

Förvärv av fastighetsbolag med tomträtten Kylfacket 4 i Slakthusområdet

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Kylfacket Förvaltning AB (org.nr 556566-6111), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 33,4 mnkr och på övriga villkor som anges i utlåtandet, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
3. S:t Erik Markutveckling AB:s budgetjustering för investeringsutgifter om 33,4 mnkr godkänns.
4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Ny bolagsordning för Kylfacket Förvaltning AB, bilaga 2, godkänns
6. Ny styrelse för Kylfacket Förvaltning AB (org.nr 556566-6111) utses för resterande del av mandatperioden enligt följande
till ledamöter: Per Blomstrand, Roland Strömgren och Inger Johansson Kjaerboe
till suppleant: Hans Pettersson.
7. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Kylfacket Förvaltning AB utses för resterande del av mandatperioden enligt följande
till lekmannarevisor: Siv Rodin
till lekmannarevisorssuppleant: Barbro Ernemo.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Kylfacket Förvaltning AB är innehavare av tomträtten till fastigheten Kylfacket 4 i Slakthusområdet. Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad i två våningar från 1954. Byggnaden totalrenoverades 1999 och uthyrningsbar yta

uppgår till 2 218 kvm. S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa bolaget Kylfacket Förvaltning AB för en köpeskillning som uppgår till ett överenskommet värde på fastigheten om 33,4 mnkr, med tillägg för bolagets beskattade egna kapital och med avdrag för fastighetens bokförda värde. Tillträde till bolaget och dess tomträtt föreslås ske under hösten 2011 efter godkännande av kommunfullmäktige.

Beredning

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

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att staden som ägare till både mark och byggnader får bättre kontroll och styrning inom Slakthusområdet inför planerad utveckling av området, enligt vision Söderstaden 2030.

Mina synpunkter

Genom köpet av fastigheten Kylfacket 4 skaffar sig Stockholms stad, via bolaget S:t Eriks Markutveckling, en större kontroll över mark och fastigheter i Söderstaden. Något som bör ses som en viktig pusselbit i utvecklingen av Söderstaden i allmänhet, och Slakthusområdet i synnerhet. Köpet av fastigheten Kylfacket 4 bör även ses som ett komplement till redan gjorda investeringar i området.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Förslag till ny bolagsordning

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 Kylfacket Förvaltning AB (org.nr 556566-6111), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 33,4 mnkr och på övriga villkor som anges i utlåtandet godkänns.

2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
3. S:t Erik Markutveckling AB:s budgetjustering för investeringsutgifter om 33,4 mnkr godkänns.
4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Ny bolagsordning för Kylfacket Förvaltning AB, bilaga 2, godkänns
6. Ny styrelse för Kylfacket Förvaltning AB (org.nr 556566-6111) utses för resterande del av mandatperioden enligt följande
till ledamöter: Per Blomstrand, Roland Strömgren och Inger Johansson
Kjaerboe
till suppleant: Hans Pettersson.
7. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Kylfacket Förvaltning AB utses för resterande del av mandatperioden enligt följande
till lekmannarevisor: Siv Rodin
till lekmannarevisorssuppleant: Barbro Ernemo.

Stockholm den 5 oktober 2011

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

Särskilt uttalande gjordes av *Emilia Hagberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) enligt följande.

Att Stockholms stad genomför förvärv av fastigheter i strategiskt utpekade stadsutvecklingsområden är bra för att säkerställa en önskvärd och utpekad planeringsinriktning. För att nya områden inte ska upplevas som alltför homogena i sin arkitektoniska utformning anser Miljöpartiet att det är viktigt att de fastigheter som staden förvärvar i den mån det är möjligt får stå kvar och ge avtryck i Stockholms bebyggelsehistoria. De fastigheter som staden önskar förvärva i Slakthusområdet har ett historiskt värde och en viktig betydelse för stadsbilden och för utveckling av den framtida Söderstaden.

ÄRENDET

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 och fastighetsnämnden största delen av marken i Slakthusområdet. Den totala markarean uppgår till cirka 300 000 kvm i Slakthusområdet. Fastighetsnämnden innehar även byggnaderna på ett stort antal fastigheter i området. Stadens totala uthyrningsbara lokalarea i området uppgår för närvarande till ca 110 000 kvm, inklusive S:t Erik Markutvecklings objekt.

Stockholms stad har genom fastighetsnämnden sedan flera år drivit utvecklingsplaner inom Slakthusområdet och staden har förhandlat om och genomfört vissa strategiska förvärv av fastigheter inom området. Sådana överlåtelser sker numera ofta i bolagsform.

