpebrevet.

Då ansvaret för befintliga hyreskontrakt i fastigheten övergår till en ny fastighetsägare vid försäljning har hänsyn till hyresgästerna tagits i så mån att landstinget säkerställt att SLSO:s verksamheters hyresavtal fortsätter gälla på lika villkor som tidigare.

Landstingsdirektören föreslås också få i uppdrag att underteckna aktuellt fastighetsöverlåtelseavtal för att ytterligare säkerställa den rätten utöver vad som redan gäller avseende rätten att teckna landstingets firma.
En sammantagen bedömning är att de villkor som gäller för fastighetsöverlåtelsen av Glaven 8 i Stockholm är fördelaktiga för landstinget och ger landstinget en marknadsmässig ersättning för fastigheten som förstärker landstingets kassa.

Ekonomiska konsekvenser
Försäljningen av Glaven 8 ger en intäkt på 262 miljoner kronor. En handpenning om 26 200 000 kronor (10 %) betalas vid kontraktstecknandet. Resterade belopp 235 800 000 kronor (90%) betalas på tillträdesdagen.

Den totala realisationsvinsten för landstinget uppgår till 238,7 miljoner kronor efter avdrag för bokfört restvärde och försäljningsomkostnader. Reavinster av försäljning av anläggningstillgångar ingår inte i landstingets resultat inom balanskravsutredningen och räknas inte in i landstingets

budgeterade resultat. Intäkterna stärker landstinget kassa och bidrar till en minskad upplåning, vilket i förlängningen innebär lägre räntekostnader.

Malin Frenning
Landstingsdirektör

Marit Brusdal Penna
Direktör SLL Strategiska
fastighetsfrågor och investeringar

Beslutsexpediering:
Akt
Wonna I de Jong Schaefer
SLL Strategiska fastighetsfrågor och investeringar

Godkänd av Malin Frenning, 2018-01-04

Mellan, å ena sidan:

(i) **Stockholms läns landsting**, org.nr 232100-0016, med adress Hantverkargatan 45, 112 21 Stockholm, ("**Säljaren**");

och, å andra sidan:

(ii) **Wonna I de Jong Schaefer**, pers.nr 600707-2421, med adress Burevägen 24A, 182 63 Djursholm ("**Köparen**")

(gemensamt "**Parterna**" och var och en "**Part**") har dag som nedan ("**Avtalsdagen**") ingått följande

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

1. Bakgrund

1.1 Säljaren är obligationsrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Glaven 8 ("**Fastigheten**").

1.2 Fastigheten inrymmer en byggnad om 15 våningar och källarplan med vidsträckt utsikt över Stockholm. Den högt belägna byggnaden är ritad av arkitekten Sture Ryberg och uppfördes 1953 – 1957. Fastigheten har ett utmärkt bostadsläge vid Stadshagens tunnelbana, cirka 800 meter från Fridhemsplans handel och service. Säljaren har beslutat att avyttra fastigheten och har för det genomfört en försäljningsprocess.

1.3 Mot bakgrund av ovanstående har Parterna överenskommit om följande.

2. Överlåtelse

2.1 Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen, villkorat av de villkor som framgår av punkt 3.1 nedan mot den köpeskilling ("**Köpeskillingen**") som framgår av punkt 4 nedan.

3. Villkor för Överlåtelsens fullbordan och bestånd

3.1 Överlåtelsen av Fastigheten är villkorad av;

(a) Köpeskillingens erläggande;

(b) att överenskommelsen senast den 15 juni 2018 godkänns av landstingsstyrelsen och landstingsfullmäktige i Stockholms läns landsting genom beslut som senare vinner laga kraft.

3.2 Uppfylls inte villkoret i punkten 3.1(b) skall detta Fastighetsöverlåtelseavtal – om inte Parterna avtalar annat – upphöra och ingendera av Parterna skall ha någon rättighet eller skyldighet mot den andra Parten. Ingen annan ersättning än den som anges i punkten 3.3 ska betalas.

