

Utlåtande 2014: RI+RVIII (Dnr 023-1722/2013)

Förvärv av fastighetsbolag med tomträtter och fastigheter i Slakthusområdet, Västberga och Örnsberg. Försäljning av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm. Fastställande av bolagsordningar, val av styrelseledamöter m.m.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Gavia (org. nr. 556860-2188), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 73,3 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 2 till utlåtandet), godkänns.
2. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Langobardia AB (org. nr. 556681-4470), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 25,8 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 2 till utlåtandet), godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köpen samt teckna erforderliga avtal.
4. S:t Erik Markutveckling medges budgetjustering för budget 2014 om 99,1 mnkr.
5. AB Stockholmshems förvärv av samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 40,9 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 3 till utlåtandet), godkänns.
6. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Stockholmshem i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
7. AB Stockholmshem medges budgetjustering för budget 2014 om 40,9 mnkr.

8. S:t Erik Markutveckling AB:s och AB Stockholmsheims finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
9. Ny styrelse för Fastighets AB Gavia och Langobardia AB för tiden till ordinarie årsstämma 2015 utses enligt följande.
till ledamöter: Per Blomstrand, ordförande (OPOL), Roland Strömgren, vice ordförande (OPOL) och Inger Kjaerboe
till suppleant: Hans Pettersson (OPOL).
10. Ny styrelse för Anser AB för tiden till ordinarie årsstämma 2015 utses enligt följande.
Till ledamöter: Svante Larsson, ordförande (OPOL) och Eva Lenngren (OPOL), till suppleant: Mikael Källkvist (OPOL).
11. Lekmannarevisor och suppleant för Fastighets AB Gavia och Langobardia AB utses för tiden till ordinarie årsstämma 2015 enligt följande.
Till lekmannarevisor: Siv Rodin (FP), till lekmannarevisorssuppleant: Barbro Ernemo (V).
12. Lekmannarevisor och suppleant för Anser AB utses för tiden till ordinarie årsstämma 2015 enligt följande.
Till lekmannarevisor: Bengt Leijon (M),
till lekmannarevisorssuppleant: Barbro Hedman (S).
13. Ny bolagsordning för Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB godkänns (bilaga 4 till utlåtandet).
14. Fastighetsnämndens försäljning av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm, för en sammanlagd försäljningslikvid om 155 mnkr till Fastighets AB Melanita, godkänns.
15. Fastighetsnämnden får i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Madeleine Sjöstedt
anför följande.

Ärendet

Staden har under ett antal år aktivt förvärvat fastigheter i bland annat Slakthusområdet. Syftet är att erhålla rådighet över marken i samband med stadsutvecklingsprojektet Söderstaden.

Under år 2013 har förhandlingar skett mellan staden och Libeno Invest AB, vilket har utmynnat i ett förslag till bytesaffär. I förslaget förvärvar S:t Erik Markutveckling AB tre tomträtter, Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i

Slakthusområdet och Dikesrenen 18 i Västberga. Därtill förvärvar AB Stockholmshem fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg. Samtliga förvärv sker genom bolag och säljaren är Libeno Invest AB (org. nr. 556545-2157). Förvärvet förutsätter att Libeno Invest AB ges möjligheten att förvärva fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm av fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden säljer fastigheten Våghalsen 12 till bolaget Fastighets AB Melanita, som ägs av Libeno Invest AB.

Fastighetsnämnden genom dess fastighetskontor och Fastighets AB Melanita, har tecknat ett avtal där Fastighets AB Melanita erlägger 155 mnkr i köpeskilling för fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm. S:t Erik Markutveckling AB och AB Stockholmshem har tecknat avtal med Libeno Invest och förvärvar bolagen Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB av Libeno Invest, till ett underliggande fastighetsvärde om 140 mnkr.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm växer och staden blir bättre och bättre på att ta tillvara mark som tidigare använts i andra syften för att i stället bygga stad och bostäder. Syftet med de nu föreliggande förvärven är att utveckla relativt nedgångna kvarter, med äldre kontor och småindustri, till attraktiva bostadsområden. Genom affären skaffar sig staden en större kontroll över mark och fastigheter i Söderstaden, Örnberg och Västberga, något som bör ses som en viktig pusselbit i den framtida utvecklingen av Söderort.

Affären innefattar också en försäljning av fastigheten Våghalsen 12 på Sveavägen. I fastigheten är i dag RFSL en stor hyresgäst och den föreliggande försäljningen påverkar inte deras ställning som hyresgäst då samtliga hyreskontrakt övertas av den nya ägaren. Även studentbostäderna i fastigheten säkras för framtiden.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Styrelseärende S:t Erik Markutveckling
3. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
4. Bolagsordning Longobardia AB

5. Bolagsordning Gavia AB

6. Bolagsordning Anser AB

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Återremittera ärendet i syfte att säkerställa att dagens hyresgäster även i framtiden bereds möjligheter att bo och bedriva verksamhet
2. Därutöver anför följande:

Inför den kommande avyttringen av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm, som möjliggör för stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB och Stockholmshem AB att förvärva tre tomträtter och en fastighet i kommande utvecklingsområden i Söderort, vill vi påpeka vikten av att dagens hyresgäster även framledes bereds möjligheter att fortsätta sin verksamhet i fastigheten. Förutom att fastigheten innehåller studentbostäder så hyr RFSL - Riksförbundet för homosexuella, bisexuella och transpersoners rättigheter, både kontor och möteslokaler i fastigheten och bedriver olika verksamheter för sina 2000 medlemmar i Stockholm och organiserar sina 33 lokala avdelningar med sammanlagt 6000 medlemmar. Vi önskar därför att återremittera ärendet i syfte att säkerställa att dagens hyresgäster även i framtiden bereds möjligheter att bo och bedriva verksamhet.

Staden bekostar en ungdomsverksamhet för HBTQ ungdomar, Egalia, huruvida ungdomsgårdar och ungdomsverksamheter är en primärkommunal verksamhet finns det olika åsikter om, miljöpartiet vill dock att Fastighetsnämnden säkerställer fortsatt omfattande verksamhet på plats innan beslut om avyttring sker. Föreningen Pride hyr också in sig i RFSL:s lokaler, den återkommande Pridefestivalen är ett av Stockholms största publika evenemang.

Slutligen kan sägas att den ideella verksamheten ligger centralt, är lätt att hitta och nå med kollektiva färdmedel samt erbjuder en samlad verksamhet till rimlig hyra. Entrén till verksamheten är dessutom väldigt diskret, något som är oerhört viktigt för att föreningens alla medlemmar och besökare ska säkerställas skydd i ett samhällsklimat där alla människors lika rätt ännu inte trängt igenom i alla samhällsskikt.

Miljöpartiet menar att allt detta även ska gälla efter en försäljning av fastigheten.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Gavia (org. nr. 556860-2188), baserat på ett underliggande

fastighetsvärde om 73,3 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 2 till utlåtandet), godkänns.

2. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Langobardia AB (org. nr. 556681-4470), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 25,8 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 2 till utlåtandet), godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köpen samt teckna erforderliga avtal.
4. S:t Erik Markutveckling medges budgetjustering för budget 2014 om 99,1 mnkr.
5. AB Stockholmsshems förvärv av samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 40,9 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 3 till utlåtandet), godkänns.
6. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Stockholmshem i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
7. AB Stockholmshem medges budgetjustering för budget 2014 om 40,9 mnkr.
8. S:t Erik Markutveckling AB:s och AB Stockholmsshems finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
9. Ny styrelse för Fastighets AB Gavia och Langobardia AB för tiden till ordinarie årsstämma 2015 utses enligt följande.
till ledamöter: Per Blomstrand, ordförande (OPOL), Roland Strömgren, vice ordförande (OPOL) och Inger Kjaerboe
till suppleant: Hans Pettersson (OPOL).
10. Ny styrelse för Anser AB för tiden till ordinarie årsstämma 2015 utses enligt följande.
Till ledamöter: Svante Larsson, ordförande (OPOL) och Eva Lenngren (OPOL), till suppleant: Mikael Källkvist (OPOL).
11. Lekmannarevisor och suppleant för Fastighets AB Gavia och Langobardia AB utses för tiden till ordinarie årsstämma 2015 enligt följande.
Till lekmannarevisor: Siv Rodin (FP), till lekmannarevisorssuppleant: Barbro Ernemo (V).
12. Lekmannarevisor och suppleant för Anser AB utses för tiden till ordinarie årsstämma 2015 enligt följande.
Till lekmannarevisor: Bengt Leijon (M),
till lekmannarevisorssuppleant: Barbro Hedman (S).

13. Ny bolagsordning för Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB godkänns (bilaga 4 till utlåtandet).
14. Fastighetsnämndens försäljning av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm, för en sammanlagd försäljningslikvid om 155 mnkr till Fastighets AB Melanita, godkänns.
15. Fastighetsnämnden får i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Madeleine Sjöstedt

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Under år 2013 har förhandlingar skett mellan staden och Libeno Invest AB, vilka har utmynnat i ett förslag till bytesaffär. Staden föreslås förvärva tre tomträtter och en fastighet, i kommande utvecklingsområden i Söderort, genom sina bolag S:t Erik Markutveckling AB och AB Stockholmshem. Libeno Invest AB föreslås i samband med detta förvärva fastigheten Våghalsen 12 på Sveavägen i Stockholm av fastighetsnämnden.

I förslaget förvärvar S:t Erik Markutveckling AB tre tomträtter, Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i Slakthusområdet och Dikesrenen 18 i Västberga. Därtill förvärvar AB Stockholmshem fastigheten Instrumentet 5 i Örsberg. Samtliga förvärv sker genom bolag och säljaren är Libeno Invest AB (org. nr. 556545-2157). Förvärvet förutsätter att Libeno Invest AB ges möjligheten att förvärva fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm av fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden säljer fastigheten Våghalsen 12 till bolaget Fastighets AB Melanita som ägs av Libeno Invest AB.

Samtliga avtal är villkorade av beslut i respektive bolagsstyrelse och nämnd. Vidare måste samtliga köpeavtal godkännas av kommunfullmäktige för att respektive avtal ska vara giltigt.

S:t Erik Markutveckling ABs förvärv av Styckmästaren 3, Hjälpslaktaren 9 och Dikesrenen 18

Tomträtterna Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i Slakthusområdet, som S:t Erik Markutveckling AB föreslås förvärva, består huvudsakligen av äldre kontor och lättare industri, varav flertalet inom livsmedelsindustrin. Tomträtternas läge kan betecknas som bra och är nära både buss och tunnelbana. Området omfattas av pågående program- och planarbete för slakthusområdet.

I fastighetens direkta närområde finns bostäder och kommersiella lokaler och även shoppingcentret Globen Shopping och Ericsson Globe samt Tele2 Arena.

Förvärven i Slakthusområdet sker genom att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i bolaget Fastighets AB Gavia (org. nr. 556860-2188). Genom förvärvet kommer staden kunna utveckla två kvarter, med äldre kontor och lättare industri, till en del av ett attraktivt bostadsområde, i enlighet med stadsbyggnadsstrategin för Söderstaden.

I beskrivet bolagspaket ingår även S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av tomträtten Dikesrenen 18 i Västberga. Förvärvet sker genom att S:t Erik

Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i bolaget Langobardia AB (org. nr. 556681-4470).

Dikesrenen 18 ligger i Västberga industriområde. Läget kan betecknas som bra och är nära både buss och tunnelbana. På fastigheten finns en byggnad med 3-4 våningar ovan markplan samt med en del i souterräng/källarplan. Byggnaden innehåller framförallt kontorslokaler, men också flertalet lagerlokaler. I källarvåningen finns en mindre tryckerifirma.

AB Stockholmsshems förvärv av fastigheten Instrumentet 5 i Örnsberg

Som en del av bolagspaketet föreslås AB Stockholmshem förvärva fastigheten Instrumentet 5 i Örnsberg. Fastighetens uthyrningsbara areor består huvudsakligen av kommersiella lokaler. Fastigheten är belägen dels invid ett bostadsområde, dels invid kommersiella fastigheter. Läget kan betecknas som bra och ligger nära både buss och tunnelbana. AB Stockholmshem äger fastigheter i direkt anslutning till fastigheten Instrumentet 5. På sikt är bedömningen att hela området kommer att omvandlas till ett attraktivt bostadsområde. AB Stockholmshem kommer i samband med förvärvet att ta en ledande roll i utvecklingen av området.

Förvärvet av fastigheten Instrumentet 5 sker genom att AB Stockholmshem förvärvar samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307).

Fastighetsnämndens försäljning av Våghalsen 12 i Stockholm

Fastigheten Våghalsen 12 ligger på Sveavägen 59 och består av två huskroppar, uppförda år 1957. Den ena huskroppen inrymmer studentbostäder och den andra kontor och livsmedelsbutik. År 2011 fattade fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut om att påbörja försäljningsprocessen avseende fastigheten Våghalsen 12. Fastighetsnämnden anser inte att fastigheten är av strategisk vikt och den inrymmer inte några primärkommunala verksamheter. Enligt fastighetsnämndens försäljningspolicy ska fastigheter avyttras, som inte är strategiskt viktiga för staden att äga.

Fastighetsnämnden avyttrar fastigheten Våghalsen 12 till bolaget, Fastighets AB Melanita (org. nr. 556941-8717), som ägs av Libeno Invest AB.

En mindre del av fastigheten Våghalsen 12 utgörs av studentlägenheter, som Handelshögskolan i Stockholm blockförhyr. För att säkerställa att studentbostäderna ska få vara kvar efter försäljningen, tecknar staden genom dess fastighetsnämnd och Fastighets AB Melanita ett separat avtal. Avtalet förbinder Fastighets AB Melanita att inte, under en period om 25 år, godkänna överlåtelse av hyresrätten till annan än staden eller till ett av Stockholms stad, direkt eller indirekt, ägt bolag, utan skriftligt samtycke från staden. Det medför i praktiken att i det fall hyresavtalet mellan Handelshögskolan i Stockholm och

Fastighets AB Melanita upphör att gälla (oavsett anledning), har staden en option att blockförhyra samtliga studentbostäder. I det fall Fastighets AB Melanita brister i sitt åtagande ska ett indexerat vite om 40 mnkr betalas till staden (Libeno Invest AB går i borgen för åtagandet).