I syfte att förbereda för de eventuella förvärv/försäljningar av fastigheter m.m. som kommer att krävas för utvecklingen i Slakthusområdet, beslutade styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 15 juni 2009 att bilda fem nya dotterbolag under koncernen S:t Erik Markutveckling AB. Därav följer att det är lämpligt att hantera stadens bolag som äger fastigheter i Slakthusområdet på ett samordnat sätt och då närmast under S:t Erik Markutveckling AB.

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger i dagsläget fyra tomträtter i området. Den 23 maj 2011 godkände Stockholms kommunfullmäktige förvärv av tomträtten till två ytterligare fastigheter i området genom bolagsförvärv. Tillträde till dessa tomträtter kommer att ske per den 31 december 2012.

Stockholms Stadshus AB och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB har också i uppdrag att utveckla det angränsande Globenområdet, vilket för närvarande pågår, bl a genom byggande av Stockholmsarenan.

Fastigheten Kylfacket 4 har ett mycket strategiskt läge inför områdets kommande utveckling.

Beskrivning av tomträtten Kylfacket 4

Staden äger genom exploateringsnämnden marken. Tomtarealen är 1 537 kvm.

Tomträttsinnehavare är Kylfacket Förvaltning AB. Fastigheten är en industrifastighet byggd 1954 i två våningar, belägen på Hallmästarvägen 10-12 i Johanneshov. I bottenvåningen finns hyresgästernas verksamhetslokaler, såsom kylrum, frysrum, varumottagning etc. På övre våningen finns huvudsakligen kontor och personalutrymmen.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 2 218 kvm. För närvarande finns två gällande hyreskontrakt och fastigheten är uthyrd till 100 %. Verksamhetslokaler bedöms ha hög standard.

Aktieöverlåtelseavtal m.m.

Fastighetsförvärvet föreslås ske i bolagsform och ett aktieöverlåtelseavtal har tagits fram.

Avtalet innebär att Stockholms stad genom dess bolag S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa aktierna i bolaget Kylfacket Förvaltning AB. Kylfacket Förvaltning AB har ägt denna tomträtt sedan uppförandet av byggnaden 1958. Bolaget har inte bedrivit annan verksamhet än att äga och förvalta tomt-rätten. Nuvarande ägare av Kylfacket Förvaltning AB är fyra privatpersoner och ett bolag. Två av säljarna bedriver verksamhet i lokalen. 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 Kylfacket Förvaltning AB 556566-6111 och därmed tomträtten till fastigheterna Stockholm Kylfacket 4.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 33,4 mnkr.
- Tillträde sker hösten 2011 efter beslut av kommunfullmäktige.
- Bolagsstämma i bolaget ska hållas på tillträdesdagen med val av nya styrelseledamöter och revisor.
- Säljaren garanterar att bolaget inte har några anställda på tillträdesdagen.
- 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.
- Bolagets lån löses på tillträdesdagen.
- Förvärvet kräver beslut av Stockholms Stadshus AB:s styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 30 november 2011.

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Ekonomi

Värdering av tomträtten Kylfacket 4 har utförts av extern värderingsman och bedömt marknadsvärde uppgår till ca 29 mnkr. Värderingen har genomförts under mars 2011. Vidare har extern teknisk besiktning av fastigheterna utförts, bl. a. med avseende på underhålls- och miljöstatus.

Vad gäller bolaget Kylfacket Förvaltning AB har finansiell, juridisk och skattemässig granskning gjorts inför förvärvet.

Genom förvärvet erhåller staden en bättre kontroll och handlingsfrihet inför en kommande utveckling i området. Fastigheten är mycket strategiskt belägen i närheten av befintliga bostäder och den av staden tidigare förvärvade SL-tomten.

Bolagets verksamhet antas generera ett överskott. Trots den finansiella kostnad som belastar S:t Erik Markutveckling till följd av nyupplåning för förvärvet bör resultatet för koncernen S:t Erik Markutveckling påverkas positivt.

BEREDNING

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

Koncernstyrelsen för Stockholms stad

Koncernstyrelsen för Stockholms stad beslutade vid sitt sammanträde den 19 september 2011 att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande:

1. Godkänna S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Kylfacket Förvaltning AB (org.nr 556566-6111), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 33,4 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtande.
2. Ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
3. Godkänna S:t Erik Markutveckling AB:s budgetjustering för investeringsutgifter om 33,4 mnkr.
4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Utse ny styrelse för Kylfacket Förvaltning AB (org.nr 556566-6111).
6. Utse lekmannarevisor och suppleant för denne i Kylfacket Förvaltning AB.
7. Godkänna ny bolagsordning för Kylfacket Förvaltning AB, bilaga, godkänns

Koncernstyrelsen beslutade även för egen del att godkänna förvärv av samtliga aktier i Kylfacket Förvaltning AB (org.nr 556566-6111) samt att förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Särskilt uttalande gjordes av Per Bolund (MP), *bilaga 1*.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 september 2011 har i huvudsak följande lydelse.

