

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

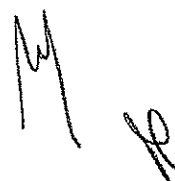
Balder Storstad

och

AB Stockholmshem

avseende samtliga aktier i

Fastighets AB Syl 3

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be 'M' and the other 'K'.

Detta aktieöverlåtelseavtal ("Avtalet") har ingåtts denna dag den 16 december 2011 ("Avtalsdagen") mellan

Balder Storstad AB, 556676-4378, ("Säljaren")
Box 53121
400 15 Göteborg

och

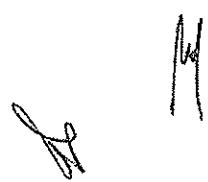
AB Stockholmshem, 556035-9555, ("Köparen")
Box 9003
102 71 Stockholm

1 Bolaget och tomträtten till fastigheten Stockholm, Syllen 3

- 1.1 Säljaren äger samtliga aktier ("Aktierna") i Fastighets AB Syl 3, 556660-5555, ("Bolaget").
- 1.2 Bolaget är Inskriven innehavare till tomträtten till fastigheten Stockholm, Syllen 3. ("Fastigheten")

2 Överlåtelseförklaring och köpeskilling

- 2.1 Säljaren överlåter härmed till Köparen Aktierna i Bolaget för en köpeskilling fastställd enligt punkt 4 nedan.
- 2.2 Överlåtelsen av Aktierna omfattar, om inte annat uttryckligen anges nedan, samtliga rättigheter förenade med Aktierna, innefattande men inte begränsat till rätten till eventuell vinstutdelning avseende räkenskapsåret 2011 och senare räkenskapsår fram till Tillträdesdagen samt rätten till återbetalning av eventuella aktieägartillskott.



3 Tillträdesdag, villkor och äganderättens övergång

- 3.1** Säljaren skall avlämna och Köparen skall tillträda Aktierna senast 30 dagar efter att Stockholms Kommunfullmäktige godkänt köpet och att Kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft. Om Stockholms Kommunfullmäktige inte tillstyrker ett köp av aktierna skall detta Aktieöverlåtelseavtal annulleras. Om Aktieöverlåtelseavtalet annulleras gäller ett ekonomiskt åtagande för Köparen enligt Bilaga 3.
- 3.2** Äganderätten till Aktierna övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

4 Betalning och lösen av lån

- 4.1** Köparen skall på Tillträdesdagen till Säljaren betala ett belopp om 23 491 459 (Tjugotre miljoner fyrahundranittio tusen fyrahundra femtio) kronor ("Preliminär Köpeskillning"), vilket utgör det preliminärt beräknade sammanlagda egna kapitalet i Bolaget enligt proformabalansräkning, bilaga 4.1.a ("Proformabalansräkningen"), per Tillträdesdagen med tillägg för ett belopp motsvarande skillnaden mellan det överenskomna marknadsvärdet för Fastigheterna, Sextiofyra miljoner (64 000 000) kronor, och det bokförda värdet på Fastigheterna enligt Proformabalansräkningen. Beräkningen av den Preliminära köpeskillningen redovisas i Bilaga 4.1.a.
- 4.2** Köparen skall vidare på Tillträdesdagen tillse att Bolaget löser Bolagets preliminära skulder till koncernbolag på 38 823 641 (Trettioåttamiljoner åttahundra tjugotretusensexhundrafyrtio) kronor.
- 4.3** Den slutliga köpeskillningen ("Köpeskillningen") för Aktierna skall motsvara den Preliminära Köpeskillningen med tillägg/avdrag för förändringar i det egna kapitalet på Tillträdesdagen jämfört med Proformabalansräkningen. Bolagets egna kapital skall bestämmas utifrån balansräkningen i Bolaget per Tillträdesdagen som Säljaren skall upprätta och som Bolagets nuvarande revisor och Köparens revisor gemensamt skall godkänna ("Tillträdesbalansräkningen"). Tillträdesbalansräkningen skall upprättas enligt samma principer som Bolaget använt under tidigare

