



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 302-2056/2009
STADSHUS AB DNR 09/300/76
SID 1 (7)
2009-10-12
ÄRENDE 7

Handläggare SLK:

Eva-Lena Eirefelt, tfn 08-508 29 315

Handläggare Stockholms Stadshus AB:

Boris Amsköld/Roland Strömgren,
tfn 08-508 29 758/08-508 29 748

Till

Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Förvärv av fastighetsbolag med fastigheter i Slakthusområdet

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i dels Impluvium Fyra AB för en köpeskilling om 18,3 miljoner kronor, dels av samtliga aktier i Fastighets AB Styckmästaren för en köpeskilling om 27,0 miljoner kronor och i övrigt på de villkor som anges i tjänsteutlåtandet godkänns.
2. S:t Erik Markutveckling AB får i uppdrag att genomföra köpen samt teckna erforderliga avtal.
3. Finansiering sker genom ett aktieägartillskott om 27,0 miljoner kronor från Stockholms Stadshus AB samt genom nyupplåning från staden till gällande villkor. Finansiering sker inom tidigare beviljad finansiell limit i enlighet med gällande finanspolicy.
4. Ny styrelse för Impluvium Fyra AB (556745-4862) och Fastighets AB Styckmästaren (556026-2049) utses.
5. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Impluvium Fyra AB respektive i Fastighets AB Styckmästaren utses.
6. Nya bolagsordningar för Impluvium Fyra AB respektive i Fastighets AB Styckmästaren godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Föreslagna förvärv samt, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av punkt A, att utse vice VD i Stockholms Stadshus AB Per Blomstrand som ombud vid extra bolagsstämmor i bolagen Impluvium Fyra AB och i Fastighets AB Styckmästaren och rösta i enlighet med vad fullmäktige beslutat, godkänns.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör och VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Stadens ambition är att utveckla Globenområdet och delar av Slakthusområdet.

LjungbergGruppen Holding AB, genom det helägda dotterbolaget Impluvium Fyra AB, är innehavare av tomträtten till fastigheterna Charkuteristen 1 och 7 i Slakthusområdet. S:t Erik Markutveckling föreslås köpa bolaget Impluvium Fyra AB till en köpeskilling av 18 054 392 kronor, exklusive lösen av befintliga lån om 245 608 kronor.

Kommunfullmäktige beslutade den 8 september 2008 att, genom det av staden helägda bolaget Stockholm 2004 AB, förvärva Fastighets AB Styckmästaren och därmed tomträtten till fastigheten Styckmästaren 1 i Slakthusområdet. Som ett ytterligare led i samordningen av stadens fastigheter i Slakthusområdet och som ligger i bolag, föreslås nu att aktierna i Fastighets AB Styckmästaren överförs från Stockholm 2004 AB till S:t Erik Markutveckling AB. Detta sker genom ett s.k. transportköp, d.v.s. på samma villkor som det av kommunfullmäktige godkända förvärvet.

Genom att bli ägare till både marken och byggnaderna får staden bättre kontroll och styrning inom Slakthusområdet inför planerad utveckling som "Matstaden" och Arenaprojektet.

Bakgrund

I Stockholms stads vision 2030, ingår utvecklingsplaner för hela Johanneshovsområdet; Vision Söderstaden. I denna vision presenteras bland annat förslag på en förlängning av Götgatan, med kommersiella lokaler och nya bostäder i Globenområdet. I visionen ingår även en utveckling av Slakthusområdet med fokus på handel, bostäder och arbetsplatser.

Staden äger, genom exploateringsnämnden, största delen av marken i Slakthusområdet. Marken upplåts med tomträtt. Fastighetsnämnden innehar tomträtten till ett stort antal fastigheter i området. Fastighetsnämndens uthyrbara yta i området uppgår till ca 57 000 kvm, på en yta av 290 000 kvm mark.

Stockholms stad har genom fastighetsnämnden sedan flera år drivit utvecklingsplaner inom Slakthusområdet. Genomförandet av Söderstaden underlättas av om staden har rådighet över marken. Därför pågår arbete med vissa strategiska förvärv av fastigheter inom området. Sådana överlåtelse sker numera ofta i bolagsform. I syfte att förbereda för de eventuella förvärv/försäljningar av fastigheter m.m. som kommer att krävas för utvecklingen av Söderstaden, beslutade styrelsen för Stockholms Stadshus AB, den 15 juni 2009, att bilda fem nya dotterbolag under koncernen S:t Erik Markutveckling AB. Därför är det lämpligt att hantera de av stadens bolag, som äger fastigheter i slakthusområdet, på ett samordnat sätt och då närmast under S:t Erik Markutveckling AB.