3.3 Upphör Fastighetsöverlåtelseavtalet på grund av att villkoret i punkten 3.1(a) inte uppfyllts skall Handpenningen (såsom definierad i punkt 4.2 nedan) återbetalas. Den omständighet att nämnda villkor inte uppfyllts kan åberopas endast av Säljaren.

4. Köpeskilling

4.1 Köpeskillingen uppgår till tvåhundrasextiotvå miljoner (262 000 000) kronor.

4.2 Köparen erlägger till Säljaren på Avtalsdagen en handpenning om 26 200 000 kronor (10 procent av köpeskillingen) ("**Handpenningen**"). Säljaren kvitterar mottagandet av Handpenningen genom undertecknandet av detta Fastighetsöverlåtelseavtal.

5. Tillträde med mera

5.1 Tillträde skall ske 14 dagar efter det att lagakraftvunna beslut enligt villkoret i punkten 3.1(b) föreligger uppfyllts ("**Tillträdesdagen**").

5.2 På Tillträdesdagen skall Köparen till Säljaren erlägga 235 800 000 kr (resterande delen av Köpeskillingen) till ett av Säljaren senast fem (5) dagar innan Tillträdesdagen anvisat konto, mot att Säljaren utfärdar ovillkorat köpebrev.

5.3 Säljaren skall senast fem (5) dagar innan Tillträdesdagen till Köparen översända utkast till likvidavräkning baserad på punkterna 6.2-6.3 nedan. Köparen skall framställa eventuella synpunkter innan Tillträdesdagen. På Tillträdesdagen skall netto endera Parten tillgodo regleras. Har Parterna inte på Tillträdesdagen nått enighet ifråga om likvidavräkningen skall tvist om denna hanteras enligt punkt 10.2 nedan och eventuell reglering anstå till dess tvisten är bilagd.

5.4 Parterna är överens om att äganderätten till Fastigheten övergår först vid tillträdet och efter det att köpebrev har upprättats.

5.5 Köparen åtar sig att med hyresrätt upplåta två lokaler enligt bilagda utkast till hyresavtal (Bilaga 5.5), vilka avtal bl.a. innehåller en i tiden obegränsad rätt att upplåta nyttjanderätt till lokalen till andrahandshyresgäst. Bilagt utkast till hyresavtal ska undertecknas av Köparen och Säljaren i samband med Köparens tillträde till Fastigheten (Tillträdesdagen) och sådant undertecknande utgör en förutsättning för köpets giltighet. Skulle tillträde till lokalen inte ha skett vid Tillträdesdagen ska förbehåll göras för denna nyttjanderätt i köpebrevet.

6. Kostnader

6.1 Köparen bär stämpelskattekostnader.

6.2 Inkomster från Fastigheten som avser tiden före Tillträdesdagen tillkommer Säljaren och för tiden därefter Köparen.

6.3 Skatt, ränta och annan utgift för Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen skall betalas av Säljaren och för tiden därefter av Köparen.

7. Garantier

7.1 Säljaren garanterar såväl per Avtalsdagen som Tillträdesdagen ("**Garantierna**"):

(a) att Säljaren är oinskränkt obligationsrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;

(b) att det inte finns andra rättigheter eller belastningar i Fastigheten än de som Köparen uttryckligen godkänt enligt punkt 9.2 nedan och de som framgår av bifogat fastighetsregisterutdrag, Bilaga 7.1(b); och

(c) att det i byggnaden på Fastigheten inte finns andra hyresgäster än vad som anges i bilagda hyresgästlista, Bilaga 7.1 (c).

7.2 Vid överträdelse mot någon av Garantierna skall Säljaren ersätta Köparen för dess skada från första kronan och krona för krona.

7.3 Ersättningskrav får, förutom avseende garantin i punkt 7.1(a) ovan, framställas senast inom två (2) år från Tillträdesdagen.

