

Utlåtande 2014:92 RI+IV (Dnr 023-837/2014)

SISAB:s (Skolfastigheter i Stockholm AB) förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7, som tillsammans utgör Campus Konradsberg

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. SISAB:s förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB (org.nr 556745-5703), innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7, som tillsammans utgör Campus Konradsberg, till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt tecknat avtal om detsamma, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge SISAB i uppdrag att genomföra förvärv av samtliga aktier i Datja fastighets AB innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7 till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.
3. SISAB får en utökad lånelimit om 2 000 mnkr till 11 500 mnkr under år 2014, för att genomföra förvärvet.
4. SISAB:s planerade fusion av Datja Fastighets AB godkänns.
5. De i ärendet förelagda principerna, med reservation för smärre justeringar, som genomförandet kan föranleda, godkänns.
6. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Lotta Edholm anför följande.

Ärendet

I stadens budget för år 2014 med inriktning för 2015 och 2016, fick SISAB i uppdrag att utreda förutsättningarna, samt pröva möjligheterna att förvärva Campus Konradsberg för att tillgodose stadens långsiktiga behov av utbildningsplatser på Kungsholmen.

Akademiska Hus har under våren 2014 bjudit ut Campus Konradsberg till försäljning och efter att SISAB lämnade indikativt bud bjöds bolaget in till en Due Diligence-process (genomlysning av ett företag inför en investering). Efter genomförd process och förhandling har ett bindande avtal tecknats den 9 juni 2014, vilket är villkorat av beslut i berörda bolagsstyrelser och av kommunfullmäktiges godkännande. Tillträde beräknas ske den 9 oktober 2014.

Avtalet är ett aktieöverlåtelseavtal mellan Akademiska Hus AB och Skolfastigheter i Stockholm AB, avseende samtliga aktier i Datja Fastighets AB, som är ägare till fastigheterna Stockholm Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7. Köpeskillingen för aktierna uppgår till 2 048 mnkr och ska erläggas i sin helhet på tillträdesdagen den 9 oktober 2014.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

I och med köpet av Campus Konradsberg utökar staden sitt bestånd av skolfastigheter avsevärt, något som är synnerligen viktigt på Kungsholmen där tillgängliga lokaler sedan länge varit en bristvara. Köpet säkerställer behovet av fler utbildningsplatser i området på både kort och lång sikt och ger staden möjligheter att styra den framtida utvecklingen av campusområdet. Vidare ger förvärvet staden en ökad rådighet över utvecklingen i ett område som har ett mycket strategiskt läge. Det bor många människor i området och det är också enkelt att ta sig dit via kollektiva kommunikationer. Upptagningsområdet kan därför, vid behov, bli stort. På sikt finns dessutom möjligheter att utveckla flera av byggnaderna i Campus Konradsberg för att möta ytterligare behov hos

såväl befintliga hyresgäster som staden i övrigt. Det centrala läget med utmärkta kommunikationer gör förvärvet strategiskt intressant för tillskapande av lokalytor för utbildning i ett växande Stockholm.

Bilaga

Tjänsteutlåtande och protokollsutdrag, SISAB:s styrelse den 11 juni 2014

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. SISAB:s förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB (org.nr 556745-5703), innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7, som tillsammans utgör Campus Konradsberg, till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt tecknat avtal om detsamma, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge SISAB i uppdrag att genomföra förvärv av samtliga aktier i Datja fastighets AB innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7 till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.
3. SISAB får en utökad lånelimit om 2 000 mnkr till 11 500 mknr under år 2014, för att genomföra förvärvet.
4. SISAB:s planerade fusion av Datja Fastighets AB godkänns.
5. De i ärendet förelagda principerna, med reservation för smärre justeringar, som genomförandet kan föranleda, godkänns.
6. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 17 september 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Lotta Edholm

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Karin Rågsjö (V) enligt följande.

Det är bra att staden genom sitt köp av fastigheterna tar sitt demokratiska ansvar för samhällsplaneringen. Att lita till marknaden när det gäller skolutbyggnaden fungerar inte.

Ärendet

Mål och syfte

Stockholms stads bolag Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, äger, förvaltar och hyr ut lokaler för pedagogiska verksamheter och tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens förskole- och skolverksamhet. Tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden ska bolaget verka för kostnadseffektiva lokallösningar och delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm.

För att stärka stadens rådighet över utvecklingen av ett mycket strategiskt område på Kungsholmen, och betydande volymer lokaler för pedagogiska verksamheter har SISAB fått i uppdrag att pröva möjligheterna att förvärva Campus Konradsberg. Området ligger i Marieberg på sydvästra Kungsholmen. Campus Konradsberg är en unik skolmiljö, där ca 3 000 barn och ungdomar från förskola till gymnasium kommer att kunna ha sin skolgång. Flera olika skolor finns redan idag i området.



Konradsbergs läge på Kungsholmen

Fastigheterna inom Campus Konradsberg omfattar en yta om 47 900 m², varav Stockholms stad hyr 56 %. Övriga hyresgäster är Special-pedagogiska Skolmyndigheten, International Montessori School of Sweden, IT-underhåll i Stockholm AB samt Reggio Emilia Institutet.



Situationsplan - Campus Konradsberg

Genomförande av förvärv av Campus Konradsberg

Förvärvsprocessen

Akademiska Hus har under våren 2014 bjudit ut Campus Konradsberg till försäljning. Fastigheterna säljs i form av ett aktiebolag, Datja Fastighets AB (org. nr. 556745-5703), som vid tillträdet kommer att äga fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7. Intresserade köpare har inkommit med indikativa bud senast den 29 april 2014.

SISAB:s styrelse godkände bolagets indikativa bud den 20 maj 2014. Därefter bjöds bolaget in till en "Due Diligence" process. Efter genomförd process och förhandling har ett bindande avtal tecknats den 9 juni 2014, vilket är villkorat av beslut i berörda bolags-styrelser samt kommunfullmäktiges godkännande. Tillträde beräknas ske den 9 oktober 2014.

Avtal och Köpeskilling

Avtalet är ett aktieöverlåtelseavtal mellan Akademiska Hus AB och Skolfastigheter i Stockholm AB, avseende samtliga aktier i Datja Fastighets AB, som är ägare till fastigheterna Stockholm Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7. Köpeskillingen för aktierna uppgår till 2 048 mnkr och ska erläggas i sin helhet på tillträdesdagen den 9 oktober 2014.

Hyresavtal/Ramavtal med staden

Fastigheterna är fullt uthyrda. Kontrakten har i huvudsak löptider till 2023-06-30. Gällande hyreskontrakt mellan Akademiska Hus och Stockholms stad omfattar en total hyra för stadens förhyrning till 60,8 mnkr per år, exklusive el och kyla samt med 100 % indexreglering. SISAB avser att omvandla nämndernas hyreskontrakt för att i huvudsak harmonisera med stadens ramavtal för skolor och förskolor. Efter överenskommelse med respektive nämnd har dock särskilt överenskommit att hyran ska vara oförändrad under de första tio åren. Denna tidsbegränsade avvikelse från ramavtalet är en harmonisering mot det marknadsmässiga hyresförhållande som staden har i det nuvarande kontraktet, och som ligger till grund för det marknadsvärde som fastigheterna betingar vid förvärvet.

Tidplan

20 maj 2014: SISAB:s styrelses godkännande av det indikativa bud som bolaget lämnat för förvärv av bolaget som äger fastigheterna inom Campus Konradsberg.

9 juni 2014: Ett slutgiltigt avtal tecknades med Akademiska Hus.

11 juni 2014: Godkännande av det slutgiltiga avtalet i SISAB:s styrelse.

17 juni 2014: Ärendet behandlas i koncernstyrelsen för godkännande.

6 oktober 2014: Ärendet planeras behandlas i kommunfullmäktige för godkännande.

9 oktober 2014: Tillträde av fastigheterna den 9 oktober 2014 med förbehåll om laga kraftvunnet beslut i kommunfullmäktige.

Fortsatt utveckling av fastigheterna – Inriktning

På sikt finns ytterligare möjligheter att utveckla flera av byggnaderna i Campus Konradsberg, i höjd och volym, för att möta ytterligare behov hos såväl befintliga hyresgäster, som staden i övrigt. Befintlig detaljplan tillåter också ytterligare en byggnad inom kv. Ormbäraren. Det centrala läget med utmärkta kommunikationer gör förvärvet strategiskt intressant för av pedagogiska lokaler för ett växande Stockholm.

Ekonomi

Total köpeskilling för förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB, innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7, är 2 048 mnkr.

