



# Promemoria 2010



**GRANSKNING AV UTFÖRSÄLJNINGEN AV  
CENTRUMKOMPANIET I STOCKHOLM AB**



Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I ”årsrapporter” för nämnder och ”granskningspromemorior” för styrelser sammanfattar Stadsrevisionen det gångna årets synpunkter på verksamheten. Särskilda granskningar som sker under året publiceras löpande som ”revisionsrapporter” och i vissa fall som ”promemorior”.

Publikationerna finns på Stadsrevisionens hemsida. De kan också beställas från revisionskontoret.

#### STADSREVISIONEN

Revisionskontoret

[www.stockholm.se/revision](http://www.stockholm.se/revision)

Besöksadress: Hantverkargatan 3 A, 1 tr

Postadress: 105 35 Stockholm

Telefon: 08-508 29 000

Fax: 08-508 29 399



Till  
Styrelsen för Stockholms Stadshus  
AB

## **GRANSKNING AV UTFÖRSÄLJNINGEN AV CENTRUMKOMPANIET I STOCKHOLM AB**

På uppdrag av lekmannarevisorerna i Stockholms Stadshus AB har bolagets yrkesrevisorer genomfört en granskning av hur det gick till när Stockholms Stadshus AB år 2007 avyttrade aktierna i CentrumKompaniet till Boulton AB. Granskningens syfte har varit att identifiera om Stockholms Stadshus AB genomfört försäljningen i enlighet med av styrelsen för Stockholms Stadshus AB/kommunfullmäktige fattade beslut. Resultatet av granskningen redovisas i bifogade promemoria.

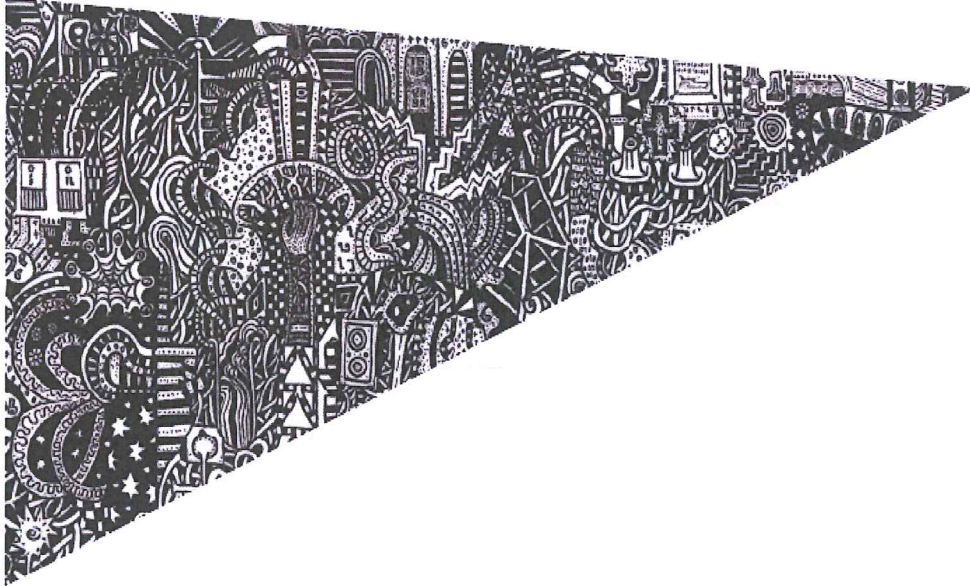
I egenskap av lekmannarevisorer i bolaget önskar vi att styrelsen för Stockholms Stadshus AB lämnar ett skriftligt yttrande över i promemorian redovisade iakttagelser avseende avsaknad av krav, riktlinjer, kriterier vad gäller försäljningen beslutade av kommunfullmäktige och styrelsen för Stockholms Stadshus AB och om möjligheten fanns att i aktieöverlåtelseavtalet binda Boulton att utveckla/investera i centrumanläggningarna enligt säljarens önskemål samt avsaknad av eller bristfällig dokumentation inom de områden som redovisas i promemorian. Yttrandet önskas insänt till Stockholms stads revisionskontor snarast möjligt.

Bengt Akalla  
Av kommunfullmäktige utsedd  
lekmannarevisor

Bo Dahlström  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisors-  
suppleant

# Stockholms Stadshus AB

Kartläggning av avyttringen av  
Centrumkompaniet i Stockholm AB



## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning, m m</b>	<b>2</b>
1.1	Syfte	2
1.2	Metod	2
<b>2</b>	<b>Resultat av kartläggningen</b>	<b>3</b>
2.1	Kort historisk bakgrund	3
2.2	Stockholms stads budget 2007	3
2.3	Hanteringen av avyttringen vid Stadshus AB	3
2.4	Årsredovisningar 2006 beslutade under våren 2007	6
2.5	Aktieöverlåtelseavtal	6
2.6	Beslut i Stockholms Stadshus ABs styrelse den 14 maj 2007	7
2.7	Beslut i kommunfullmäktige den 26 juni 2007	7
2.8	Kort om Boulbeekoncernen i Sverige	8

## 1 Inledning, m m

Under våren 2007 avyttrade Stockholms Stadshus AB Centrumkompaniet i Stockholm AB (härefter Centrumkompaniet) till det brittiska familjeföretaget Boulbee. Boulbee förvärvade bolaget efter budgivning för 10,4 miljarder kr. Fastighetsbeståndet som fanns i Centrumkompaniet vid avyttringstidpunkten utgjordes av följande fastigheter:

1. Bredäng Centrum
2. Fältöversten Centrum
3. Hässelby Gård Centrum
4. Högdalen Centrum
5. Ringen Centrum
6. Rinkeby Torg
7. Skärholmen Centrum
8. Tensta Centrum
9. Västermalmsgallerian
10. Älvsjö Centrum

Dessutom bostäder på flera håll varav huvuddelen fanns i Ringen och Fältöversten samt ett mindre antal i Högdalen. Totalt uppgick antalet lägenheter till ca 1 500 st.

Politiskt och massmedialt har förekommit påstådda brister i hanteringen i samband med avyttringen. Lekmannarevisorerna i Stockholms Stadshus AB har beslutat att göra en kartläggning av avyttringen.

Ernst & Young har erhållit uppdraget att genomföra kartläggningen.

### 1.1 Syfte

Syftet med kartläggningen är att beskriva hur försäljningen av Centrumkompaniet i Stockholm har genomförts. I uppdraget ingår inte att göra några bedömningar av processen som sådan.

### 1.2 Metod

Kartläggningen har genomförts av auktoriserad och certifierad kommunal revisor Mikael Sjölander. Kartläggningen baseras på intervjuer med Stockholms Stadshus ABs vice vd och ekonomidirektör. Stadshus AB har som underlag för kartläggningen tagit fram samtliga beslut och beslutsunderlag hänförliga till försäljningsprocessen. Ytterligare underlag i form av arbetsmaterial har också till delar presenterats. Det framtagna materialet har gått igenom och ligger till grund för den kartläggning som beskrivs nedan.

## 2 Resultat av kartläggningen

### 2.1 Kort historisk bakgrund

Under mandatperioden 1999-2002 bildades Centrumkompaniet (år 2001). Syftet med bolagets bildande var att samla centrumanläggningar från koncernens olika bolag. Under bolagets första verksamhetsår förvärvades nio centrumanläggningar från Familjebostäder och Svenska Bostäder. Under åren 2001-2006 pågick arbetet med förädling och renodling av beståndet

### 2.2 Stockholms stads budget 2007

Stockholms stads budget för 2007 beslutades av fullmäktige under slutet av år 2006. Av budgeten framgår följande mål/ägardirektiv till Stockholms Stadshus AB beträffande Centrumkompaniet: *"genomföra en avyttring av CentrumKompaniet under 2007"*.

Till CentrumKompaniet lämnades följande ägardirektiv från fullmäktige:  
*"förberedas för försäljning under 2007"*  
*"fortsätta ombyggnaden av Skärholmens centrum"*

Utöver detta framgår inga riktlinjer eller liknande vad gäller försäljningen. Fullmäktige har således vid detta tillfälle inte ställt några särskilda krav vad gäller avyttringen av CentrumKompaniet utöver att bolaget skall säljas.

### 2.3 Hanteringen av avyttringen vid Stadshus AB

Processen från beslut i fullmäktige om avyttring av Centrumkompaniet hösten 2006 till att avtal om försäljning träffas i maj 2007 och fullmäktiges beslut om avyttring i juni 2007 var en relativt snabb process om drygt ett halvår.

Direkt i anslutning till att budgeten fastställdes av fullmäktige startade Stadshus ABs ledning avyttringsprocessen. Avtal träffades med PwC (tidigare Öhrlings Pricewaterhousecoopers) som stöd för avyttringsarbetet. Som underleverantör till PwC anlätades Vinge advokatbyrå för att hantera de juridiska frågorna.

Enligt intervjuer med Stadshus ABs ledning skedde hela försäljningsprocessen i nära dialog mellan Stadshus ABs ledning och ledande politiker från majoriteten. Företrädare från oppositionen har enligt uppgift löpande erhållit information om försäljningsprocessen. Någon dokumentation i form av minnesanteckningar eller liknande från dessa möten har inte presenterats. Däremot anges att dokumenterade presentationer avseende bl a indikativa bud och slutbud presenterats och diskuterats vid dessa möten. I övrigt var informationen främst av muntlig karaktär.

En översiktlig plan över försäljningsprocessen togs fram av Stadshus ABs ledning tillsammans med PwC enligt följande:

1. Fas 1. Baserat på en så kallad "Teaser"<sup>1</sup> önskas en intresseanmälan från potentiella förvärvare om att delta i försäljningsprocessen. Intresseanmälan skall inkomma senast den 19 januari 2007.
2. Fas 2. Distribution av ett informationsmemorandum skickas till de parter som väljs ut att delta i fas 2. Distribution sker den 31 januari 2007.
3. Fas 3. Indikativa bud<sup>2</sup> inlämnas senast den 2 mars 2007 kl 14.00.
4. Fas 4. Due diligence<sup>3</sup> och slutligt bud. Ett antal intressenter bjuds in att delta i Fas 4 som inleds den 14 mars 2007. Utvalda intressenter får tillgång till detaljerad information om bolaget. Slutligt bud skall komma in senast den 20 april 2007.
5. Fas 5. Signering av avtal och tillträde är beräknad till den 10 maj 2007. Tillträdesdag sker efter överenskommelse mellan Ägare och slutlig köpare.

Stadshus ABs ledning och företrädare för den politiska majoriteten ställde tillsammans med konsulterna upp ett antal krav på den part som skulle förvärva Centrumkompaniet. *Något beslut i fullmäktige eller koncernstyrelsen avseende sådana särskilda krav framgår dock inte.*

De krav som ställdes av företagsledningen framgår av dokumentationen som sammanställdes i samband med de utvärderingar som gjordes. Utvärderingarna gjordes dels den 7 mars 2007 i en presentation som framställdes av PwC utifrån inkomna indikativa bud, dels slutbuden den 27 april 2007. Främst utvärderades följande krav på den som skulle förvärva bolaget, nämligen den som:

- betalar högst köpeskilling för aktierna i bolaget
- åtar sig att fortsätta med betydande satsningar för att utveckla anläggningar i ytterstadsområden
- enligt avtal förbinder sig att ge fortsatt möjlighet för ombildningar till bostadsrätter i det befintliga beståndet
- har erfarenhet av förvaltning av såväl bostäder som kommersiella fastigheter
- har en plan för hanteringen av bolagets medarbetare

Det kan konstateras att utvärderingen av den finansiella styrkan hos *samtliga budgivare* inte har dokumenterats på ett tydligt sätt i samband med utvärderingen av buden. Däremot har garantier inhämtats från finansörerna från den slutligt utvalda köparen, Boulton, i samband med att slutbuden sammanställdes. Syftet med garantierna var att säkra betalningen av hela köpeskillingen.

För att identifiera så många intressenter som möjligt skickades ett så kallat "Briefing Memorandum" ut till 450 intressenter. Utskicket var globalt riktat till potentiella förvärvare världen över.

85 intressenter inkom med intresseanmälan. Utifrån inkomna intresseanmälningar beslutade företagsledningen att gå vidare med ett så kallat "Information Memorandum" till 40 intressenter.

---

<sup>1</sup> Kortfattad information om bolaget

<sup>2</sup> Preliminära bud som lämnas baserat på mer kortfattad genomgång av bolaget

<sup>3</sup> Fullständig finansiell och legal genomgång av bolaget



22 indikativa bud erhöjls avseende hela bolagets portfölj. Totalt varierade lämnade bud mellan 4,3 miljarder kr och 11,3 miljarder kr för *fastigheterna*. En sammanställning över de indikativa buden upprättades den 7 mars 2007 av PwC med en kortfattad utvärdering av respektive inkommet bud. Det konstateras bl a att 7 bolag i bud värderat *aktierna* till ett värde överstigande 5 miljarder kr och att resterande bud understiger 5 miljarder kr. Vidare konstateras att för dessa 7 bud gäller följande:

- Alla har ett långsiktigt ägande som strategi och har för avsikt att utveckla och förädla centrumen utifrån dess förutsättningar och behov
- Samtliga ser nuvarande organisation och personal som värdefull och ser fram emot att ta över den
- Samtliga avser fullfölja hyresgästernas önskemål om ombildning till bostadsrättsföreningar i Ringen och Fältöversten.
- Samtliga är intresserade av att friköpa mark. Några med avvikande prisuppfattning.

Utifrån denna sammanställning valde Stockholms Stadshus ABs ledning att gå vidare med de fyra högsta buden. Undantaget utgjordes av AXA Real Estate som lämnade det näst högsta budet för aktierna. Enligt uppgift vid intervju anges främst tre skäl till att AXA Real Estate inte togs med i slutbudet:

- AXA var vid denna tidpunkt en fond som inte bedömdes vara långsiktig i sitt ägande på samma sätt som övriga
- AXA hade nyligen förvärvat Sturegallerian och skulle bli helt dominerande på Stockholmsmarknaden
- AXA bedömdes genom förvärvet av Sturegallerian ha sämre ekonomiska förutsättningar och finansiell styrka att genomföra en affär

I ett dokument per 2007-04-27 "Presentation slutbud", upprättat av PwC framgår att de fyra som lämnat slutbud var Boultonbee, KLP Eiendom, ING och Eurocommercial Properties. Boultonbee lämnade det högsta budet för aktierna och var det enda av buden där friköp av marken inte begärdes.

Av tabellen nedan framgår de bud som lämnades. Bedömt marknadsvärde för fastigheterna inkluderade i samtliga fall utom för Boultonbee förvärv av tomter. Bokfört värde på dessa var 1 133 mkr.

	<b>Boultonbee</b>	<b>KLP Eiendom</b>	<b>ING</b>	<b>Eurocommercial Properties</b>
Slutbud för aktierna	5 792	4 475	5 401	2 136
Bedömt marknadsvärde	10 400	5 148	11 157	10 350

Av den utvärdering som gjorts framgår att samtliga bedöms uppfylla de krav som Stadshus ABs ledning satt upp. En viktig del i utvärderingen utöver vad som framgår ovan var att finansieringsförbehåll inte skulle finnas från köparen. Kartläggningen visar således att slutsatsen var att samtliga fyra bud i allt väsentligt levde upp till ställda krav och att priset

således var avgörande. Eftersom hela köpeskillingen skulle erhållas kontant bedömdes inga finansiella risker för staden föreligga.

I utvärderingen framgår bl a följande om Boulton:

- Intentionen är att långsiktigt äga shoppingcentrumen och utveckla där det är möjligt och nödvändigt. Bolaget ser speciellt behovet av att utveckla ytterområdena för att göra dem mer attraktiva för kunder och handlare.
- Boulton har inför ett potentiellt förvärv upprättat mycket detaljerade "businessplans" för respektive centrum.
- Positiva till nuvarande organisation och personal och värdesätter lokal kännedom och expertis.
- Positiva till att hyresgäster skall få köpa lägenheter i förekommande fall och har tidigare genomfört liknande processer.
- Kan tänka sig att friköpa tomträtter.

Boulton föreslog den tidigaste tillträdesdagen av köparna, nämligen 1 juli 2007. En part föreslog oktober och en part december. Den fjärde parten föreslog ingen tillträdesdag i budbrevet. Boulton lämnade den mest omfattande och genomarbetade planen för hur respektive centrum skulle kunna utvecklas.

Enligt uppgift gjorde ledningen också en allmän uppföljning av respektive bolags rykte på den svenska marknaden, bl a med stöd av KREAB. Artiklar med negativa vinklingar fanns enligt uppgift om samtliga bolag som verkade på den svenska marknaden, men ingen avvek i större omfattning. Under kartläggningsarbetet har KREABS dokumentation avseende artiklar om Boulton presenterats efter att Stadshuset AB efterfrågat dokumentationen från KREAB. Det framgår av underlaget att det förekommit relativt omfattande kritik i media mot Boulton. Huruvida motsvarande omfattning på kritik förelagat mot övriga tre budgivare har inte kunnat bedömas då någon liknande dokumentation inte har presenterats för dessa.

Mot bakgrund av utvärderingen av inkomna bud ansåg Stadshuset ABs ledning att Boulton skulle förordas som köpare.

#### **2.4 Årsredovisningar 2006 beslutade under våren 2007**

I årsredovisningen för Centrumkompaniet år 2006, som avgivits av styrelsen den 12 mars 2007, framgår att Stockholms stadshuset AB avser att avyttra aktierna i Centrumkompaniet i sin helhet under första halvåret 2007. Information om att Centrumkompaniet skall avyttras framgår också av Stockholms Stadshuset ABs årsredovisning för år 2006 som avgivits den 26 mars 2007.

#### **2.5 Aktieöverlåtelseavtal**

Den 8 maj 2007 tecknades avtal om överlåtelse av aktierna i Centrumkompaniet. Avtalet var villkorat av koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges beslut. Tillträdesdatum fastställdes till den 31 augusti 2007.

En genomgång av avtalet visar att Boulton åtar sig ett antal krav. Bl a att färdigställa Skärholmens köpcentrum och att fullfölja de bostadsrättsomvandlingar som pågick i

Skärholmens centrum, Ringen, Fältöversten och Högdalens centrum. Vidare framgår att köpeskillingen skulle erläggas kontant. Samtliga dessa villkor bedömer Stadshusets ledning vara uppfyllda. Några kvarvarande krav från avtalet som Boulton juridiskt åtagit sig och som torde kräva uppföljning från Stadshus ABs sida synes inte föreligga. Den preliminära köpeskillingen betalades i augusti 2007 och den slutliga regleringen mellan parterna skedde under år 2009 efter förhandling mellan parterna om bl a hanteringen av moms.

## **2.6 Beslut i Stockholms Stadshus ABs styrelse den 14 maj 2007**

Koncernstyrelsen beslöt den 14 maj 2007 föreslå kommunfullmäktige besluta följande:

1. För egen del godkänna överlåtelsen enligt avtal daterat den 8 maj 2007 av samtliga aktier i Centrumkompaniet i Stockholm AB till Boulton (Shelf V) AB, ett helägt dotterföretag inom Boulton (Holding) AB- koncernen och därav föranledd ändring i bolagsordningen enligt bilaga 1.
2. Handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos Centrumkompaniet i Stockholm AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap 9 § 3st sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009
3. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att vidta de åtgärder som krävs för genomförandet av försäljningen.

I tjänsteutlåtandet som låg till underlag för koncernstyrelsens beslut konstateras att Boulton AB har lämnat det bästa budet och därmed valts som köpare.

Tre partier reserverade sig mot beslutet (V, MP och S).

## **2.7 Beslut i kommunfullmäktige den 26 juni 2007**

Vid fullmäktiges möte den 11 juni 2007 skedde en minoritetsåterremiss beträffande försäljningen av aktierna i CentrumKompaniet i Stockholm AB för ytterligare behandling. Stadsledningskontoret tog fram ett tjänsteutlåtande, daterat den 14 juni 2007, där man besvarade åtta specifika frågeställningar från fullmäktigemötet den 11 juni 2007. Tjänsteutlåtandet låg till grund för fullmäktiges beslut den 26 juni där fullmäktige beslutade att godkänna avyttringen av bolaget enligt det förslag som koncernstyrelsen och kommunstyrelsen föreslagit.

De åtta frågeställningar som bevarades i tjänsteutlåtandet var:

1. Vilka konsekvenser får utförsäljningen för de många småföretag som idag bedriver sin verksamhet i någon av de tio centrumanläggningarna?
2. Vilka konsekvenser får utförsäljningen för kommunal och kommersiell lokal service i de berörda stadsdelarna?
3. Vilka konsekvenser får utförsäljningen för de tusentals boende som idag bor i fastigheterna?
4. Hur avser Stockholms stad agera för att tillgodose medborgarnas tillgång till de gator och torg och andra platser som i detaljplan redovisas som allmän plats och som har upplåtits för sitt ändamål?
5. Hur tillförsäkras Stockholmarna tillgång till offentlig konst m m som idag är placerad inom centrumanläggningarna?

6. Hur blir konsekvenserna för köparen av centrumanläggningarna om den inte lever upp till det påstådda åtagande om att utveckla köpcentren, särskild de i förorten som varit eftersatta?”
7. Vilka kriterier har Stockholms stad använt när man valt ut företaget som får köpa centrumanläggningarna?
8. Hur avser Stockholms stad agera i det fall köparen går i konkurs eller av annan anledning inte är en långsiktig förvaltare av centrumanläggningarna?

Av ärendet framgår att "Avtalet finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB."

En särskild kommentar till fråga nummer 6 är det kan konstateras att några krav på köparen vad gäller investeringar i de olika centrumen inte framgår av aktieöverlåtelseavtalet. Några sådana krav framgår inte heller av fullmäktiges, kommunstyrelsens eller koncernstyrelsens beslut eller andra dokumenterade beslutsunderlag i processen. Att den nya ägaren hade för avsikt att fortsätta att investera i de centrum som ligger i ytterstadsområdena framgår bl a av ett väl genomarbetat inbundet dokument som Boulton presenterade för Stockholms Stadshus AB i samband med försäljningsprocessen. Boulton har sålunda presterat underlag för att visa på sin investeringsbenägenhet i centrumen. Huruvida krav rent juridiskt skulle kunna ha ställts i avtal på att ny fastighetsägare skall genomföra investeringar efter förvärvet har vi inte bedömt inom ramen för denna kartläggning.

I tjänsteutlåtandet från Stadsledningskontoret den 14 juni 2007 framgår som svar på fråga (nummer 7) att *stadens* kriterier i urvalet av köpare har varit en aktör som;

- betalar högst köpeskilling för aktierna i bolaget
- åtar sig att fortsätta med betydande satsningar för att utveckla anläggningar i ytterstadsområden
- enligt avtal förbinder sig att ge fortsatt möjlighet för ombildningar till bostadsrätter i det befintliga beståndet
- har erfarenhet av förvaltning av såväl bostäder som kommersiella fastigheter
- har en plan för hanteringen av bolagets medarbetare

Det kan konstateras att dessa kriterier inte har beslutats av något politiskt organ. Dock framgår att dessa kriterier tillämpats vid genomgång av dokumentationen kring utvärderingen av indikativa bud och slutliga bud.

## **2.8 Kort om Boultonkoncernen i Sverige**

Boulton är ett privat fastighetsbolag ägt av de brittiska bröderna Steven och Clive Boulton-Brooks. Företaget grundades 1987 och är specialiserat på köp, förvaltning och skötsel av köpcentrum. Fokus är på Storbritannien och Norden, men man äger även fastigheter i bl a Baltikum.

Boulton Holding AB koncernens resultat för år 2008 visar att koncernens hyresintäkter uppgår till 1 018 mkr medan räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till 833 mkr. Relationen räntekostnader i förhållande till hyresintäkter är sålunda hög. Om posten "övriga rörelseintäkter", som främst består av reavinster vid avyttring av fastigheter, exkluderas från koncernens resultat, uppgår resultatet före skatt till minus 2 424 mkr. Koncernens totala

bokförda tillgångar per 31 december 2008 uppgick till 14,2 miljarder kr varav 12,3 miljarder kr utgjorde byggnader och mark. Finansieringen av tillgångarna sker till 1,0 miljarder kr med eget kapital och resterande del med lång- och kortfristiga skulder. Av skulderna utgör skulder till kreditinstitut ca 11,8 miljarder kr.

Det kan konstateras att försäljningen av Centrumkompaniet skedde vid en tidpunkt då fastighetspriserna var på topp i föregående högkonjunktur. Strax efter försäljningen inleddes en konjunkturavmattning med fallande fastighetspriser. Under hösten 2008 skedde en snabb avmattning i konjunkturen, främst med anledning av omfattande problem hos många av de finansiella institutionerna i världen. Bland de finansiella institut som drabbades värst fanns Boultsbees finansiärer, Lehman Brothers och Royal Bank of Scotland.

När årsredovisningen för Boultsbee Holding AB avges för år 2007 (avges av styrelsen i oktober 2008) anger bolagets styrelse i förvaltningsberättelsen att förvärvet av Centrumkompaniet med 10 centrumanläggningar är en viktig del i Boultsbees långsiktiga strategi. Av årsredovisningen framgår också att kombinationen av ökad efterfrågan och i många fall eftersatta köpcentrum gör Sverige till en intressant marknad för Boultsbee som vill utveckla fastigheter och skapa nya moderna mötesplatser för konsumenter och näringsidkare. Dock anges också att osäkerheten ökat och utsikterna inför 2009 visar på en avstannande tillväxt. Företagets fokus är nu att minimera vakanser och att fördjupa arbetet med att förvalta fastigheterna på ett kostnadseffektivt sätt.

Även i 2008 års årsredovisning redogör Boultsbees styrelse för effekter av den globala finanskrisen. Styrelsen konstaterar även detta år att företagets fokus under 2008 varit att minimera vakanser och fördjupa arbetet med att förvalta fastigheterna på ett kostnadseffektivt sätt. Det anges att detta fokus även kommer att fortsätta under 2009.

Sammantaget synes konjunkturavmattningen och den finansiella krisen till delar utgöra orsaker som innebär att Boultsbee hittills inte kunnat genomföra de investeringar i centrumanläggningarna som man diskuterade i samband med förvärvet och som också presenterades i den vision över centrumanläggningarna som Boultsbee tog fram i samband med förvärvet.

Stockholm den 25 november 2010



Magnus Fagerstedt



Mikael Sjölander

**Källförteckning:**

**Sammanställd akt med information**

Delrapport utredningsfas projekt Calvin

Försäljningprocessen, tidplan

Mail om Centrumkompaniet 2006-10-18

Utdrag ur protokoll sammanträde koncernstyrelsen 14 maj 2007, "Försäljning av aktierna i Centrum Kompaniet i Stockholm AB"

Tjänsteutlåtande "Försäljning av aktierna i Centrum Kompaniet i Stockholm AB" till koncernstyrelsen 14 maj 2007

Tjänsteutlåtande "Verkställande avseende försäljning av aktierna i Centrum Kompaniet i Stockholm AB" till koncernstyrelsen 29 aug 2007

Utdrag ur protokoll sammanträde kommunfullmäktige 20 juni 2007 "Försäljning av aktierna i CentrumKompaniet i stockholm AB samt ändring av bolagsordning, minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 11 juni 2007" inkl utlåtande kommunfullmäktige 11 juni 2007 samt utlåtande kommunfullmäktige 20 juni 2007

Överklagan till Länsrätten av Paul Lappalainen

Begäran om laglighetsprövning ombud advokatfirman Åberg & Co från Länsrätten

Överklagan till Länsrätten från Per-Ola Larsson

Tilläggsyrkande angående överklagan av Paul Lappalainen

Begäran om laglighetsprövning ombud advokatfirman Åberg & Co från Länsrätten

Brådskande skrivelse från BRF Fältöversten

Tjänsteutlåtande till koncernstyrelsen 31 maj 2007 avseende kostnader för försäljning av Centrumkompaniet i Stockholm AB

Skrivelse Förvärv av bostadsdelen i fastigheten Fältöversten 7 för ombildning till BRF 18 juni 2007

Fråga via mail om försäljning av Centrumkompaniet 2006-11-27

Fråga via mail om försäljning av Centrumkompaniet 2006-12-21

Förfrågan om förvärv av fastigheten Fältöversten 7, 2006-11-06

Sammanställning av marknadens intresse, april 2007

Retail Portfolio Investment Opportunity, Centrumkompaniet, Dec 2006

Presentation indikativa bud 2007-03-07

Presentation slutbud 2007-04-27

Boulton och CentrumKompaniet, förverkligande av en gemensam vision

Information angående bolagsfusion mm 2008-01-09

**Aktieöverlåtelseavtal**

Tre pärmar med aktieöverlåtelseavtal inklusive 18 bilagor

**Tillträdesbokslut**

1 pärm med dokumentation

**USB-minne**

Digital dokumentation, bl a alla bud