8. Friskrivning

Fastigheten överlåts i befintligt skick och Garantierna är de enda garantier som Säljaren ställer avseende Fastigheten. Köparen har inte rätt att förlita sig på, och har inte förlitat sig på, någon annan information eller garanti oavsett om den grundar sig på köplagen, jordabalken, annan lag eller i övrigt. Köparen och dess rådgivare har beretts tillfälle att genomföra en granskning av Fastigheten samt därtill hörande dokument. Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för eventuella fel och brister i Fastigheten av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, inklusive miljömässiga brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådighetsfel och fysiska fel och brister, förutom i den utsträckning detta uttryckligen garanteras under Garantierna. Köpeskillingen har bestämts med beaktande härav.

9. Förvaltning

9.1 Säljaren åtar sig att förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen samt att hålla Fastigheten på sedvanligt sätt försäkrat.

9.2 Säljaren får inte upplåta någon rättighet av vad slag det vara må i Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande.

10. Övriga villkor

10.1 Tillägg till eller ändringar av detta Fastighetsöverlåtelseavtal ska vara skriftliga och behörigen undertecknade av båda Parter för att vara giltiga.

10.2 Tvist i anledning av detta Fastighetsöverlåtelseavtal skall avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Detta Fastighetsöverlåtelseavtal har upprättats i två (2) exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Ort: Stockholm

Datum: 19/12-2017

STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

Landstingsdirektören Malin Frenning

Malin Frenning

Ort: Stockholm

Datum: 20171219

WONNA I DE JONG SCHAEFER

Wonna I de Jong Schaefer

Säljarens egenhändiga namnteckning ovan bevittnas härmed:

Ort: Stockholm

Datum: 17/12/19

[namn] Malin Gunnesson

Ort: Stockholm

Datum: 17/12/19

[namn] Emil Westman

Bilagor

Bilaga 5.5	Hyresavtal.
Bilaga 7.1(b)	Fastighetsregisterutdrag.
Bilaga 7.1(c)	Hyresgästlista.

Kalkyl Glaven 8

Intäkter och kostnader i löpande priser

i tusen kronor

		Totalt		2018		2019		2020	
		LFS	SLL	LFS	SLL	LFS	SLL	LFS	SLL
	Kostnader								
-	Bokfört restvärde	**-39,000**	**-39,000**	-39,000	-39,000				
-	Försäljningsomkostnader	**-550**	**-550**	-550	-550				
-	Övriga kostnader	**-2,000**	**-2,000**	-2,000	-2,000				
	Köpeskilling								
+	Intäkter försäljning	**262,000**	**262,000**	262,000	262,000				
	Förändring befintliga kostnader SLL/LFS								
+	Minskade kapitalkostnader	**4,980**	**4,980**	1,660	1,660	1,660	1,660	1,660	1,660
+	Minskade förvaltningskostnader	**13,740**	**13,740**	4,580	4,580	4,580	4,580	4,580	4,580
-	Minskade hyresintäker	**12,690**	**0**	4,230		4,230		4,230	
-	Övrigt (Jämkning byggmoms)	**-500**	**-500**	-500	-500				
	Resultat	**251,360**	**238,670**	230,420	226,190	10,470	6,240	10,470	6,240
-/+	Risker/mervärden (utöver omsättningstillgång/köpeskilling)	**0**	**0**						
	Totalt affärsmässigt värde att utvärdera	**251,360**	**238,670**	230,420	226,190	10,470	6,240	10,470	6,240

Diskonterat 4 %

	Resultat	**250,120**	**237,931**	230,420	226,190	10,051	5,990	9,649	5,751
	Totalt värde att utvärdera	**250,120**	**237,931**	230,420	226,190	10,051	5,990	9,649	5,751

15-Dec-17

2021		2022		2023		2024		2025	
LFS	SLL	LFS	SLL	LFS	SLL	LFS	SLL	LFS	SLL
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0