

Utlåtande 2017:216 RI (Dnr 112-859/2017)

S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av tomträtt och försäljning av mark i Ulvsunda industriområde i Bromma

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896, och därmed tomträtten Valsverket 10, för en köpeskilling om 203 mkr och i övrigt på villkor som presenteras i utlåtandet, godkänns.
2. S:t Erik Markutvecklings dotterbolag Fastighets AB G-mästarens försäljning av obebyggd mark på del av fastigheten Gjutmästaren 6, för en köpeskilling om 21,5 mnkr och i övrigt på villkor som presenteras i utlåtandet, godkänns.
3. Ny bolagsordning för Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896 enligt bilaga 3 till utlåtandet, godkänns.
4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Stockholm Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köp och försäljning samt teckna erforderliga avtal.
6. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

S:t Erik Markutveckling AB äger idag fastigheten Gjutmästaren 6, före detta Prippsbryggeriet i Ulvsunda industriområde i Bromma. I stadsbyggnadsnämndens utställningsförslag till ny översiktsplan från juni 2017 framgår att det finns mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter i området. Bolagets fastighet Gjutmästaren 6 kan inte bebyggas med bostäder förrän tidigast år 2038 på grund av buller från Bromma flygplats.

S:t Erik Markutvecklings styrelse godkände den 16 augusti 2017, genom bolagsköp, förvärv av tomträtten Valsverket 10 för en köpeskilling om 203 mnkr, samt försäljning av obebyggd mark på del av Gjutmästaren 6, för en köpeskilling om 21,5 mnkr. Motparten i båda affärerna är dotterbolag till AB Sagax. Inför bytesaffären har externa värderingar genomförts. Då ärendet är av principiell beskaffenhet genom att det omfattar ett bolagsförvärv har ärendet hemställts till kommunfullmäktige för godkännande.

Eftersom S:t Erik Markutveckling inte tillträder aktierna i Sagax Stockholm 24 AB förrän år 2020 kommer styrelse samt lekmannarevisor och suppleant för denne att väljas i ett senare skede. Val är för närvarande planerat till kvartal 1 år 2020.

Beredning

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

Mina synpunkter

Stockholm behöver fler bostäder, inte minst hyresrätter. Målet för bostadsbyggandet är att det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Just nu byggs det i rekordtakt i Stockholm. Under år 2016 påbörjades mer än 7 000 bostäder, vilket motsvarar en takt i byggandet som är högre än under miljonprogrammet.

Detta strategiska markförvärv innebär ett värdefullt tillskott av mark som ska användas till bostäder, skolor och andra angelägna ändamål i området.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från S:t Erik Markutveckling AB
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB 16 augusti 2017

3. Bolagsordning Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896, och därmed tomträtten Valsverket 10, för en köpeskilling om 203 mkr och i övrigt på villkor som presenteras i utlåtandet, godkänns.
2. S:t Erik Markutvecklings dotterbolag Fastighets AB G-mästarens försäljning av obebyggd mark på del av fastigheten Gjutmästaren 6, för en köpeskilling om 21,5 mnkr och i övrigt på villkor som presenteras i utlåtandet, godkänns.
3. Ny bolagsordning för Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896 enligt bilaga 3 till utlåtandet, godkänns.
4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Stockholm Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köp och försäljning samt teckna erforderliga avtal.
6. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 4 oktober 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

I utställningsförslaget till en ny översiktsplan från juni 2017 framgår att det finns mycket stora möjligheter till stadsutveckling i Ulvsunda industriområde i Bromma. I samband med kommande stadsutveckling behöver också mark reserveras för nya förskolor och skolor.

S:t Erik Markutveckling äger sedan år 2004 fastigheten Gjutmästaren 6, före detta Prippsbryggeriet i Ulvsunda industriområde. Inom fastigheten finns obebyggda markområden som inte får bebyggas med bostäder så länge Bromma flygplats finns kvar, vilket bedöms gälla åtminstone fram till år 2038.

Sagax är ett börsnoterat fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Bolaget har fastigheter i hela Europa, men tyngdpunkten i fastighetsbeståndet finns i Stockholm. Tomträtten Valsverket 10 innehågs av Sagax genom ett dotterbolag. Intill de obebyggda markområdena inom Gjutmästaren 6 äger de fastigheten Gjutmästaren 8. Sagax har för avsikt att bebygga Gjutmästaren 8 tillsammans med den förvärvade marken med byggnader för lättindustri och bland annat flytta vissa av verksamheterna från Valsverket 10 dit.

S:t Erik Markutveckling har tillsammans med Sagax kommit fram till ett förslag att genomföra en bytesaffär. S:t Erik Markutveckling förvärvar tomträtten Valsverket 10 genom ett bolagsförvärv och Sagax förvärvar genom ett dotterbolag en obebyggd del av fastigheten Gjutmästaren 6. Bolaget Sagax Stockholm 24 AB som förvärvas, och som idag ägs av Sagax koncern, ska namnändras till Fastighets AB Valsverket eller annat namn som Bolagsverket godkänner. Förvärvet av tomträtten bedöms kunna ge plats för bostäder och allmänna ändamål som till exempel skolor och förskolor, istället för lager- och logistikverksamhet. Samtidigt möjliggör bytesaffären att nya moderna byggnader för lättindustri byggs i de mer bullerstörda delarna av Ulvsunda inom Gjutmästaren 6.

S:t Erik Markutvecklings styrelse godkände ovanstående förslag till bytesaffär den 16 augusti 2017. Då ärendet är av principiell beskaffenhet genom att det omfattar ett bolagsförvärv hemställdes ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

S:t Erik Markutveckling gör bedömningen att Sagax, med sin långa erfarenhet av att äga och förvalta moderna och funktionella lättindustrilokaler, kan bli en tillgång för framtida stadsutveckling inom olika arbetsplatsområden.

Eftersom S:t Erik Markutveckling inte tillträder aktierna i Sagax Stockholm 24 AB förrän år 2020 kommer styrelse samt lekmannarevisor och suppleant för denne att väljas i ett senare skede. Val är för närvarande planerat till kvartal 1 år 2020.

Köpeskillingar och värderingar

S:t Erik Markutveckling har låtit utföra externa värderingar av tomträtten och markområdet. Vidare har bolaget låtit göra en sedvanlig juridisk och ekonomisk granskning samt bedömning av teknik och miljö.

Överenskommelse har träffats om en köpeskillning om 203 mnkr för Valsverket 10, att jämföra med ett marknadsvärde om 189 mnkr för industriändamål.

Överenskommen köpeskillning för del av Gjutmästaren 6 uppgår till 21,5 mnkr, vilket är 12,5 mnkr lägre än marknadsvärdet om 34 mnkr, vilket bland annat kompenserar för flytt av nuvarande hyresgäst inom Valsverket 10 till Gjutmästaren 6. Bolaget bedömer, mot bakgrund av dagens läge på Stockholms fastighetsmarknad, att avvikelserna är rimliga för att frigöra en stor fastighet för bostads- och allmänna ändamål och samtidigt flytta lättindustriell verksamhet till en bättre plats.

Objektens omfattning

Tomträtten Valsverket 10 omfattar drygt 20 000 kvm mark och är bebyggd med industribyggnader om totalt ca 16 440 kvm. Byggnaderna är mellan ett och tre våningsplan samt uppförda och tillbyggda mellan år 1960 och 1980. Byggnaderna har fyra hyresgäster med ett årligt positivt driftnetto om ca 12-13 mnkr.



Tomträtten Valsverket 10 visas långt upp i bild och marken på del av Gjutmästaren 6 längst ner. Till vänster utanför bild ligger Bromma flygplats.

Det obebyggda markområdet inom Gjutmästaren 6 som föreslås säljas till Sagax uppgår till ca 9 700 kvm och ligger längs Norrvägen invid tvärbanan. Området gränsar till Sagax fastighet Gjutmästaren 8. Det nyttjas idag som parkering och upplag för Stockholm Vatten och Avfalls jordmassor. S:t Erik Markutveckling har i samband med bytesaffären för avsikt att erbjuda Stockholm Vatten och Avfall att arrendera annan mark på fastigheten.

Avtalsvillkor

I bytesaffären ingår att S:t Erik Markutveckling finansierar del av en hyresgästanpassning i Valsverket 10 om maximalt 7,5 mnkr för en befintlig hyresgäst, i avvaktan på att Sagax färdigställt sin nybyggnad och hyresgästen flyttar dit. Därför ska också Sagax teckna erforderliga avtal med berörd hyresgäst som ska flytta från Valsverket 10, samt ansöka om bygglov för hyresgästanpassningen på fastigheten.

Vad gäller överlåtelsen av markdelen inom fastigheten Gjutmästaren 6, åtar sig S:t Erik Markutveckling att tillse att arrendeaftalet med Stockholm Vatten och Avfall AB upphör att gälla senast på tillträdesdagen. I villkoren ingår också att kommunfullmäktige senast den 6 november 2017 godkänner bytesaffären genom beslut som senare vinner laga kraft, samt att de tillstånd

som krävs för uppförande av ny byggnad på Gjutmästaren 8 vunnit laga kraft senast den 1 mars 2018.

Sagax har för avsikt att ansöka om markanvisning hos exploateringsnämnden för industriändamål inom Riksby programområde, i syfte att kompensera för den fastighetsvolym som försvinner genom försäljningen av Valsverket 10. S:t Erik Markutveckling förbinder sig att lojalt och aktivt verka för att Sagaxkoncernen erhåller erbjudande om markanvisning inom Riksby på marknadsmässiga villkor. Om beslut om markanvisning inte erhålls senast den 1 januari 2020 utgår en tilläggsköpeskilling om 15 mnkr för aktierna gällande förvärvet av tomträtten Valsverket 10.

Tillträdet till del av Gjutmästaren 6 föreslås ske den 4 april 2018 och tillträde till bolaget och tomträtten föreslås till första kvartalet 2020. Avtalen innehåller också sedvanliga villkor vad gäller skick och garantier samt övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt de hyres-, arrende- och leverantörsavtal som följer med. Bolagsordning, styrelse, revisorer och namn till ägarbolaget för tomträtten Valsverket 10 ändras också. Finansieringen av förvärvet sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor, därför kommer S:t Erik Markutvecklings lånelimit att behöva utökas med 203 mnkr år 2020.

Aktieöverlåtelseavtalen och köpeavtal, 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 11 september 2017 följande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896, och därmed tomträtten Valsverket 10, för en köpeskilling om 203 mkr och i övrigt på villkor som presenteras i utlåtandet, godkänns.

2. S:t Erik Markutvecklings dotterbolag Fastighets AB G-mästarens försäljning av obebyggd mark på del av fastigheten Gjutmästaren 6, för en köpeskilling om 21,5 mnkr och i övrigt på villkor som presenteras i utlåtandet, godkänns.
3. Ny bolagsordning för Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896, godkänns.
4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Ny styrelse för Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896, utses.
6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896, utses.
7. S:t Erik Markutveckling AB får i uppdrag att genomföra köp och försäljning samt teckna erforderliga avtal.
8. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896, och därmed tomträtten Valsverket 10, för en köpeskilling om 203 mkr och i övrigt på villkor som presenteras i utlåtandet, godkänns.
2. S:t Erik Markutvecklings dotterbolag Fastighets AB G-mästarens försäljning av obebyggd mark på del av fastigheten Gjutmästaren 6, för en köpeskilling om 21,5 mnkr och i övrigt på villkor som presenteras i utlåtandet, godkänns.
3. Ny bolagsordning för Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896, godkänns.
4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Ny styrelse för Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896, utses.
6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896, utses.
7. S:t Erik Markutveckling AB får i uppdrag att genomföra köp och försäljning samt teckna erforderliga avtal.
8. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 23 augusti 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att bytesaffären bidrar till ett värdefullt tillskott av mark för bostäder, skolor och andra angelägna ändamål i området. Bytesaffären kommer att medverka till att klara stadens långsiktiga mål om att bygga 140 000 bostäder till 2030.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att syftet med S:t Erik Markutvecklings förvärv i Ulvsunda industriområde i Bromma är att möjliggöra framtida stadsutveckling i området. När det nu finns en möjlighet att utvidga stadens område på platsen bedöms det lämpligt för S:t Erik Markutveckling att förvärva tomträtten, inom ramen för den bytesaffär som föreslås.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att köpeskillingarna om 203 mnkr för tomträtten Valsverket 10 och 21,5 mnkr för försäljningen av den obebyggda marken på en del av Gjutmästaren 6 är rimliga. Bedömningen görs mot bakgrund av den efterfrågan som finns på möjliga bostadsfastigheter på Stockholms fastighetsmarknad, och då köpeskillingarna i stort grundar sig på externa värderingar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar också att Stockholm Vatten och Avfall har ett upplag som behöver avträdas och förutsätter att S:t Erik Markutveckling har en nära dialog med Stockholm Vatten och Avfall för att lösa detta på bästa sätt. I avtalet ingår också att S:t Erik Markutveckling finansierar del av en ombyggnad av Valsverket 10, om maximalt 7,5 mnkr gällande hyresgästanpassning för en befintlig hyresgäst. Det bedöms rimligt för att möjliggöra bytesaffären.

S:t Erik Markutvecklings lånelimit kommer att behöva utökas år 2020 med 203 mnkr inför tillträdet av Valsverket 10. Stadsledningskontoret och koncernledningen föreslår att bolagets lånelimit regleras i samband med beslut om bolagets verksamhetsplan för 2020 i koncernstyrelsen.

Beträffande styrelsen och lekmannarevisor och dennes suppleant i det föreslagna förvärvade bolaget, samt för att kunna hantera det nyförvärvade bolaget inom koncernen S:t Erik Markutveckling AB, förordar stadsledningskontoret och koncernledningen att de är desamma som i S:t Erik Markutveckling och dess övriga dotterbolag.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att kommunfullmäktige beslutar att godkänna S:t Erik Markutvecklings förvärv av samtliga aktier i Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org.nr. 559083-1896, och därmed tomträtten Valsverket 10 samt övriga beslut som följer av det förvärv och den försäljning som föreslås i detta ärende.