Stockholms Stadshus AB och Stockholm Globe Arena Fastigheter har också i uppdrag, enligt budget 2009, att utveckla det angränsande Globenområdet och tar för närvarande fram underlag för att bygga en ny flerfunktionsarena arena för ca 30 000 åskådare söder om Globen.

Staden har nyligen beslutat om två fastighetsförvärv i Slakthusområdet. Kommunfullmäktige beslutade den 8 september 2008, att förvärva tomträtten till fastigheten Styckmästaren 1 i Slakthusområdet. Förvärvet har genomförts som ett bolagsförvärv. Genom beslut av kommunfullmäktige den 15 juni 2009 har staden genom exploateringsnämnden också förvärvat en ytterligare fastighet i området, Sandstugan 3, av SL för framtida exploatering.

Ärendet

Impluvium Fyra AB orgnr 556745-4862, (tomträtten till Charkuteristen 1 och 7)

Fastighetskontoret har genomfört förhandling med Ljungberggruppen, om överlåtelse av tomträtten till fastigheterna Charkuteristen 1 och 7 i Slakthusområdet. Fastighetsförvärvet föreslås ske i bolagsform och ett aktieöverlåtelseavtal har tagits fram.

Förvärvet innebär att Stockholms stad, genom dess bolag S:t Erik Markutveckling AB, föreslås köpa bolaget Impluvium Fyra AB av Ljungberggruppen Holding AB. Impluvium Fyra AB är innehavare av tomträtten till fastigheterna Charkuteristen 1 och 7. Stockholms stad, genom dess exploateringsnämnd, är lagfaren ägare till marken.

Förslaget till aktieöverlåtelseavtalet innehåller och reglerar bl. a följande:

- S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i Impluvium Fyra AB 556745-4862, med tomträtten till fastigheterna Stockholm Charkuteristen 1 och Charkuteristen 7.
- Köpeskillingen uppgår till 18 054 tkr. Vid tillträdet skall dessutom lån till bolagets tidigare ägare återbetalas om uppskattningsvis 246 tkr. Bolaget har inga övriga skulder, annat än vad som följer av den löpande förvaltningen.
- Tillträdesdag är närmaste månadsskifte efter beslut i kommunfullmäktige.
- Bolagsstämma i bolaget skall hållas på tillträdesdagen, med val av nya styrelseledamöter och revisor. Samtidigt skall bolaget namnändras till Fastighets AB Charkuteristen.
- Säljaren garanterar att bolaget inte har några anställda.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier avseende bolaget och att dess handlingar är korrekta, t ex att bolaget inte har förfallna skatteskulder eller motsvarande.
- Tomträtterna överläts i befintligt skick med friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister. Köparen har haft möjligheten att besiktiga fastigheten och gällande hyresavtal.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier om tomträtterna fram till tillträdesdagen, bl a vad avser försäkringar, drift mm.
- Förvärvet kräver beslut av Stockholms Stadshus ABs styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalen är villkorade av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 31 december 2009.

Värdering av tomträtterna Charkuteristen 1 och 7 har utförts av CB Richard Ellis AB och värdet av tomträtterna bedöms uppgå till mellan 15 och 19 mnkr. Värderingen har genomförts under våren 2009 och tar bl a hänsyn till läge, hyresnivåer och fastighetens standard. Extern teknisk besiktning av fastigheterna har också utförts med avsikt på kommande underhållsbehov. Underhållsbehovet för de närmsta fem åren bedöms uppgå till ca 2,4 mnkr.

Beredning

Fastighetskontoret har förhandlat överlåtelsen. Samråd har skett med stadsledningskontoret genom samordningsgruppen för slakthusområdet och med koncernledningen i Stockholms Stadshus AB. Därtill har stadsledningskontorets juridiska avdelning granskat de legala delarna i avtalet.

Ekonomi

Cirka 25 procent av den totala uthyrningsbara arean förväntas bli tom efter årsskiftet 2009/2010. Bolagets verksamhet antas ändå generera ett mindre överskott. Den finansiella kostnad som belastar S:t Erik Markutveckling till följd av nyupplåning om 18,3 mnkr för förvärvet kommer dock inte täckas av detta driftsöverskott. Förvärvet kommer sannolikt att påverka resultatet negativt för koncernen S:t Erik Markutveckling.

Fastighets AB Styckmästaren orgnr 556026-2049, (tomträtten till Styckmästaren 1)

Kommunfullmäktige beslutade den 8 september 2008 att förvärva tomträtten Styckmästaren 1 i Slakthusområdet. Förvärvet skulle genomföras som ett bolagsförvärv, genom att stadens bolag Stockholm 2004 AB förvärvade ett dotterbolag, Fastighets AB Styckmästaren från SABIS.

