

Boris Amsköld
08-508 290 84

Försäljning av Vasastaden 1:17

Förslag till beslut

A För egen del besluta att

att godkänna avtalet om fastighetsreglering avseende fastigheten Vasastaden 1:17

B Hemställa hos kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige beslutar

att godkänna avtalet om fastighetsreglering avseende fastigheten Vasastaden 1:17.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Ärendet

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB beslutade 2007-03-13 att godkänna avtalet om fastighetsreglering avseende Vasastaden 1:17 (*bilaga 1-2*).

Den 1 april 2005 förvärvade S:t Erik Markutveckling AB aktierna i Stockholm Norra Station AB från Jernhusen AB. Bolaget äger fastigheten Vasastaden 1:17, det f d godsterminalområdet vid Norra Station. Slutlig köpeskillning uppgick till 198 058 730 kr. I enlighet med aktieöverlåtelseavtalet har Stockholm Norra Station dessutom löst bolagets skuld till Jernhusen AB om 302 500 000 kr. Den sammanlagda "köpeskillningen" uppgick således till 500 mnkr. Förvärvet av bolaget och fastigheten var ett viktigt steg i planeringen av den nya stadsdelen kring Norra Station.

Kommunfullmäktiges budget för 2007 med plan 2008-2009 innehåller bland annat följande ägardirektiv för S:t Erik Markutveckling AB:

....”Under planperioden kommer Stockholm Norra Station AB beröras av byggandet av Norra Länken och del av fastigheten kommer ianspråkta som etableringsplats. En överföring av fastigheten till exploateringsnämnden kommer att aktualiseras under hösten, vilket kan komma att påverka bolagets resultatkrav”.

Inom exploateringskontoret pågår fördjupade studier av de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för att exploatera Stockholmsdelen av Norra Stationsområdet. Mycket pekar idag på att det blir möjligt att tidigt starta en väsentlig utbyggnad av området längs Norra Stationsgatan. Detaljplanearbetet kan pågå parallellt med arbetet med fördjupad översiktsplan. Byggstart skulle kunna ske i slutet av 2009. En redovisning för exploateringsnämnden och kommunfullmäktige med förslag till bland annat inriktningsbeslut beräknas kunna ske 19 april respektive 6 juni.

I samband med dessa utredningar har Stadsledningskontorets juridiska avdelning analyserat skattemässiga frågor kring exploateringen. Av i huvudsak mervärdesskatteskal rekommenderar skattejuristerna att en exploatering sker i förvaltningsform och att fastigheten Vasastaden 1:17 snarast förs över till exploateringsnämnden. Dessutom har Ernst & Young gjort motsvarande genomgång och kommit fram till samma slutsats. Överföringen rekommenderas ske genom fastighetsreglering.

En extern värdering av fastigheten har genomförts av Newsec i avsikt att utgöra underlag vid fastställandet av köpeskilling. Enligt värderingen uppgår värdet på fastigheten Vasastaden 1:17 vid värdetidpunkten oktober 2006 till 460-560 mnkr. Värderingen redovisades för styrelsen vid sammanträdet 2006-11-22.

Förslag till avtal om fastighetsreglering

Ett förslag till avtal om fastighetsreglering har upprättats av Stadsledningskontorets juridiska avdelning. Fastigheten föreslås överföras till exploateringsnämnden genom fastighetsreglering för en köpeskilling om 560 mnkr. Tillträde föreslås ske den 1 september i år. Avtalet är bland annat villkorat av Stockholms kommunfullmäktiges godkännande senast den 30 juni 2007. Förslaget till avtal innehåller sedvanliga villkor vad gäller t ex fastighetens skick, garantier etc. Staden skall enligt avtalet överta bolagets samtliga rättigheter och skyldigheter enligt de hyres-, arrende- och leverantörsavtal som hänför sig till fastigheten Vasastaden 1:17. Fastighetsregleringen får till följd att durationsintervallet för S:t Erik Markutvecklings skuldportfölj temporärt kommer att avvika från fastställd målduration om 1,5 år (+/- 0,4 år).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen förordar liksom S:t Erik Markutveckling AB och Stadsledningskontorets juridiska avdelning att en exploatering sker i förvaltningsform och att fastigheten Vasastaden 1:17 överförs till exploateringsnämnden genom fastighetsreglering. Koncernledningen noterar därutöver att en exploatering i förvaltningsform är det mest fördelaktiga ur mervärdesskattesympunkt.

Bilagor

1. Utdrag ur protokoll och tjänsteutlåtande från styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB 2007-03-27
2. Avtal om fastighetsreglering