- år. Fastigheten skall upptas till det bokförda värde som följer av Proformabalansräkningen.
- 4.4 Säljaren skall ombesörja att Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme och liknande avläses på Tillträdesdagen. Kostnaderna för denna förbrukning skall beaktas och periodiseras i Tillträdesbalansräkningen. Tillträdesbalansräkningen skall lämnas av Säljaren inom 60 dagar från Tillträdesdagen.
- 4.5 Om Köparen har några anmärkningar mot den angivna Tillträdesbalansräkningen skall Köparen skriftligen meddela Säljaren dessa anmärkningar senast 30 dagar efter det att Tillträdesbalansräkningen överlämnades till Köparen. Lämnas inte något sådant meddelande inom nämnda tid, skall Tillträdesbalansräkningen anses ha godkänts av Köparen. Skulle Köparen vederbörligen meddela Säljaren att Köparen inte godkänner Tillträdesbalansräkningen, skall parterna efter bästa förmåga försöka komma överens om innehållet i Tillträdesbalansräkningen.
- 4.6 Eventuella skillnader mellan den Preliminära Köpeskillingen och Köpeskillingen enligt Tillträdesbalansräkningen skall regleras inom tio vardagar efter det att Parterna har enats om innehållet i Tillträdesbalansräkningen eller, i förekommande fall, den har fastställts genom skiljedom.
- 4.7 Den Preliminära Köpeskillingen 23 491 459 kronor, skall betalas på Tillträdesdagen till Säljarens konto i Danske Bank, 12220112551.

5 Säljarens garantier

5.1 Aktierna m.m.

Säljaren lämnar Köparen följande garantier som, om inget annat anges eller följer av omständigheterna, avser förhållandena såväl på Avtalsdagen som på Tillträdesdagen;

5.1.1 att Aktierna i Bolaget är samtliga aktier som föreligger i Bolaget,

5.1.2 att Bolaget inte emitterat konvertibla skuldebrev, skuldebrev förenade med optionsrätt till nyteckning, kapitalandelslån eller vinstandelsbevis samt att

det inte annars föreligger några omständigheter som nu eller framledes kan medföra skyldighet för Bolaget att utge ytterligare aktier eller andra värdepapper eller avstå del av sitt resultat,

5.1.3 att Säljaren är ägare till Aktierna, och att dessa är fria från alla belastningar,

5.1.4 att Aktierna fritt kan överlåtas och att en försäljning av Aktierna således inte bryter någon bestämmelse som Säljaren eller Bolaget är bundna av och inte heller utlöser någon panträtt av något slag i Bolagets tillgångar eller på annat sätt skapar en belastning på Bolaget,

5.1.5 att Bolagets aktuella registreringsbevis på Avtalsdagen är de som framgår av bilaga 5.1.5.

5.1.6 att Bolaget har samtliga bolagshandlingar, registreringshandlingar, böcker för Bolagets verksamhet och övriga handlingar som är nödvändiga för att driva verksamheten i behåll och att handlingarna är i allt väsentligt fullständiga och korrekta, samt att för Bolaget föreskrivna registreringar och anmälningar har fullgjorts.

5.1.7 att Fastighetens skattemässiga restvärde i Bolaget uppgår till 38 372 tkr per bokslutsdagen 2010-12-31 samt att Fastigheten därefter endast har skrivits av i enlighet med tidigare tillämpad plan.

5.2 Resultat och finansiell ställning

Säljaren garanterar

5.2.1 att Bolagets årsredovisning för år 2010 och Proformabalansräkningen är upprättade enligt lag och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av Bolagets resultat och ställning vid angivna bokslutstillfällen;

- 5.2.2 att Bolaget inte, utöver de skulder som Köparen har att lösa på Tillträdesdagen enligt punkten 4.2 samt normala leverantörsskulder, har några andra skulder, ansvarsförbindelser, ställda panter, borgens- eller garantiåtaganden än de som uttryckligen angivits i Proformabokslutet.
- 5.2.3 att Bolaget endast har kortfristiga fordringar som kommer att flyta in senast 30 dagar efter respektive förfallodag.
- 5.2.4 att Fastighetens bokförda värde uppgår till maximalt 43 187 727 kronor i Tillträdesbalansräkningen.