Förvärvet av Styckmästaren 1 är en del av en större fastighetstransaktion, och bl a villkorad av fastighetsbildning för en fastighet som staden tidigare ägt i Botkyrka kommun. Denna fastighetsbildning är ännu inte klar, vilket gör att Stockholm 2004 AB ännu inte tillträtt Fastighets AB Styckmästaren 1.

Som ett ytterligare led i samordningen av fastigheter i Slakthusområdet i bolagsform, föreslås nu aktierna i Fastighets AB Styckmästaren överföras från Stockholm 2004 AB till S:t Erik Markutveckling. Detta ska ske på samma villkor som det ursprungliga köpet, beslutat av kommunfullmäktige den 8 september 2008. Den huvudsakliga tillgången i Fastighets AB Styckmästaren är tomträtten Styckmästaren 1 i Slakthusområdet.

Beredning

Detta förvärv har förhandlats av fastighetskontoret. Samråd har skett med stadsledningskontoret.

Ursprungligt aktieöverlåtelseavtal

Aktieöverlåtelseavtalet som S:t Erik Markutveckling föreslås överta från Stockholm 2004 AB innehåller och reglerar bl. a följande:

- S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i Fastighets AB Styckmästaren 556026-2049, med tomträtten till fastigheterna Stockholm Styckmästaren 1.
- Köpeskillingen uppgår till 27,0 mnkr.

- Tillträde till bolaget sker efter avslutad fastighetsbildning i Botkyrka kommun, för fastigheter som sålts av staden.
- Bolagsstämma i bolaget skall hållas på tillträdesdagen, med val av nya styrelseledamöter och revisor.
- Säljaren garanterar att bolaget inte har några anställda.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier avseende bolaget och att dess handlingar är korrekta, t ex att bolaget inte har förfallna skatteskulder eller motsvarande.
- Säljaren lämnar garantier om tomträtterna, bl. a vad avser att angivna hyresavtal är de enda gällande, att inga inteckningar finns utöver de som anges i avtalet, att uttagna pantbrev är obelånade, etc.
- Säljaren garanterar också fastighetens drift fram till tillträdesdagen, vad avser hissar, OVK, och försäkringar.
- Tomträtterna överläts i befintligt skick med friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister utöver de punkter som specificeras i avtal.
- Säljaren ansvarar för efterbehandlingsansvar enligt miljöbalken under vissa förutsättningar.

Ekonomi

Finansieringen av förvärvet förslås ske genom ett aktieägartillskott från Stockholms Stadshus AB.

Nytt förslag till aktieöverlåtelseavtal

Vad gäller det förslag till aktieöverlåtelseavtal som upprättats mellan S:t Erik Markutveckling och Stockholm 2004 AB, innehåller detta följande;

- S:t Erik Markutveckling övertar de skyldigheter och rättigheter som Stockholm 2004 AB har, enligt tidigare aktieöverlåtelseavtal.
- Avtalet är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 december 2009.

Aktieägaravtal

Aktieägaravtalen för båda ovan föreslagna förvärv, som är sekretessbelagda, finns tillgängliga för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med Stadsledningskontoret.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

I Stockholms stads vision 2030, ingår utvecklingsplaner för hela Johanneshovsområdet; Vision Söderstaden. I denna vision presenteras bland annat förslag på en förlängning av Götgatan, med kommersiella lokaler och nya bostäder i Globenområdet. I visionen ingår även en utveckling av Slakthusområdet med fokus på handel, bostäder och arbetsplatser. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser, liksom S:t Erik Markutveckling AB, att det är lämpligt att stadens bolag som äger fastigheter i slakthusområdet hanteras på ett samordnat sätt och då närmast under S:t Erik Markutveckling AB. Genom att placera bolagen under S:t Erik Markutveckling erhåller staden en bättre kontroll och handlingsfrihet inför en kommande utveckling i området. Ansvar för genomförandet av visionen för Söderstaden tydliggörs när antalet aktörer inom staden kan begränsas. Målsättningen är att denna utveckling ska bidra till att öka hela Johanneshovs attraktivitet för boende i området, övriga stockholmare och tillresta besökare.

Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer att de ekonomiska konsekvenserna för innevarande år som ringa. Däremot kommer effekten av förvärven att påverka S:t Erik Markutvecklings resultat negativt under de närmast kommande åren. Dock föreslås förvärven genomföras, då de långsiktiga effekterna sammantaget bedöms vara positiva.

Beträffande styrelsen i de föreslagna förvärvade bolagen, anser koncernledningen att de bör vara desamma som i moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB.

Bilagor

1. Ny bolagsordning för Fastighets AB Styckmästaren
2. Ny bolagsordning för Impluvium Fyra AB