



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 023-2337/2008
STADSHUS AB DNR 08/21/100
SID 1 (5)
2008-10-02

ÄRENDE 8

Handläggare SLK:
Eva-Lena Eirefelt, telefon: 08-508 29 315
Handläggare Stockholms Stadshus AB:
Susanna Höglund, telefon: 08-508 29 758

Till
Kommunstyrelsen och
Koncernstyrelsen

Försäljning av aktierna i AB Vitgatan, dotterbolag till AB Familjebostäder, och AB Björnstjärnan, dotterbolag till Stockholmshem AB till Primula Byggnads AB

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut.

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslås besluta följande.

1. godkänna
 - a) bildandet av AB Vitgatan (org.nr. 556761-9571), dotterbolag till AB Familjebostäder samt AB Björnstjärnan (org.nr. 556761-2196), dotterbolag till Stockholmshem AB för överlåtelse av fastigheter till Primula Byggnads AB,
 - b) överlåtelseavtalen av samtliga aktier i AB Vitgatan, tidigare benämnt AB Vitbetan, och AB Björnstjärnan till Primula Byggnads AB,
 - c) AB Familjebostäders förvärv av fastigheten Stockholm Vitbetan 22 samt Stockholmshem ABs förvärv av fastigheterna Stjärnsängen 3, Vintergatan 5, Älgskytterne 2.
2. hemställa att kommunfullmäktige godkänner
 - a) bildandet av bolagen i punkt 1a,
 - b) överlåtelseavtalen i punkt 1b,
 - c) förvärv av fastigheterna i punkt 1c.
3. hemställa att kommunfullmäktige beslutar
 - a) att handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos Primula Byggnads AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2010,



b) att styrelsen i de bildade bolagen skall utgöras av den utsedda tjänstemannastyrelsen samt att till lekmanarevisorer utse lekmanarevisorerna i AB Familjebostäder och Stockholmshem AB,

c) fastställa det kommunala ändamålet i dotterbolaget AB Vitgatan (org.nr. 556761-9571) och AB Björnstjärnan (org.nr 556761-2196) till att äga, förvalta och sälja fastigheter eller tomträtter i Stockholms kommun,

4. Förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör och VD Stockholms Stadshus AB

Ärendet

I budget för 2007 gav kommunfullmäktige stadens bostadsbolag i uppdrag att vara aktiva fastighetsförvaltare och förnya och utveckla ytterstaden. Bolagen ska också ha en öppenhet för försäljningar och strategiska förvärv. Som ett led i detta arbete har AB Familjebostäders och Stockholmshem AB:s styrelser den 26 augusti 2008 respektive 9 oktober 2008, godkänt avtalsförslag där bolagen överlåter fastigheter i Blackeberg och Gröndal till Primula Byggnads AB. Försäljningen omfattar hos Familjebostäder 230 lägenheter och 32 lokaler och för Stockholmshem 580 bostäder och 75 lokaler i Blackebergs centrum. Därutöver säljer Familjebostäder 32 lägenheter och 2 lokaler i Gröndal. Affären genomförs som en bolagsaffär, dvs fastigheterna säljs först in i två nybildade bolag, AB Vitgatan, som under bildande benämndes AB Vitgatan vilket anges i avtalet, och AB Björnstjärnan, varefter aktierna i bolagen säljs till Primula Byggnads AB. De fastigheter som överlåts är byggda på 1950-talet och är i behov av bl a stambyten och genom denna affär överlåts fastigheterna till en ägare som har ett gott renommé i fråga om ombyggnader och långsiktig fastighetsförvaltning.

Affären innebär också att Familjebostäder och Stockholmshem förvärvar fastigheter av Primula Byggnads AB. Familjebostäder förvärvar Vitbetan 22 med 60 lägenheter och två lokaler på Södermalm och Stockholmshem förvärvar Stjärnsängen 3, Vintergatan 5 samt Älgskytterne 2 med 138 bostäder och 7 lokaler i Fredhäll. De förvärvade fastigheterna utgör bra tillskott till bolagens befintliga



fastighetsbestånd och ligger förvaltningsmässigt bra till då bolagen redan äger närliggande fastigheter i områdena.

I besluten i bolagens styrelser ges bolagens verkställande direktörer i uppdrag att genomföra affärerna och vidta de åtgärder som i övrigt krävs för affären med Primula Byggnads AB..

Tidplan/processen

Bolagen har under 2008 fört förhandlingar med Primula Byggnads AB som lett fram till följande avtal.

Överlåtelseavtalen mellan AB Familjebostäder, Stockholmshem AB och Primula Byggnads AB

Försäljningen grundas på en total köpeskillning för tomträtterna och fastigheterna om 152,6 mnkr respektive 272,5 mnkr. Köpeskillningen för bolagen utgörs av övervärdet för fastigheterna i förhållande till det bokförda värdet reducerat 10 % för latent skatt.

Affären innebär också att AB Familjebostäder förvärvar fastigheten Vitbetan 22 för 77 670 000 kr. Stockholmshem AB förvärvar fastigheterna Stjärnsängen 3, Vintergatan 5 samt Älgskyttarne 2 i Fredhäll för 170 mnkr.

Bildandet av de nya bolagen underställs kommunfullmäktiges godkännande. Affären är också villkorad av att införsäljningen av fastigheterna i bolaget och att aktieförsäljningen till Primula Byggnads AB godkänns av kommunfullmäktige.

Köparen har ingen skyldighet att överta personal.

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

Köparen

Primula Byggnads AB startade 1989 med ambitionen att föra en god byggmästartradition vidare; att långsiktigt äga, förädla och förhyra fastigheter. Därför anger bolaget som en del av sin affärsidé att de bara förvärvar hus som har tillräckligt bra grundkvalitet i belägenhet och arkitektur. De genomför ombyggnationer och renoveringar med varsamhet och alltid i egen regi med egen personal. På detta sätt anser man sig bygga upp ett fastighetsbestånd av god kvalitet och med höga bruksvärden för hyresgästerna.

Primula har idag 50 medarbetare och fastighetsbeståndet utgörs idag av



sammanlagt cirka 80 000 kvm fördelat på 33 fastigheter. De flesta av fastigheterna är bostadshus belägna innanför tullarna i Stockholm.

Primula anser sig skapa kostnadseffektiva och bra lösningar genom kontroll över hela kedjan, från arkitektskisser och projektering till byggnation och upphandling i egen regi. Bolagets ambition är att skapa attraktiva hyresrätter, byggda med stor omsorg och god kvalitet.

Stockholmshem AB har under 1990-talet förvärvat fem väl upprustade fastigheter av Primula Byggnads AB.

Förvaring av allmänna handlingar

Enligt bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen måste kommunfullmäktige besluta att de avtal m.m. som ingår i överlåtelsen får förvaras av bolaget under en begränsad tid. Som allmänna handlingar betraktas exempelvis hyresavtal m.m. som tecknats före köparens tillträde av bolaget. De övertagna allmänna handlingarna skall hållas åtskilda från det övertagande bolagets övriga handlingar och hanteras enligt arkivlagens bestämmelser. De övertagna allmänna handlingarna får inte ändras. Övertagande bolag får myndighets ställning i fråga om hanterande av de allmänna handlingarna gällande t ex utlämning och sekretessprövning. Arkivmyndigheten i Stockholms stad är tillsynsmyndighet gällande hanteringen av allmänna handlingar hos det övertagande bolaget.

De allmänna handlingarna skall då övertagandetiden gått ut levereras till arkivmyndigheten i Stockholms stad om inte tiden förlängs. Handlingarna skall då vara gallrade samt ordnade och förtecknade enligt arkivlagens krav. Det övertagande bolaget står för samtliga kostnader gällande gallring, ordnande och förtecknande, samt förvaring hos arkivmyndigheten.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter

Avyttringen av fastigheterna i Blackeberg och Gröndal innebär att stadens samlade fastighetsinnehav blir mindre i de delar som är i behov av genomgripande underhållsinsatser. Affären innebär också att stadens bolag fått möjlighet att stärka sin position i innerstaden och gör kompletteringar som passar väl förvaltningsmässigt i förhållande till bolagens befintliga fastigheter. Genom försäljningen frigörs kapital för de investeringar som behövs i bolagets kvarvarande fastighetsbestånd för att exempelvis möjliggöra nyproduktion av hyresrätter och underhållsinsatser i övriga områden.

Uppgårelsen med Primula Byggnads AB ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om att stadens bolag skall vara aktiva fastighetsförvaltare som fortlöpande pröva möjligheterna att avyttra delar av fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. Köparna har redan innan förvärvet



betydande fastighetsinnehav i Stockholm och är aktiva och välrenommerade förvaltare. Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer därför att de finns goda förutsättningar för en positiv utveckling i fastighetsbestånd i som nu förvärvas av Primula Byggnads AB.