5.3 Verksamheten

Säljaren garanterar

- 5.3.1 att Bolaget inte bedriver eller har bedrivit någon annan verksamhet än att äga och förvalta Fastigheten,
- 5.3.2 att med undantag för hyreskontrakten som framgår av punkt 5.5.4, samtliga för Bolaget väsentliga avtal är förtecknade i bilaga 5.3.2.
- 5.3.3 att inga krav, förelägganden eller anspråk avseende Bolaget framställts från någon myndighet,
- 5.3.4 att Bolaget bedrivit sin verksamhet i enlighet med vid var tid gällande lagstiftning och myndighetsföreskrifter
- 5.3.5 att Bolagets verksamhet mellan Bokslutsdagen och Avtalsdagen i den mån ej annat framgår av avtalet och dess bilagor, har bedrivits enligt tidigare av Bolaget tillämpade principer och att Bolagets avtal och förbindelser ingåtts på marknadsmässiga och för branschen sedvanliga villkor, att Bolaget inte avhänt sig eller förvärvat anläggningstillgång, att Bolaget inte (med undantag för sedvanliga leverantörskrediter) upptagit lån eller annan kredit eller ställt säkerhet för egen eller annans förbindelse, att utdelning eller därmed jämförlig utbetalning eller åtgärd ej beslutats eller verkställtssamt att det

 
6

Inte heller i övrigt inträffat någon för Bolaget väsentlig omständighet som Säljaren borde ha upplyst Köparen om.

5.4 Personal

Säljaren garanterar att Bolaget varken har eller har haft några anställda och att Bolaget inte har någon anställningsskyldighet.

5.5 Fastigheten m.m.

Köparen har före detta avtals undertecknande beretts tillfälle att undersöka Fastigheten för att skaffa sig kännedom om det skick, varl Fastigheten befinner sig. Köparen är sålunda medveten om de fel och brister som belastar eller kan belastas Fastigheten på grund av bl. a. ålder, byggnadssätt, underhåll och användning.

Med hänsyn till dessa förhållanden avstår Köparen med bindande verkan från alla anspråk av vad slag det vara må mot Säljaren på grund av fel eller brister avseende Fastighetens fysiska beskaftenheter, som rimligen borde ha framgått vid normal besiktning. Köpeskillingen har bestämts i anledning härav.

Oavsett vad som anges ovan garanterar Säljaren per Avtalsdagen och Tillträdesdagen, såvida inget annat anges nedan;

5.5.1 att Bolaget är lagfaren ägare av Fastigheten,

5.5.2 att Fastigheten inte besväras av inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra rättigheter som kan göras gällande i Fastigheten utöver de som framgår av Avtalet eller av bifogade FDS-utdrag, bilaga 5.5.2.

5.5.3 att samtliga de pantbrev som tagits ut i Fastigheten och som framgår av bilagan angivna i punkt 5.5.2 fr.o.m. Tillträdesdagen, sedan Köparen fullgjort sina åtaganden som omnämns ovan i punkt 4, kommer att vara friställda av innebörd att de på Tillträdesdagen, överlämnas till Köparen, eller i fråga om datapantbrev görs tillgängliga för Köparen eller dennes finansiärer i det s.k.

ägararkivet, och att Köparen eller Bolaget i Köparens ägo fritt kan disponera över dem,