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 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 stärka S:t Erik Markutvecklings som fastighetsägare i Globenområdet, 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 de ekonomiska konsekvenserna av förvärvet som ringa för koncernen S:t Erik Markutveckling AB.

Beträffande styrelsen och lekmannarevisor och dennes suppleant i det föreslagna förvärvade bolaget anser koncernledningen och stadsledningskontoret att de bör vara densamma som i moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB.

RESERVATIONER M.M.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Per Bolund (MP) enligt följande

Att Stockholms stad genomför förvärv av fastigheter i strategiskt utpekade stadsutvecklingsområden är bra för att säkerställa en önskvärd och utpekad planeringsinriktning. För att nya områden inte ska upplevas som alltför homogena i sin arkitektoniska utformning anser Miljöpartiet att det är viktigt att de fastigheter som staden förvärvar i den mån det är möjligt får stå kvar och ge avtryck i Stockholms bebyggelseshistoria. De fastigheter som staden önskar förvärva i Slakthusområdet har ett historiskt värde och en viktig betydelse för stadsbilden och för utveckling av den framtida Söderstaden.

FÖRSLAG TILL NY BOLAGSORDNING
för
Kylfacket Förvaltning AB (org.nr 556566-6111)

§ 1

Bolagets firma är Kylfacket Förvaltning AB.

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 3

Föremålet för och det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget ska bedrivas inom ramen för Stockholms kommuns verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall vara lägst 100 000 kronor och högst 5 000 000 kronor. Antalet aktier skall vara lägst 1 000 och högst 41 000.

§ 5

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter med lägst 0 och högst 10 suppleanter. Består styrelsen av en eller två ledamöter skall minst en suppleant väljas.

Kommunfullmäktige väljer ledamöter och suppleanter för tiden från årsstämman som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

§ 6

För granskning av bolagets årsredovisning jämte bokföringen samt styrelsens och i förekommande fall verkställande direktörens förvaltning väljer bolagsstämman en revisor och en revisorssuppleant. Revisor och suppleant skall vara auktoriserade revisorer. Uppdraget som revisor och suppleant gäller till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen (2005:551) 9 kap. 21 § första stycket som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Stockholms kommunfullmäktige väljer en lekmannarevisor och en suppleant för denna, dock längst till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen (2005:551) 9 kap. 21 § första stycket som hålls året efter det år då allmänna val till fullmäktige förrättas nästa gång.

§ 7

Kallelse till bolagsstämman skall ske genom brev tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 8

Årsstämma hålls senast under maj månad. På årsstämman skall följande ärenden förekomma till behandling.

1. Val av ordförande vid stämman samt utseende av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av justeringsmän.
4. Godkännande av dagordningen.
5. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport samt (i förekommande fall) koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt (i förekommande fall) koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
8. Beslut om dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
10. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och suppleanter, bland dessa ordförande och vice ordförande.
11. Val av en revisor och en revisorssuppleant.
12. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av lekmannarevisor och suppleant.
13. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och suppleanterna.
14. Övriga ärenden, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen eller av annat skäl.

§ 9

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

§ 10

Den som avser att överlåta aktie till annan aktieägare i bolaget, eller till någon som inte är aktieägare i bolaget, skall genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse erbjuda övriga aktieägare att köpa aktien. Av anmälan skall framgå de villkor som gäller för förköpet.

Erbjudandet om förköp kan bara utnyttjas för alla de aktier som erbjudandet omfattar.

När aktie har anmälts till förköp skall styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje förköpsberättigad med anmodan till den som önskar begagna sig av förköpsrätten att skriftligen framställa förköpsanspråk hos bolagets styrelse inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om förköpserbjudandet.

Skulle flera förköpsberättigade anmäla sig, skall företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottning av bolagets styrelse. Om flera aktier erbjudits skall aktierna, så långt det är möjligt, fördelas i proportion till tidigare innehav mellan dem som framställt förköpsanspråk.

Talan i en fråga om förköp måste väckas inom två månader från den dag då den som ville utöva förköpsrätt anmälde detta till bolagets styrelse.

Aktie som förköps skall betalas inom en månad från den tidpunkt då priset blev bestämt.

§ 11

Stockholms kommunfullmäktige skall ges tillfälle att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

§ 12

Denna bolagsordning får inte ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande