

Handläggare
Åsa Wigfeldt 08-508 299 22

Till
Styrelsen

Ändring av bolagsordning gällande S:t Erik Markutveckling AB och Stockholm Norra Station AB (under namnändring)

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

- att för egen del godkänna ändrad bolagsordning för S:t Erik Markutveckling AB enligt bilaga 1
- att för egen del godkänna ändrad bolagsordning för Stockholm Norra Station AB (under namnändring) enligt bilaga 2
- att Utse Pär Sandström och vid dennes förhinder Doris Serrato till ombud för S:t Erik Markutveckling AB vid extra bolagsstämma i Stockholm Norra Station AB, org. nr 556661-9929, och uppdra åt ombudet att rösta för att anta av kommunfullmäktige godkänd ändrad bolagsordning (i förekommande fall med annat företagsnamn som kan godkännas av Bolagsverket) och att rösta i övriga på stämman förekommande ärenden.
- att *föreslå kommunfullmäktige att besluta följande:*
- att godkänna ändrad bolagsordning för S:t Erik Markutveckling AB 556064-5813 enligt bilaga 1
- att godkänna ändrad bolagsordning för Stockholm Norra Station AB, org. nr 556661-9929 (under namnändring) enligt bilaga 2 och medge att förslaget nytt företagsnamn, vid behov, ändras till ett annat som kan godkännas av Bolagsverket

Åsa Wigfeldt

S:t Erik Markutveckling AB	Org.nr 556064-5813	Telefon 08-508 290 00	Fax 08-508 290 80	Ingår i koncernen
Postadress 105 35 STOCKHOLM	Besöksadress Kaplansbacken 10	E-post info@sterikmark.se		Stockholms Stadshus AB

Bakgrund

S:t Erik Markutveckling ABs (STEM) uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Koncernen består av moderbolaget STEM samt 14 dotterbolag, varav två holdingbolag, elva fastighetsägande bolag och ett vilande bolag. Moderbolaget äger inga fastigheter utan endast aktier i dotterbolagen. Koncernen förvaltar idag endast sitt eget fastighetsbestånd. Teknisk och ekonomisk förvaltning är upphandlad med stöd av LOU.

STEM fick i budget 2021 uppdraget att utreda förutsättningarna för att vid behov kunna erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt staden samt andra bolag inom koncernen Stockholm Stadshus AB. I budget för 2022 fick STEM därefter uppdraget att erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden. Bolaget har utrett frågan med stöd av stadens juridiska avdelning, PwC och EY.

Utredningarna visar att det är möjligt att inrätta ett dotterbolag till STEM för att bedriva fastighetsförvaltning och erbjuda fastighetsförvaltningstjänster. I detta ärende redovisas de närmare förutsättningarna för detta.

Juridiska synpunkter

Stadens juridiska avdelning har tillsammans med STEM utrett de juridiska förutsättningarna för att inrätta ett dotterbolag för att utföra fastighetsförvaltning på uppdrag av staden och andra bolag inom koncernen Stockholm Stadshus AB.

Slutsatsen är att det inom ramen för undantaget för intern upphandling i lagen om offentlig upphandling ("LOU") är möjligt för ett sådant särskilt inrättat dotterbolag att utan upphandling utföra fastighetsförvaltning på uppdrag av staden och bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. I princip samma undantagsbestämmelser finns i lagen om upphandling inom försörjningssektorerna.

Då LOU inte är tillämplig finns inga särskilda beloppsgränser att förhålla sig till. Dock behöver ett avtal träffas mellan dotterbolaget och respektive uppdragsgivare som närmare anger förutsättningarna för respektive uppdrag. Dotterbolaget behöver även se över sin organisation och behovet av egna upphandlade avtal.

Skattemässiga aspekter

PwC och EY har på STEMs uppdrag analyserat de skattemässiga aspekterna på att inom koncernen bedriva fastighetsförvaltning på uppdrag av andra. Utredningen visar att det är möjligt utan att negativa skattemässiga konsekvenser uppstår om verksamheten bedrivs i ett separat dotterbolag som inte äger egna fastigheter eller fastighetsägande bolag.

Genomförande

Dotterbolaget inrättas genom att ett idag verksamt men vilande bolag, Stockholm Norra Station AB (Norra Station), aktiveras och momsregistreras. Bolaget har varit tomt sedan 2007. För att tjänsten ska kunna tillhandahållas krävs en översyn av bolagsordningarna och ändamålen för såväl moderbolaget STEM (bilaga 1) som för Norra Station (bilaga 2) som möjliggör för bolaget att erbjuda fastighetsförvaltning. Bolagsordningarna överensstämmer med stadens standardbolagsordning. Av bolagsordningen för Norra Station framgår att bolaget inte får äga och förvalta fastigheter eller fastighetsförvaltande dotterbolag. STEM föreslår att Norra Station namnändras till S:t Erik Förvaltning AB eller annat namn som Bolagsverket godkänner.

När omfattningen av uppdragen är tydliggjort kommer Norra Station att upphandla ett ramavtal för de tekniska och ekonomiska fastighetsförvaltningstjänster bolaget avser att utföra åt staden och dess bolag. Upphandlingen måste ske i enlighet med LOU.

Samtliga avtal avseende fastighetsförvaltningstjänster ska ingås mellan Norra Station och respektive uppdragsgivare, inte med moderbolaget STEM. Uppdragsgivarna får inte avropa direkt från Norra Stations ramavtal utan tjänsten ska beställas, tillhandahållas och utföras av Norra Station. Eftersom förvaltningstjänsten är upphandlad enligt LOU kommer tjänsterna att tillhandahållas till självkostnad.

Synpunkter och förslag

Föreslagets genomförande har beaktat bl. a gällande skattelagstiftning. Utredningarna visar att det är möjligt för koncernen STEM att erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt staden och bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB under förutsättning att förvaltningsverksamheten bedrivs i ett dotterbolag till STEM som inte äger egna fastigheter eller fastighetsägande bolag och hålls skild från STEMs övriga förvaltningsverksamhet. STEM föreslår därför att föremålet för och ändamålet i STEMs bolagsordning justeras så att ägande av ett bolag som erbjuder fastighetsförvaltnings-tjänster åt staden och andra bolag inom koncernen Stockholm Stadshus AB möjliggörs.

STEM föreslår också att bolagsordningen för Norra Station ändras för att kunna erbjuda fastighetsförvaltning och utföra fastighetsförvaltningstjänster till staden och bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Norra Station förutsätts inrätta sin verksamhet för att kunna bedriva föreslagen verksamhet.

SLUT

Bilagor:

1. Förslag till ny bolagsordning för S:t Erik Markutveckling AB
2. Förslag till ny bolagsordning för Stockholm Norra Station AB (under namnändring)