- 5.5.4 att samtliga lokalhyreskontrakt som gäller för Fastigheten på Avtalsdagen är specificerade och framgår av bilaga 5.5.4, samt att samtliga dessa kontrakt är gällande i enlighet med sina respektive lydelse,
- 5.5.5 att hyror och hyrestillägg som debiterats för 4:e kvartalet 2011, framgår av bilaga 5.5.5, och att dessa hyror och tillägg har debiterats i enlighet med gällande hyresavtal,
- 5.5.6 att per Avtalsdagen inte några andra hyreskontrakt än de som framgår av bilaga 5.5.4 har sagts upp till upphörande eller för villkorsändring,
- 5.5.7 att såvitt Säljaren känner till har all bebyggelse på Fastigheten skett i enlighet med bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut,
- 5.5.8 att såvitt Säljaren känner till har Fastigheten används i enlighet med bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut,
- 5.5.9 att det per Avtalsdagen inte finns några påpekanden, förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten och att några sådana inte heller kan förväntas,
- 5.5.10 att alla för Fastigheten fram till Tillträdesdagen debiterade eller förfallna VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader, elanslutningskostnader, gatukostnader etc. är betalda,
- 5.5.11 att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad enligt försäkringsbrev hos Länsförsäkringar.,
- 5.5.12 att Säljaren inte har ingått överenskommelse med någon hyresgäst eller annan nyttjanderättshavare om särskilda förmåner som berör tiden efter Tillträdesdagen och att det inte heller föreligger några utfästelser om utförande av reparationer, underhållsåtgärder eller andra förändringsåtgärder, som inte får anses helt marginella,
- 5.5.13 att ingen hyresgäst har framställt krav på hyresnedsättning, samt

5.5.14 att Säljaren skall utföra energideklaration och att denna skall vara klar senast 60 dagar efter Tillträdesdagen.

5.5.15 Skulle Fastigheten drabbas av skada före Tillträdesdagen skall köpet oaktat fullföljas. Säljaren erlägger i sådant fall eventuell självrisk.

5.6 Miljö och OVK

5.6.1 Köparen har på eget initiativ låtit konsultföretaget Sweco göra en översiktlig markmiljöteknisk undersökning, bilaga 5.6.1, (Miljöundersökningen") av Fastigheten. Parterna har tillsammans gått igenom Miljöundersökningen och de analyser och bedömningar som Sweco har gjort. Köparen är således väl medveten om, i vart fall i miljöhänseende, skicket på Fastigheten och Parterna är överens om att Köparen ensam svarar för samtliga eventuella kostnader och risker för efterbehandling av föroreningar och miljöstörande ämnen.

5.6.2 Säljaren garanterar att det per Tillträdesdagen skall finnas en godkänd OVK-besiktning. Eventuella anmärkningar benämnda 2:or skall vara avhjälpta och åtgärdade av Säljaren.

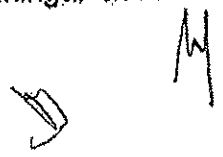
6 Skatter, Tvister och Fullmakter

6.1 Skatter

Säljaren garanterar per Tillträdesdagen;

6.1.1 att inte några skatter, skattetillägg, kostnadsräntor, dröjsmålsavgifter, förseningsavgifter eller andra offentliga pålagor av något slag, grundade på omständigheter som kan hänföras till tiden före Tillträdesdagen, kommer att påföras Bolaget eller Fastigheten,

6.1.2 att Bolaget i alla hänseenden fullgjort sin deklarationsskyldighet, rapporteringsskyldighet eller motsvarande och fullgjort sina betalningar avseende



skatter, avgifter och andra pålagor på föreskrivet sätt samt fullgjort skatteavdrag för uppdragstagare som Bolaget anlitat,

6.1.3 att Bolaget per Avtalsdagen inte är föremål för skatterevision och att Bolaget inte har tagit emot förfrågan eller övervägande från Skatteverket,

6.1.4 att Bolagets jämkningsskyldighet för ingående mervärdesskatt per Tillträdesdagen korrekt och fullständigt framgår av **Bilaga 6.1.4**,

6.2 Tvister

Säljaren garanterar per Avtalsdagen

6.2.1 att Bolaget inte är engagerat i några tvister eller liknande förfarande rörande Bolaget, Fastigheten eller med hyresgäster i Fastigheten och Säljaren inte har kännedom om någon omständighet som gör att sådan tvist eller sådant förfarande är att förvänta.

6.3 Fullmakter

Säljaren garanterar per Tillträdesdagen

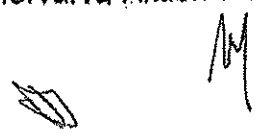
6.3.1 att Bolaget inte har lämnat tredje man rätt att genom fullmakt eller annan handling att företräda Bolaget.

6.4 Information

Säljaren garanterar per Tillträdesdagen

6.3.1 att Säljaren har lämnat korrekt och fullständig information i anledning av alla frågor som Köparen eller dess representanter har ställt inför förvärvet, samt

6.3.2 att Säljaren inte har förtigit ej efterfråga omständighet som uppenbarligen skulle ha varit intresse för Köparen vid dess beslut att förvärva Aktierna i Bolaget.



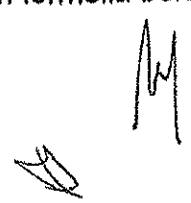
7 Brist i garantier

- 7.1** Om någon av de av Säljaren i Avtalet med bilagor lämnade garantierna, förbindelserna eller uppgifterna skulle brista eller vara oriktiga skall Säljaren ersätta Köparen genom nedsättning av Köpeskillingen med ett kontant belopp motsvarande bristens belopp.
- 7.2** Säljaren äger rätt att åtgärda eventuell brist eller eventuella fel på egen bekostnad.
- 7.3** Består fel eller brist av en utebliven skattepliktig intäkt eller avdragsgill kostnad för Bolaget skall ersättningsbeloppet reduceras med hänsyn till tillämplig skattesats för Bolaget i den mån Bolagets skatt faktiskt påverkas vid tidpunkten för reglering av Köparens krav.
- 7.4** Köparens rätt att påkalla ersättning för brist i garanti gäller till och med 12 månader efter Tillträdesdagen. Anspråk som baseras på garanti avseende skatt får dock framställas inom tre (3) månader från det att Köparen underrättats om att skatterna har blivit slutligen fastställda i ett icke överklagbart beslut. Vidare får krav som grundar sig på punkterna 5.1.1 - 5.1.3, 5.3.1 och 5.5.1 - 5.5.2 framställas utan begränsning i tiden.
- 7.5** Köparens rätt till ersättning såsom nedsättning av köpeskillingen inträder då de sammanlagda bristerna före skatteeffekter uppgår till 1 000 000 kronor, och då för hela beloppet.
- 7.6** Det åligger Köparen att utan oskäligt dröjsmål skriftligen underrätta Säljaren beträffande eventuella avvikelser eller brister baserat på av Säljaren lämnade garantierna när sådana avvikelser eller brister blir kända för Köparen. Om Köparens meddelande har avsänts till Säljaren inom 60 dagar från att bristen blivit känd för Köparen skall reklamation anses ha skett inom rätt tid.



8 Atgärder på Tillträdesdagen

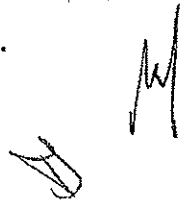
- 8.1 På Tillträdesdagen skall Köparen betala Köpeskillingen och lösa lånen.
- 8.2 På Tillträdesdagen skall Säljaren överlämna aktiebrev representerande Aktierna, vederbörligen transporterade till Köparen.
- 8.3 På Tillträdesdagen skall Säljaren till Köparen överlämna Bolagets aktiebok i vilken Köparen skall ha införts såsom ägare till Aktierna.
- 8.4 På Tillträdesdagen skall Säljaren till Köparen överlämna generalfullmakter för Köparen att genom Jerker Stenbäck agera å Bolagets vägnar till dess att Bolagets nya företrädare är registrerade.
- 8.5 På Tillträdesdagen skall Säljaren till Köparen överlämna samtliga handlingar rörande Bolaget och Fastigheten (Köparen förbinder sig dock att ge Säljaren sådan tillgång till Bolagets räkenskaper som erfordras för Tillträdesbalansräkningens upprättande).
- 8.6 På Tillträdesdagen skall Köparen hålla extra bolagsstämma i Bolaget för utseende av ny styrelse och ny revisor till ersättande av de hos Bolagsverket registrerade vilka avgår vid Tillträdet.
- 8.7 Köparen förbinder sig att tillse att, på nästkommande årsstämma i Bolaget, de på Tillträdesdagen avgående styrelseledamöterna och den verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet under förutsättning att Bolagets revisorer tillstyrker detta.
- 8.8 Säljaren skall i nära anslutning till Tillträdet till Köparen överlämna övriga till Bolaget och Fastigheten hörande handlingar som Säljaren har tillgång till.
- 8.9 Säljaren försäkrar att nuvarande styrelseledamöter och suppleanter i Bolaget samt revisor inte har eller kommer att ha några krav på ersättning eller vederlag mot Bolaget och att styrelseledamöterna inte kommer att utöva sin formella behörighet att företräda Bolaget.



9 Överenskommelse avseende förvaltning av Fastigheten.

Säljaren skall presentera ett förslag på förvaltningsavtal till Köparen. Säljaren skall mot ett arvode fortsätta att förvalta Fastigheten efter Tillträdesdagen. Säljaren skall också vara behjälplig med att försöka evakuera de hyresgäster som finns i Fastigheten. Säljaren och Köparen skall upprätta ett separat förvaltningsavtal om att Säljaren skall förvalta Fastigheten för Köparen. Detta förvaltningsavtal finns som bilaga 9 till detta avtal.

10 Övriga frågor

- 10.1 Meddelande, påkallelse etc. med anledning av Avtalet skall ges i skriftlig form genom rekommenderat brev. Meddelande anses ha kommit motpart tillhanda tre dagar efter det meddelandet genom rekommenderat brev tillställts motparten.
- 10.2 Avtalet jämte dess bilagor utgör det fullständiga avtalet mellan parterna.
- 10.3 Varje ändring, tillägg och justering av detta avtal skall ske i skriftlig form och undertecknas av samtliga parter för att vara bindande mellan parterna.
- 10.4 För det fall någon bestämmelse i detta avtal inte anses bindande mellan parterna skall sådan omständighet inte innebära att avtalet eller del av avtalet i övrigt inte skall anses bindande mellan parterna. Parterna skall försöka enas om bestämmelse som skall ersätta ogiltig bestämmelse.
- 10.5 Vardera parten i detta avtal skall bära sina egna kostnader för tillkomsten av detta avtal och genomförandet av överlåtelsen som sådan. Med kostnader avses även ersättning och arvoden till legala och finansiella rådgivare eller annan som har varit part behjälplig vid genomförandet av denna överlåtelse.
- 

- 10.6** Säljaren ingår i koncern där moderbolaget är börsnoterat. I anledning härav skall denne i samband med undertecknandet av detta avtal eventuellt lämna pressmeddelande.

11 Förvaltning av Fastigheten m.m. fram till Tillträdesdagen

- 11.1** Säljaren skall under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen tillse att Bolagets verksamhet bedrivs enligt tidigare tillämpade affärsprinciper och att Bolagets ledning i alla för Bolaget väsentliga frågor rådgör med Köparen. Köparen skall ha rätt till full insyn i Bolaget.

- 11.2** Säljaren ska omedelbart informera Köparen om varje omständighet som medför eller kan komma att medföra avvikelse från lämnad garanti eller utfästelse.

- 11.3** Innan beslut fattas i någon av nedanstående frågor skall skriftligt godkännande alltid inhämtas från Köparen

(a) uppsägning eller ingående av hyresavtal, inklusive avstående av uppsägning så att förlängning inträder,

(b) uppsägning eller ingående andra avtal av betydelse, innefattande anställning av personal,

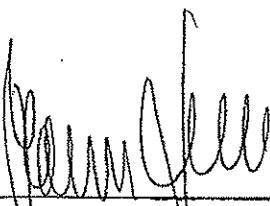
(c) fattande av viktiga beslut rörande Fastigheten,



- (d) lämnande av kredit eller ställande av säkerhet,
- (e) upptagande av lån, eller
- (f) ~~beslut om utdelning, koncernbidrag eller annan värdeöverföring från Bolaget.~~

Stockholm den 16 december 2011

Balder Storstad AB


Benny Ivarsson, enl fullmakt

Stockholm den 16 december 2011

AB Stockholmshem


Ingela Lindh Svanke Larsson

Bevittnas:

