

Utlåtande 2017:58 RI+V (Dnr 112-12/2017)

Försäljning av fastigheten Sabbatsberg 24

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Stockholm Vatten VA AB:s (556175-1867) förvärv av samtliga aktier i ett nytt aktiebolag, AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, godkänns.
2. Stockholm Vatten VA AB:s (556175-1867) försäljning av fastigheten Sabbatsberg 24 till AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, godkänns.
3. Ny styrelse för AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, utses med Krister Schultz som ordförande och Sophia Hansson och Stefan Broström som ledamöter.
4. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, utses Håkan Apelkrona (MP) och Andreas Bjerke (C).
5. Ny bolagsordning för AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, godkänns.
6. Försäljningen av samtliga aktier i AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, i enlighet med i ärendet presenterade villkor, godkänns.
7. Stockholm Vatten VA AB (556175-1867) får i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.
8. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Katarina Luhr
anför följande.

Ärendet

Stockholm Vatten och Avfall AB (namnändrat från 2017-02-01, f.d. Stockholm Vatten) har sedan år 2013 haft som ägardirektiv att omlokalisera huvudkontoret i syfte att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig lokalanvändning. Utifrån detta har bolaget flyttat huvudkontoret till kv. Gjutmästaren i Ulvsunda. Efter flytten av Stockholm Vattens tidigare huvudkontor i Sabbatsberg 24 har fastigheten bjudits ut till försäljning, vilken föreslås genomföras i bolagsform. Efter utvärdering av anbud valde Stockholm Vatten VA AB att inleda förhandlingar med Brostaden Invest AB som är ett dotterbolag till Castellum AB.

Fastighetsförsäljningen föreslås ske i bolagsform och genomförs därmed i tre steg genom att dotterbolaget Stockholm Vatten VA AB förvärvar ett nytt bolag till vilket fastigheten Sabbatsberg 24 säljs. Därefter säljs aktierna i det nya bolaget med fastigheten till köparen.

Köparens anbud innebär ett fast bud om 807,5 mnkr, vilket motsvarar ett överenskommet fastighetsvärde. Avdrag görs därefter för latent skatt som beräknas på mellanskillnaden mellan det överenskomna fastighetsvärdet och skattemässiga värdet, inlösen av en koncernintern revers, samt stämpelskatt, vilket ger en köpeskillning för aktierna som uppgår till 538 mnkr.

Beredning

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

Mina synpunkter

Stockholm Vatten och Avfall AB har beslutat om en omlokalisering för att effektivisera sitt lokalbestånd. Detta har frigjort det tidigare huvudkontoret vilket nu föreslås försäljas. Det innebär ett välkommet ekonomiskt tillskott för Stockholm Vatten och Avfall AB som under kommande år står inför stora utmaningar och stora investeringar inom detta verksamhetsområde.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Stockholm Vatten VA AB Försäljning av fastigheten Sabbatsberg 24 (Torsgatan)-Genomförandebeslut.
2. Bolagsordning AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB.

3. Protokoll Stockholm Vatten VA AB 2017-01-02.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Stockholm Vatten VA AB:s (556175-1867) förvärv av samtliga aktier i ett nytt aktiebolag, AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, godkänns.
2. Stockholm Vatten VA AB:s (556175-1867) försäljning av fastigheten Sabbatsberg 24 till AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, godkänns.
3. Ny styrelse för AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, utses med Krister Schultz som ordförande och Sophia Hansson och Stefan Broström som ledamöter.
4. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, utses Håkan Apelkrona (MP) och Andreas Bjerke (C).
5. Ny bolagsordning för AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, godkänns.
6. Försäljningen av samtliga aktier i AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, i enlighet med i ärendet presenterade villkor, godkänns.
7. Stockholm Vatten VA AB (556175-1867) får i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.
8. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 8 mars 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Katarina Luhr

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Stockholm Vatten VA AB äger fastigheten Sabbatsberg 24, som till övervägande delar innehåller kontorslokaler. Moderbolaget Stockholm Vatten AB (namnändras 2017-02-01 till Stockholm Vatten och Avfall AB) har sedan 2013 haft som ägardirektiv att omlokalisera huvudkontoret i syfte att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig lokalanvändning. Utifrån detta har bolaget flyttat huvudkontoret till kv. Gjutmästaren i Ulvsunda. Därmed har fastigheten Sabbatsberg 24 tömts och en extern försäljning har aktualiserats. Stockholm Vatten VA AB:s styrelse fattade den 10 december 2015 ett inriktningsbeslut angående försäljningen. Efter genomförd försäljningsprocess som genomförts under 2016 har bolaget återkommit till styrelsen med ett förslag till genomförande av försäljningen vilken, då den genomförs i bolagsform, även ska godkännas av kommunfullmäktige.