Tidplan

S:t Erik Markutveckling och AB Stockholmshem kan tillträda aktierna, och Fastighets AB Melanita tillträda fastigheten, efter att kommunfullmäktige har godkänt förvärven av bolagen Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB och försäljningen av fastigheten Våghalsen 12, samt att besluten har vunnit laga kraft.

Avtalen är även villkorade av att beslut i kommunfullmäktige ska ha fattats senast den 30 juni 2014.

Ekonomi

Fastighetsnämnden genom dess fastighetskontor och Fastighets AB Melanita har tecknat ett avtal där Fastighets AB Melanita erlägger 155 mnkr i köpeskilling för fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm.

S:t Erik Markutveckling AB och AB Stockholmshem förvärvar bolagen till ett underliggande fastighetsvärde om 140 mnkr. Bolagens verksamhet antas generera ett överskott. Trots den finansiella kostnad som belastar S:t Erik Markutveckling AB och AB Stockholmshem till följd av nyupplåning för förvärven, bör resultatet för koncernen S:t Erik Markutveckling AB och AB Stockholmshem påverkas positivt.

Värdering av samtliga tomträtter och fastigheter har utförts av extern värderingsman och köpeskillingarna är i linje med värderingarna. Värderingarna genomfördes under januari 2013. Vidare har extern teknisk besiktning utförts på samtliga objekt.

Vad gäller bolagen Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB har finansiell, juridisk och skattemässig granskning gjorts inför förvärvet.

Avtal

Fastighetsförvärven föreslås ske i bolagsform och aktieöverlåtelseavtal har tagits fram.

Aktieöverlåtelseavtalens översiktliga innehåll samt exempel kring vad de reglerar för AB Stockholmshem och S:t Erik Markutveckling återfinns i bilaga 1 och 2.

Aktieöverlåtelseavtalen, köpeavtal och övrigt avtal, som är sekretessbelagda, finns i sin helhet tillgängliga för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 november 2013 följande

1. Fastighetsnämnden godkänner för egen del försäljningen av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm till Fastighets AB Melanita samt hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av försäljningen, i enlighet med de villkor som framgår i bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.
2. Fastighetsnämnden godkänner avtalet avseende studentbostäder inom fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm, i enlighet med de villkor som framgår av bilaga 2 till tjänsteutlåtandet.
3. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av Ewa Larsson m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Sonja Pagrotsky m.fl. (S), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Sebastian Wiklund (V), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 oktober 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Under 2013 har förhandlingar skett mellan staden och Libeno Invest AB. Staden föreslås förvärva tre tomträtter och en fastighet, i kommande utvecklingsområden i Söderort, genom sina bolag S:t Erik Markutveckling AB och Stockholmshem AB. Libeno Invest AB föreslås i samband med detta förvärva fastigheten Våghalsen 12 på Sveavägen i Stockholm av fastighetsnämnden.

I förslaget förvärvar S:t Erik Markutveckling AB tre tomträtter, Styckmästaren 3 och Hjälpstaktaren 9 i Slakthusområdet och Dikesrenen 18 i Västberga. Därtill förvärvar Stockholmshem AB fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg. Samtliga förvärv sker genom bolag och säljaren är Libeno Invest AB (org. nr. 556545-2157). Förvärvet förutsätter att Libeno Invest AB ges möjligheten att förvärva fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm av fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden säljer fastigheten Våghalsen 12 till bolaget Fastighets AB Melanita som ägs av Libeno Invest AB. Samtliga avtal är villkorade av beslut i respektive bolagsstyrelse och nämnd. Vidare måste samtliga köpeavtal godkännas av kommunfullmäktige för att respektive avtal ska vara giltigt.

Fastighetsnämndens försäljning av Våghalsen 12 i Stockholm.

Fastigheten Våghalsen 12 ligger på Sveavägen 59 och består av två huskroppar, uppförda år 1957. Den ena huskroppen inrymmer studentbostäder och den andra kontor och livsmedelsbutik. År 2011 fattade fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut om att påbörja försäljningsprocessen avseende fastigheten Våghalsen 12. Fastighetskontoret anser inte att fastigheten är av strategisk vikt och den inrymmer inte några primärkommunala verksamheter. Enligt fastighetskontorets försäljningspolicy ska fastigheter avyttras som inte är strategiskt viktiga för staden att äga.

Fastighetsnämnden avyttrar fastigheten Våghalsen 12 till bolaget, Fastighets AB Melanita (org. nr. 556941-8717), som ägs av Libeno Invest AB.

För att försäkra sig om att studentlägenheterna, som Handelshögskolan i Stockholm blockförhyr, ska få vara kvar efter försäljningen, tecknar staden genom dess fastighetsnämnd och Fastighets AB Melanita ett separat avtal. Avtalet förbinder Fastighets AB Melanita att inte, under en period om 25 år, godkänna överlåtelse av hyresrätten till annan än staden eller till ett av Stockholms stad, direkt eller indirekt, ägt bolag, utan skriftligt samtycke från staden. Det medför i praktiken att i det fall hyresavtalet mellan Handelshögskolan i Stockholm och Fastighets AB Melanita upphör att gälla (oavsett anledning) har staden en option att blockförhyra samtliga studentbostäder. I det fall Fastighets AB Melanita brister i sitt åtagande ska ett indexerat vite om 40 mnkr betalas till staden (Libeno Invest AB går i borgen för åtagandet).

S:t Erik Markutveckling ABs förvärv av Styckmästaren 3, Hjälpslaktaren 9 och Dikesrenen 18. Tomträtterna Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i Slakthusområdet, som S:t Erik Markutveckling AB föreslås förvärva, består huvudsakligen av äldre kontor och lättare industri, varav flertalet inom livsmedelsindustrin. Tomträtternas läge kan betecknas som bra och är nära beläget kommunikationer med både buss och tunnelbana. I fastighetens direkta närområde finns bostäder och kommersiella lokaler och även shoppingcentret Globen Shopping och Ericsson Globe samt Tele2 Arena.

Förvärven i Slakthusområdet sker genom att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i bolaget Fastighets AB Gavia (org. nr. 556860-2188). Genom förvärvet kommer staden kunna utveckla två kvarter, med äldre kontor och lättare industri, till en del av ett attraktivt bostadsområde, i enlighet med stadsbyggnadsstrategin för Söderstaden.

I beskrivet bolagspaket ingår även S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av tomträtten Dikesrenen 18 i Västberga. Förvärvet sker genom att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i bolaget Langobardia AB (org. nr. 556681-4470). Dikesrenen 18 är belägen i Västberga industriområde. Läget kan betecknas som bra och är nära både buss och tunnelbana. På fastigheten finns en byggnad med 3-4 våningar ovan markplan samt med en del i souterräng/källarplan. Byggnaden innehåller framförallt kontorslokaler men också flertalet lagerlokaler. I källarvåningen finns en mindre tryckerifirma.

Stockholmskem ABs förvärv av fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg.

Som en del av bolagspaketet föreslås Stockholmskem AB förvärva fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg. Fastighetens uthyrbara areor består huvudsakligen av

kommersiella lokaler. Fastigheten är belägen invid ett bostadsområde på ena sidan och i övrigt invid kommersiella fastigheter. Läget kan betecknas som bra och är beläget nära både buss och tunnelbana. Stockholms AB äger fastigheter i direkt anslutning till fastigheten Instrumentet 5. På sikt är bedömningen att hela området kommer att omvandlas till ett attraktivt bostadsområde. Stockholms AB kommer i samband med förvärvet att ta en ledande roll i utvecklingen av området.

Förvärvet av fastigheten Instrumentet 5 sker genom att Stockholms AB förvärvar samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307).

Ekonomi

Fastighetsnämnden genom dess fastighetskontor och Fastighets AB Melanita har tecknat ett avtal där Fastighets AB Melanita erlägger 155 mnkr i köpeskilling för fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm. S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms AB förvärvar bolagen till ett underliggande fastighetsvärde om 140 mnkr.

En värdering av fastigheten Våghalsen 12 har utförts av extern värderingsman och köpeskillingen är i linje med värderingen. Värderingen genomfördes under januari 2013. Vidare har en extern teknisk besiktning av fastigheten utförts.

Våghalsen 12 har ett bokfört värde om cirka 43 mnkr varav cirka 15 mnkr avser byggnadsvärde och cirka 28 mnkr avser mark. Fastigheten har de senaste tre åren genererat ett genomsnittligt resultat om cirka 3,8 mnkr per år.

Tidplan

Köparen kan tillträda fastigheten Våghalsen 12 efter att kommunfullmäktige har godkänt både försäljningen av fastigheten och förvärven av bolagen Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB samt att besluten har vunnit laga kraft. Avtalen är även villkorade av att beslut i kommunfullmäktige ska ha fattats senast den 30 juni 2014.

Ärendets beredning

Samråd har skett med Stadsledningskontoret och med koncernledningen i Stockholms Stadshus AB.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 9 december 2013 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Fastighets

- AB Gavia (org. nr. 556860-2188), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 73,3 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 1), godkänns.
2. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Langobardia AB (org. nr. 556681-4470), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 25,8 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 1), godkänns.
 3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köpen samt teckna erforderliga avtal.
 4. S:t Erik Markutveckling medges budgetjustering för budget 2014 om 99,1 mnkr.
 5. AB Stockholmsshems förvärv av samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 40,9 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 2), godkänns.
 6. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Stockholmshem i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
 7. AB Stockholmshem medges budgetjustering för budget 2014 om 40,9 mnkr.
 8. S:t Erik Markutveckling AB:s och AB Stockholmsshems finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
 9. Ny styrelse för Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB utses.
 10. Lekmannarevisor och suppleant för Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB utses.
 11. Ny bolagsordning för Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB godkänns (bilaga 4).
 12. Fastighetsnämndens försäljning av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm, för en sammanlagd försäljningslikvid om 155 mnkr till Fastighets AB Melanita, godkänns.
 13. Fastighetsnämnden får i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Gavia (org. nr. 556860-2188), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 73,3 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 1), godkänns.

2. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Langobardia AB (org. nr. 556681-4470), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 25,8 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåandet (bilaga 1), godkänns.
3. Stockholmshem AB:s förvärv av samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 40,9 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåandet (bilaga 2), godkänns.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation anfördes av Daniel Helldén (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård (S), *bilaga 1*.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåande daterat den 20 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Syftet med förvärven är att utveckla relativt nedgångna kvarter, med äldre kontor och småindustri till attraktiva bostadsområden. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att AB Stockholmshems och S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv möjliggör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Söderort, vilket är i linje med ägardirektiven.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att förvärven har en positiv resultateffekt hos AB Stockholmshem och S:t Erik Markutveckling AB.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser, i likhet med fastighetsnämnden, att fastigheten Våghalsen 12 är av mindre strategisk betydelse för staden att äga. Försäljningen av fastigheten Våghalsen 12, ska ställas mot möjligheten att bygga nya bostäder i Söderort.

En förutsättning för affären har varit att studentbostäderna ska tryggas. Lösningen där fastighetsnämnden och Fastighets AB Melanita tecknar ett separat avtal med en vitesklausul, anser stadsledningskontoret och koncernledningen utgöra ett fullgott skydd för studentbostädernas kvarvarande.

I samband med försäljningen av fastigheten Våghalsen 12, erhåller staden 155 mnkr i köpeskillning och cirka 112 mnkr i reavinst. Internbankens inlåningsränta är högre än fastighetens vägda direktavkastning, vilket medför att stadens riskexponering minskar i samband med försäljningen.

Beträffande styrelsen och lekmannarevisor och dennes suppleant i de föreslagna förvärvade bolagen, anser stadsledningskontoret och koncernledningen att de bör vara desamma som i AB Stockholmshems och S:t Erik Markutveckling AB:s övriga dotterbolag.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Ewa Larsson m.fl. (MP) enligt följande.

Ewa Larsson m.fl. (MP) föreslår att fastighetsnämnden i förstahand beslutar

Att återemittera ärendet i syfte att se över hur befintlig verksamhet, den som bedrivs av RFSL och de studentbostäder som finns i huset kan säkerställas.

Inför den kommande avyttringen av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm, som möjliggör för stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB och Stockholmshem AB att förvärva tre tomträtter och en fastighet i kommande utvecklingsområden i Söderort, vill vi påpeka vikten av att dagens hyresgäster även framledes bereds möjligheter att fortsätta sin verksamhet i

fastigheten.

Förutom att fastigheten innehåller studentbostäder så hyr RFSL - Riksförbundet för homosexuella, bisexuella och transpersoners rättigheter, både kontor och möteslokaler i fastigheten och bedriver olika verksamheter för sina 2000 medlemmar i Stockholm och organiserar sina 33 lokala avdelningar med sammanlagt 6000 medlemmar. Staden bekostar en ungdomsverksamhet för HBTQ ungdomar, Egalia, huruvida ungdomsgårdar och ungdomsverksamheter är en primärkommunal verksamhet finns det olika åsikter om, miljöpartiet vill dock att Fastighetsnämnden säkerställer fortsatt omfattande verksamhet på plats innan beslut om avyttring sker. Föreningen Pride hyr också in sig i RFSL:s

lokaler, den återkommande Pridefestivalen är ett av Stockholms största publika evenemang.

Slutligen kan sägas att den ideella verksamheten ligger centralt, är lätt att hitta och nå med kollektiva färdmedel samt erbjuder en samlad verksamhet till rimlig hyra. Entrén till verksamheten är dessutom väldigt diskret, något som är oerhört viktigt för att föreningens alla medlemmar och besökare ska säkerställas skydd i ett samhällsklimat där alla människors lika rätt ännu inte trängt igenom i alla samhällsskikt. Miljöpartiet menar att allt detta även ska gälla efter en försäljning av fastigheten, i annat fall bör försäljning ej genomföras.

Ewa Larsson m.fl. (MP) föreslår att fastighetsnämnden beslutar i andrahand avslag på förslaget.

Reservation anfördes av Sonja Pagrotsky m.fl. (S) enligt följande.

Sonja Pagrotsky m.fl. (S) föreslår att fastighetsnämnden i förstahand beslutar

Att återemittera ärendet i syfte att se över hur befintlig verksamhet, den som bedrivs av RFSL och de studentbostäder som finns i huset kan säkerställas.

Inför den kommande avyttringen av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm, som möjliggör för stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms hem AB att förvärva tre tomtätter och en fastighet i kommande utvecklingsområden i Söderort, vill vi påpeka vikten av att dagens hyresgäster även framledes bereds möjligheter att fortsätta sin verksamhet i fastigheten.

Förutom att fastigheten innehåller studentbostäder så hyr RFSL - Riksförbundet för homosexuella, bisexuella och transpersoners rättigheter, både kontor och möteslokaler i fastigheten och bedriver olika verksamheter för sina 2000 medlemmar i Stockholm och organiserar sina 33 lokala avdelningar med sammanlagt 6000 medlemmar. Staden bekostar en ungdomsverksamhet för HBTQ ungdomar, Egalia, huruvida ungdomsgårdar och ungdomsverksamheter är en primärkommunal verksamhet finns det olika åsikter om, miljöpartiet vill dock att Fastighetsnämnden säkerställer fortsatt omfattande verksamhet på plats innan beslut om avyttring sker. Föreningen Pride hyr också in sig i RFSL:s

lokaler, den återkommande Pridefestivalen är ett av Stockholms största publika evenemang.

Slutligen kan sägas att den ideella verksamheten ligger centralt, är lätt att hitta och nå med kollektiva färdmedel samt erbjuder en samlad verksamhet till rimlig hyra. Entrén till verksamheten är dessutom väldigt diskret, något som är oerhört viktigt för att föreningens alla medlemmar och besökare ska säkerställas skydd i ett samhällsklimat där alla människors lika rätt ännu inte trängt igenom i alla samhällsskikt. Miljöpartiet menar att allt detta även ska gälla efter en försäljning av fastigheten, i annat fall bör försäljning ej genomföras.

Sonja Pagrotsky m.fl. (S) föreslår att fastighetsnämnden beslutar i andrahand följande:

Att avslå kontorets förslag till beslut.

Att därutöver anföra:

Det är häpnadsväckande att den moderatledda högeralliansen fortsätter att sälja ut Stockholm. Trots hård kritik, inte minst från stadens revisorer, fortsätter majoriteten med utförsäljningarna som ett politiskt egenvärde. Denna politik har sin grund i majoritetens dogmatiska politik om att allt som kan säljas ska säljas och allt som kan privatiseras ska privatiseras. Övriga värden finns inte beaktade, genomlysta eller analyserade.

Det finns förutom de sakliga argument som framförts, en moralisk dimension där frågan om rätten att fatta oåterkalleliga beslut måste vägas mot ett ansvar att möjliggöra en diskussion och låta samhället i vid bemärkelse reagera på, men också utöva påverkan på beslut och beslutsprocess. Det kallas att förankra ett beslut i samhället. Den moderatledda borgerligheten har genom åren visat en sällsynt förmåga att undvika sådana förfaranden. Istället tar man värden som generationer byggt upp och förvaltat för vissa syften och sprider dem godtyckligt och oåterkalleligt. Det är ett ansvarslost sätt att förhålla sig till de gemensamma tillgångarna och slår på sikt undan benen för samhällsgemenskapen.

Vi motsätter oss inte enstaka försäljningar när det finns goda grunder för detta, men att som huvudprincip sälja ut så mycket som möjligt är inte en ansvarsfull, långsiktig politik.

Reservation anfördes av Sebastian Wiklund (V) enligt följande.

Att avslå kontorets försäljningsbeslut.

Att klassa fastigheten med dess innehåll som strategiskt viktigt för Stockholm.

Att se över om den tomställda kontorsdelen kan göras om till studentbostäder.

Det är helt i sin ordning att ibland sälja för att köpa ett annat fastighetsbestånd. Men det enskilda fallet här visar problemet med den borgerliga politiken. De har en extremt snäv och flummig uppfattning om vad som är strategiskt ägande.

Fastigheten ligger centralt i staden och våra centrala fastigheter är viktiga dels för att de blir färre och dels därför att viktiga sociala och demokratiska verksamheter även ska kunna få finnas innanför tullarna. I detta fall finns RFSL:s många verksamheter i fastigheten och det innebär att Staden har ett ansvar för deras framtid. Det är anmärkningsvärt att det inte ens framkommer av ärendet. I huset finns massor av verksamhet som drivs av RFSL Stockholm, RFSL Riksförbundet, RFSL Ungdom, Stockholm Pride som anordnar Stockholms största årliga evenemang och ungdomsgården Egalia för HBTQ ungdomar. Organisationerna har en rad legitima krav på den fastighet de bedriver sin verksamhet och det är inte lätt att hitta någon annan fastighet som uppfyller alla de kraven. För en ideell organisation är det så klart också viktigt med en hyra som passar för verksamheten. Det är Vänsterpartiets politik att ta

fram lokaler som organisation som RFSL kan vara i med en hyra utan vinst eller subventionerad hyra. Vi vet att fastighetsmarknaden inte anpassar sig efter ideella aktörers ekonomi och specifika behov. Det kan däremot staden göra och det ska vi göra därför att det är strategiskt viktigt ur ett demokratisk och socialt perspektiv.

I ärendet ställs det dessutom ett ultimatum om att vi måste sälja för att få köpa. Att sälja och köpa kan vara i sin ordning. Men i det aktuella ärendet får vi alla fall säga att det var ett särskilt okänsligt ultimatum. Vi kan ju köpa fastigheter utan att sälja, det är bara att göra en annan överenskommelse. Om inte det fungerar så finns det dessutom andra fastigheter att köpa.

Vidare bör kontoret se över om den tomma delen av huset kan göras om till studentbostäder. Det är Vänsterpartiets politik att göra om kontor till bostäder i city och detta är ett ypperligt tillfälle, som sällan ges, där vi har rådighet och kan göra detta.

Fastighetskontoret måste ta en ny policy kring sitt strategiska ägande som Vänsterpartiet förslår. Idag är det snävt och flummigt och antagligen medvetet på det sättet för att de borgerliga politikerna ska kunna sälja så många fastigheter utan för mycket diskussion. Framför allt måste nämnden värdesätta innehållet i fastigheten och inte bara om fastigheten är av kulturhistoriskt värde. Det blir helt enkelt fel när

nämnden inte kan se det strategiska värdet av att ha RFSL som hyresgäster men samtidigt kunna motivera att ha McDonalds som hyresgäst ett stenkast därifrån i en kulturhistoriskt värdefull byggnad bredvid stadsbiblioteken.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Förslag till beslut bifalles delvis.
2. Ärendet som rör försäljningen av fastigheten Våghalsen 12 till Fastighets AB Melanita återremitteras för att den befintliga verksamheten som bedrivs av RFSL och de studentbostäder som finns i huset kan säkerställas.
3. Därutöver anföras:

Inför den kommande avyttringen av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm, som möjliggör för stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB och Stockholmshem AB att förvärva tre tomträtter och en fastighet i kommande utvecklingsområden i Söderort, vill vi påpeka vikten av att dagens hyresgäster även framledes bereds möjligheter att fortsätta sin verksamhet i fastigheten. Förutom att fastigheten innehåller studentbostäder så hyr RFSL - Riksförbundet för homosexuellas, bisexuellas och transpersoners rättigheter, både kontor och möteslokaler i fastigheten och bedriver olika verksamheter för sina 2000 medlemmar i Stockholm och organiserar sina 33 lokala avdelningar med sammanlagt 6000 medlemmar.

Staden bekostar en ungdomsverksamhet för HBTQ ungdomar, Egalia, huruvida ungdomsgårdar och ungdomsverksamheter är en primärkommunal verksamhet finns det olika åsikter om, miljöpartiet vill dock att Fastighetsnämnden säkerställer fortsatt omfattande verksamhet på plats innan beslut om avyttring sker. Föreningen Pride hyr också in sig i RFSL:s lokaler, den återkommande Pridefestivalen är ett av Stockholms största publika evenemang.

Slutligen kan sägas att den ideella verksamheten ligger centralt, är lätt att hitta och nå med kollektiva färdmedel samt erbjuder en samlad verksamhet till rimlig hyra. Entrén till verksamheten är dessutom väldigt diskret, något som är oerhört viktigt för att föreningens alla medlemmar och besökare ska säkerställas skydd i ett samhällsklimat där alla människors lika rätt ännu inte trängt igenom i alla samhällsskikt. Miljöpartiet menar att allt detta även ska gälla efter en försäljning av fastigheten.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård (S) enligt följande.

RFSL bedriver en bra verksamhet i Våghalsen 12 och Socialdemokraterna anser att de ska kunna fortsätta med det även då fastigheten byter ägare. Fastighetsborgarrådet Madeleine Sjöstedt har uttalat sig om att ägarbytet inte ska påverka RFSL:s

hyreskontrakt. Vi förutsätter därför att RFSL kan försätta med sin verksamhet framöver.