SISAB har begärt en utökning av bolagets låneram (limit) för att kunna genomföra förvärvet. Koncernledningen föreslår mot bakgrund av kommunfullmäktiges beslut att uppdra åt SISAB att utreda förutsättningarna och genomföra förvärvet av Campus Konradsberg, att limiten höjs med den av bolaget föreslagna ökningen om 2 000 mnkr, till 11 500 mnkr.

Direktavkastningen för investeringen med gällande hyreskontrakt bedöms till ca 4,3 % och bedöms vara marknadsmässig utifrån fastighetens användning och förväntade utvecklingsmöjligheter.

Bilagd nuvärdeskalkyl för förvärvet anger ett negativt investerings-resultat hos SISAB. Detta beror på hyreskonstruktionen i de delar som ska omfattas av ramavtalet. De omfattar efter år tio en årlig amortering, vilken medför att investeringen skrivs ned snabbare än avkastningsvärdet förändras. Det negativa resultatet medför därmed inte något nedskrivningsbehov.

En detaljerad ekonomisk bedömning av SISAB:s investering i Campus Konradsberg och samtliga avtal är sekretessbelagda, men finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

Miljö

Campus Konradsbergs läge i anslutning till Essingeleden ger buller- och miljöstörningar och vissa åtgärder kan behöva vidtas i de närmast liggande byggnaderna.

Risker

Akademiska Hus AB:s ambition om samordnat nyttjande av gymnastik, slöjdsalar, kök, matsal och aula måste i planeringen utgå ifrån att befintliga hyresgäster inte missgynnas, vilket kan medföra behov av ytterligare investeringar.

Det gemensamma nyttjandet av Campus faciliteter, med allt från små förskolebarn till gymnasieungdomar och hur det ska utformas och administreras, är i dagsläget oklart. SISAB har för avsikt att föra dialog med samtliga hyresgäster för att möta behoven på bästa sätt.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 17 juni 2014 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. SISAB:s förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB (org.nr 556745-5703), innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7, som tillsammans utgör Campus Konradsberg, till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt tecknat avtal om detsamma, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge SISAB i uppdrag att genomföra förvärv av samtliga aktier i Datja fastighets AB innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7 till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.
3. SISAB får en utökad lånelimit om 2 000 mnkr till 11 500 mnkr under år 2014, för att genomföra förvärvet.
4. SISAB:s planerade fusion av Datja Fastighets AB godkänns.
5. De i ärendet förelagda principerna, med reservation för smärre justeringar, som genomförandet kan föranleda, godkänns.
6. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del att

1. SISAB:s förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB (org.nr 556745-5703), innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7, som tillsammans utgör Campus Konradsberg, till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt tecknat avtal om detsamma, godkänns.
2. SISAB får i uppdrag att genomföra förvärv av samtliga aktier i Datja fastighets AB innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7, till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.
3. SISAB får en utökad lånelimit om 2 000 mnkr till 11 500 mnkr under

- år 2014, för att genomföra förvärvet.
4. SISAB:s planerade fusion av Datja Fastighets AB godkänns.
 5. De i ärendet förelagda principerna, med reservation för smärre justeringar, som genomförandet kan föranleda, godkänns.
 6. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma
tjänsteutlåtande daterat den 10 juni 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att förvärvet utgör ett värdefullt tillskott i SISAB:s lokalbestånd. Vidare ger förvärvet staden en ökad rådighet över utvecklingen i ett område som har ett mycket strategiskt läge på Kungsholmen och är välförsörjt avseende kollektiva kommunikationer.

De föreslagna fastighetsförvärven och därtill hörande utvecklings-planer innebär också ett värdefullt tillskott i SISAB:s lokalbestånd för pedagogiska verksamheter. Konradsberg ligger strategiskt på Kungsholmen, där bolaget redan har andra fastigheter. Detta kan bidra till en effektivare förvaltning och möjligheter till ökad samordning i utvecklingen av skol- och förskolelokaler för ett växande Stockholm.

Konradsberg har ett mycket bra kommunikationsläge med stort upptagningsområde och har därmed goda förutsättningar att ytterligare utvecklas till ett Campus för pedagogiska verksamheter. Detta minskar också risken för vakanser vid variationer i elevunderlagen och ger goda förutsättningar att täcka behovet av lokaler för pedagogiska verksamheter på både kort och lång sikt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i det lägre intervallet, men kan vara motiverat med de utvecklingsmöjligheter som finns i området.