Ärendet

Efter flytten av Stockholm Vatten och Avfall AB:s huvudkontor till Ulvsunda har fastigheten Sabbatsberg 24, som ägs av dotterbolaget Stockholm Vatten VA AB, bjudits ut till försäljning. Försäljningen föreslås genomföras i bolagsform, vilket är vanligt förekommande vid fastighetsförsäljningar. Försäljningsprocessen har genomförts i samarbete med en mäklare och i september skickades försäljningsprospekt ut, vilket resulterade i 19 indikativa bud. Efter utvärdering av anbudet kvarstod två aktörer som givit de mest fördelaktiga buden och bedömdes ha finansiell styrka och övriga förutsättningar att slutföra affären enligt tidplanen.

Köparen

Efter ytterligare kontakter valde Stockholm Vatten VA AB att inleda förhandlingar med Brostaden Invest AB, som är ett dotterbolag till Castellum AB. Castellum är börsnoterat med fastighetsvärden på 70 mdkr och inriktat på kommersiella fastigheter. Köparen anger att de äger fastigheter i närområdet och medverkar i utvecklingen av Torsgatan tillsammans med Stockholms stad. Vidare anges att fastighetens unika kvaliteter ska tillvaratas och vidareförädlas.

Tidplan

Försäljningen utgör en betydande tillgång hos Stockholm Vatten VA AB och sker i bolagsform. Frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt samt förvärv eller försäljning av bolag ska godkännas av kommunfullmäktige. Försäljningen är villkorad av kommunfullmäktiges och köparens styrelses

beslut. Stockholm Vatten VA AB tog beslut den 2 januari 2017 och ärendet bereds för att kunna godkännas i kommunfullmäktige den 20 mars 2017. Överlåtelsen bedöms därmed kunna ske i slutet av april.

Ekonomi

Köparens anbud innebär ett fast bud om 807,5 mnkr, vilket motsvarar ett överenskommet fastighetsvärde. Avdrag görs därefter för latent skatt som beräknas på mellanskillnaden mellan det överenskomna fastighetsvärdet och skattemässiga värdet, inlösen av en koncernintern revers, samt stämpelskatt vilket ger en köpeskilling för aktierna som uppgår till 538 mnkr.

Därutöver tillkommer en tilläggsköpeskilling som ska motsvara 15 procent av marknadsvärdet på tillkommande byggrätter som köparen erhåller i ny detaljplan som vunnit laga kraft inom 10 år. Även i detta sammanhang görs motsvarande avdrag för latent skatt. Om köparen får kostnader för förvärv av tillkommande mark under planprocessen kan tilläggsköpeskillingen delvis tas i anspråk för dessa.

Försäljningen ger ett bokföringsmässigt resultat före skatt om ca 470 mnkr, från vilket ca 750 tkr kommer bekosta konsultkostnader under försäljningsprocessen.

Försäljningen

Fastighetsförsäljningen föreslås ske i bolagsform och genomförs därmed i tre steg.

1. Stockholm Vatten VA AB förvärvar samtliga aktier i ett nytt aktiebolag AB Grundstenen 156961 under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB.

Stockholm Vatten VA AB köper i detta steg ett bolag av Wesslau Söderqvist advokatbyrå för en köpeskilling som motsvarar aktiekapitalet, 50 tkr. I samband med förvärvet ska en styrelse, lekmannarevisorer, inkl. suppleant utses samt bolagsordning fastställas av kommunfullmäktige. Extra bolagsstämma hålls omedelbart efter transaktionen till vilken ombud utses.

Vid denna anmäls styrelse och lekmannarevisorer samt bolagsordningen antas.

2. Stockholm Vatten VA AB säljer fastigheten Sabbatsberg 24 till dotterbolaget AB Grundstenen 156961 under namnändring, till Stockholm Sabbatsberg 24 AB.

I detta steg säljer Stockholm Vatten VA AB fastigheten Sabbatsberg 24 till dotterbolaget AB Grundstenen 156961 mot en koncernintern revers som motsvarar fastighetens taxeringsvärde, 232 mnkr.

Dotterbolaget anses ha förvärvat fastigheten och inventarierna till fastighetens skattemässiga restvärde, 310,5 mnkr.

Förvärvet utlöser en stämpelskatt om 4,25 procent av taxeringsvärdet.

3. Stockholm Vatten VA AB säljer samtliga aktier i AB Grundstenen 156961 under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB.

Stockholm Vatten VA AB säljer aktierna i dotterbolaget till Brostaden Invest AB för en preliminär köpeskilling som uppgår till 538,4 mnkr. Köparen löser också den koncerninterna reversen om 232 mnkr. Latent skatt om 5,5 procent på skillnaden mellan det överenskomna fastighetsvärdet och det skattemässiga restvärdet, vilket uppgår till 27,3 mnkr, har exkluderats. Säljaren betalar även stämpelskatten, vilken aktiveras som en del av fastighetsvärdet. Beräkning av köpeskillingen kan översiktligt beskrivas som följer.

Överenskommet fastighetsvärde	807,5 mnkr
Lösen av koncernintern revers	-232 mnkr
Avdrag latent skatt (5,5%)	- 27 mnkr
<u>Stämpelskatteskuld</u>	<u>- 9,9 mnkr</u>
Köpeskilling	538 mnkr

Avtal

Fastighetsförvärven föreslås ske i bolagsform och aktieöverlåtelseavtal har tagits fram.

Aktieöverlåtelseavtalen, köpeavtal och övrigt avtal, som är sekretessbelagda, finns i sin helhet tillgängliga för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 6 februari 2017 följande.

Koncernstyrelsen beslöt för att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande.

1. Stockholm Vatten VA AB:s (556175-1867) förvärv av samtliga aktier i ett nytt aktiebolag, AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, godkänns.
2. Stockholm Vatten VA AB:s (556175-1867) försäljning av fastigheten Sabbatsberg 24 till AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, godkänns.
3. Ny styrelse för AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, utses med Krister Schultz som ordförande och Sophia Hansson och Stefan Broström som ledamöter.
4. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, utses Håkan Apelkrona (MP) och Andreas Bjerke (C).
5. Ny bolagsordning för AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, godkänns.
6. Försäljningen av samtliga aktier i AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, i enlighet med i ärendet presenterade villkor, godkänns.
7. Stockholm Vatten VA AB (556175-1867) får i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.
8. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Stockholm Vatten VA AB:s (556175-1867) förvärv av samtliga aktier i ett nytt aktiebolag, AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, godkänns.
2. Stockholm Vatten VA AB:s (556175-1867) försäljning av fastigheten Sabbatsberg 24 till AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, godkänns.
3. Ny styrelse för AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, utses med Krister

Schultz som ordförande och Sophia Hansson och Stefan Broström som ledamöter.

4. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, utses Håkan Apelkrona (MP) och Andreas Bjerke (C).
5. Ny bolagsordning för AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, godkänns.
6. Försäljningen av samtliga aktier i AB Grundstenen 156961 (559087-0852), under namnändring till Stockholm Sabbatsberg 24 AB, i enlighet med i ärendet presenterade villkor, godkänns.
7. Stockholm Vatten VA AB (556175-1867) får i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.
8. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 februari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Moderbolaget till Stockholm Vatten VA AB, Stockholm Vatten och Avfall AB (namnändrat från 2017-02-01, f.d. Stockholm Vatten), har sedan 2013 haft som ägardirektiv att omlokalisera huvudkontoret i syfte att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig lokalanvändning. Detta ägardirektiv har genomförts i och med etableringen i Ulvsunda.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen av det före detta huvudkontoret, som nu föreslås, utgör en naturlig konsekvens av omlokaliseringen.

Försäljningen av fastigheten Sabbatsberg 24, ger också Stockholm Vatten och Avfall AB ett ekonomiskt tillskott, vilket ger bolaget förbättrade finansiella förutsättningar att genomföra planerade investeringar. De investeringsplaner som presenterats inför budget 2017 omfattar ca 8 mdkr åren 2017-2019.

Den föreslagna köparen aviserar utvecklingsplaner för fastigheten och dess närområde vilka koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer tillgodoser fastighetens arkitektoniska kvaliteter och som också ligger i linje med stadens ambitioner för utvecklingen av stadens centrala delar.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen av fastigheten Sabbatsberg 24 kan godkännas enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.