

§HandläggareSLK: Katharina Gratschew
Telefon: 08-508 29 311
Stadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758**Till**Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen**Genomförandebeslut gällande SISAB:s
förvärv av samtliga aktier i Datja
Fastighets AB innehållande fastigheterna
Centauren 1, Ormbäraren 3 och
Taffelberget 7, som tillsammans utgör
Campus Konradsberg****Stadsledningskontorets och koncernledningens
förslag till beslut**

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. SISAB:s förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB (org.nr 556745-5703), innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7, som tillsammans utgör Campus Konradsberg, till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt tecknat avtal om detsamma, godkänns.
 2. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge SISAB i uppdrag att genomföra förvärv av samtliga aktier i Datja fastighets AB innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7 till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.
 3. SISAB får en utökad lånelimit om 2 0000 mnkr till 11 500 mnkr under år 2014, för att genomföra förvärvet.
 4. SISAB:s planerade fusion av Datja Fastighets AB godkänns.
 5. De i ärendet förelagda principerna, med reservation för smärre justeringar, som genomförandet kan föranleda, godkänns.
 6. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. SISAB:s förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB (org.nr 556745-5703), innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7, som tillsammans utgör Campus Konradsberg, till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt tecknat avtal om detsamma, godkänns.
2. SISAB får i uppdrag att genomföra förvärv av samtliga aktier i Datja fastighets AB innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7, till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.
3. SISAB får en utökad lånelimit om 2 0000 mnkr till 11 500 mnkr under år 2014, för att genomföra förvärvet.
4. SISAB:s planerade fusion av Datja Fastighets AB godkänns.
5. De i ärendet förelagda principerna, med reservation för smärre justeringar, som genomförandet kan föranleda, godkänns.
6. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius
Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

I stadens budget för år 2014-2016, fick SISAB i uppdrag att utreda förutsättningarna, samt pröva möjligheterna att förvärva Campus Konradsberg för att tillgodose stadens långsiktiga behov av utbildningsplatser på Kungsholmen.

Akademiska Hus har under våren 2014 bjudit ut Campus Konradsberg till försäljning och efter att SISAB lämnade indikativt bud bjöds bolaget in till en "Due Diligence" process. Efter genomförd process och förhandling har ett bindande avtal tecknats den 9 juni 2014, vilket är villkorat av beslut i berörda bolagsstyrelser samt kommunfullmäktiges godkännande. Tillträde beräknas ske den 9 oktober 2014.

Avtalet är ett aktieöverlåtelseavtal mellan Akademiska Hus AB och Skolfastigheter i Stockholm AB, avseende samtliga aktier i Datja Fastighets AB, som är ägare till fastigheterna Stockholm Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7. Köpeskillingen för aktierna uppgår till 2 048 mnkr och skall erläggas i sin helhet på tillträdesdagen den 9 oktober 2014.

På sikt finns ytterligare möjligheter att utveckla flera av byggnaderna i Campus Konradsberg, i höjd och volym, för att möta ytterligare behov hos såväl befintliga hyresgäster, som staden i övrigt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att förvärvet utgör ett värdefullt tillskott i SISAB:s lokalbestånd. Vidare ger förvärvet staden en ökad rådighet över utvecklingen i ett område, som har ett mycket strategiskt läge på Kungsholmen och som är välförsörjt avseende kollektiva kommunikationer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i det lägre intervallet, men kan vara motiverat med de utvecklingsmöjligheter som finns i området.

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder och därtill hörande infrastruktur och service, såsom exempelvis skolor. SISAB har därutöver erhållit uppdrag och ägardirektiv att delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm.

Konradsberg uppfördes 1855-1871, som ett av Sveriges första mentalsjukhus. 1995 ersattes sjukhusverksamheten av att området utvecklades för Lärarhögskolan. Under år 2013 flyttade Lärarhögskolan till Stockholms Universitet i Frescati, och istället har andra pedagogiska verksamheter inrymts i byggnaderna i området. Stockholms stad, genom fastighetsnämnden, hyr mer än hälften av lokalerna i området.

I samband med utbildningsnämndens genomförandebeslut om inhyrning av lokalerna i Konradsberg (2013-04-18) redovisades ett långsiktigt behov av utbildningslokaler på Kungsholmen. Elevprognoserna pekade på att elevunderlaget ökar med ca 1 000 elever varje år. De tillkommande lokalerna, som Konradsberg omfattade, bedömdes tillgodose behoven fram till år 2021.

I Stockholms stads budget för 2014-2016 har SISAB, mot denna bakgrund, fått i uppdrag att utreda förutsättningarna för förvärv av Campus Konradsberg. Då lokalerna i Konradsberg behövs långsiktigt fick SISAB i uppdrag att, i samverkan med berörda nämnder, pröva att förvärva Campus Konradsberg.

Ärendets beredning

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

Ärendet

Mål och syfte

Stockholms stads bolag Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, äger, förvaltar och hyr ut lokaler för pedagogiska verksamheter och tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens förskole- och skolverksamhet. Tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden ska bolaget verka för kostnadseffektiva lokallösningar och delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm.

För att stärka stadens rådighet över utvecklingen av ett mycket strategiskt område på Kungsholmen, och betydande volymer lokaler för pedagogiska verksamheter har SISAB fått i uppdrag att pröva möjligheterna att förvärva Campus Konradsberg. Området ligger i Marieberg på sydvästra Kungsholmen. Campus Konradsberg är en unik skolmiljö, där ca 3 000 barn och ungdomar från förskola till gymnasium kommer att kunna ha sin skolgång. Flera olika skolor finns redan idag i området.



Konradsbergs läge på Kungsholmen

Fastigheterna inom Campus Konradsberg omfattar en yta om 47 900 m², varav Stockholms stad hyr 56 %. Övriga hyresgäster är Special-pedagogiska Skolmyndigheten, International Montessori School of Sweden, IT-underhåll i Stockholm AB samt Reggio Emilia Institutet.



Situationsplan - Campus Konradsberg

Genomförandebeslut gällande SISAB:s förvärf av samtliga aktier i Datja Fastighets AB innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7, som tillsammans utgör Campus Konradsberg

Genomförande av förvärv av Campus Konradsberg

Förvärvsprocessen

Akademiska Hus har under våren 2014 bjudit ut Campus Konradsberg till försäljning. Fastigheterna säljs i form av ett aktiebolag, Datja Fastighets AB (org. nr. 556745-5703), som vid tillträdet kommer att äga fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7. Intresserade köpare har inkommit med indikativa bud senast den 29 april 2014.

SISAB:s styrelse godkände bolagets indikativa bud den 20 maj 2014. Därefter bjöds bolaget in till en "Due Diligence" process. Efter genomförd process och förhandling har ett bindande avtal tecknats den 9 juni 2014, vilket är villkorat av beslut i berörda bolags-styrelser samt kommunfullmäktiges godkännande. Tillträde beräknas ske den 9 oktober 2014.

Avtal och Köpeskilling

Avtalet är ett aktieöverlåtelseavtal mellan Akademiska Hus AB och Skolfastigheter i Stockholm AB, avseende samtliga aktier i Datja Fastighets AB, som är ägare till fastigheterna Stockholm Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7. Köpeskillingen för aktierna uppgår till 2 048 mnkr och skall erläggas i sin helhet på tillträdesdagen den 9 oktober 2014.

Hyresavtal/Ramavtal med staden

Fastigheterna är fullt uthyrda. Kontrakten har i huvudsak löptider till 2023-06-30. Gällande hyreskontrakt mellan Akademiska Hus och Stockholms stad omfattar en total hyra för stadens förhyrning till 60,8 mnkr per år, exklusive el och kyla samt med 100 % indexreglering. SISAB avser att omvandla nämndernas hyreskontrakt för att i huvudsak harmonisera med stadens ramavtal för skolor och förskolor. Efter överenskommelse med respektive nämnd har dock särskilt överenskommit att hyran ska vara oförändrad under de första tio åren. Denna tidsbegränsade avvikelse från ramavtalet är en harmonisering mot det marknadsmässiga hyresförhållande som staden har i det nuvarande kontraktet, och som ligger till grund för det marknadsvärde som fastigheterna betingar vid förvärvet.

Tidplan

20 maj 2014: SISAB:s styrelses godkännande av det indikativa bud som bolaget lämnat för förvärv av bolaget som äger fastigheterna inom Campus Konradsberg.

9 juni 2014: Ett slutgiltigt avtal tecknades med Akademiska Hus.

11 juni 2014: Godkännande av det slutgiltiga avtalet i SISAB:s styrelse.

17 juni 2014: Ärendet behandlas i koncernstyrelsen för godkännande.

6 oktober 2014: Ärendet planeras behandlas i kommunfullmäktige för godkännande.

9 oktober 2014: Tillträde av fastigheterna den 9 oktober 2014 med förbehåll om laga kraftvunnet beslut i kommunfullmäktige.

Fortsatt utveckling av fastigheterna – Inriktning

På sikt finns ytterligare möjligheter att utveckla flera av byggnaderna i Campus Konradsberg, i höjd och volym, för att möta ytterligare behov hos såväl befintliga hyresgäster, som staden i övrigt. Befintlig detaljplan tillåter också ytterligare en byggnad inom kv. Ormbäraren. Det centrala läget med utmärkta kommunikationer gör förvärvet strategiskt intressant för av pedagogiska lokaler för ett växande Stockholm.

Ekonomi

Total köpeskilling för förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB, innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7, är 2 048 mnkr.

SISAB har begärt en utökning av bolagets låneram (limit) för att kunna genomföra förvärvet. Koncernledningen föreslår mot bakgrund av kommunfullmäktiges beslut att uppdra åt SISAB att utreda förutsättningarna och genomföra förvärvet av Campus Konradsberg, att limiten höjs med den av bolaget föreslagna ökningen om 2 000 mnkr, till 11 500 mnkr.

Direktavkastningen för investeringen med gällande hyreskontrakt bedöms till ca 4,3 % och bedöms vara marknadsmässig utifrån fastighetens användning och förväntade utvecklingsmöjligheter.

Bilagd nuvärdeskalkyl för förvärvet anger ett negativt investeringsresultat hos SISAB. Detta beror på hyreskonstruktionen i de delar som ska omfattas av ramavtalet. De omfattar efter år tio en årlig amortering, vilken medför att investeringen skrivs ned snabbare än avkastningsvärdet förändras. Det negativa resultatet medför därmed inte något nedskrivningsbehov.

En detaljerad ekonomisk bedömning av SISAB:s investering i Campus Konradsberg och samtliga avtal är sekretessbelagda, men finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

Miljö

Campus Konradsbergs läge i anslutning till Essingeleden ger buller- och miljöstörningar och vissa åtgärder kan behöva vidtas i de närmast liggande byggnaderna.

Risker

Akademiska Hus AB:s ambition om samordnat nyttjande av gymnastik, slöjdsalar, kök, matsal och aula måste i planeringen utgå ifrån att befintliga hyresgäster inte missgynnas, vilket kan medföra behov av ytterligare investeringar.

Det gemensamma nyttjandet av Campus faciliteter, med allt från små förskolebarn till gymnasieungdomar och hur det ska utformas och administreras, är i dagsläget oklart. SISAB har för avsikt att föra dialog med samtliga hyresgäster för att möta behoven på bästa sätt.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att förvärvet utgör ett värdefullt tillskott i SISAB:s lokalbestånd. Vidare ger förvärvet staden en ökad rådighet över utvecklingen i ett område som har ett mycket strategiskt läge på Kungsholmen och är välförsörjt avseende kollektiva kommunikationer.

De föreslagna fastighetsförvärven och därtill hörande utvecklingsplaner innebär också ett värdefullt tillskott i SISAB:s lokalbestånd för pedagogiska verksamheter. Konradsberg ligger strategiskt på Kungsholmen, där bolaget redan har andra fastigheter. Detta kan bidra till en effektivare förvaltning och möjligheter till ökad samordning i utvecklingen av skol- och förskolelokaler för ett växande Stockholm.

Konradsberg har ett mycket bra kommunikationsläge med stort upptagningsområde och har därmed goda förutsättningar att ytterligare utvecklas till ett Campus för pedagogiska verksamheter. Detta minskar också risken för vakanser vid variationer i elevunderlagen och ger goda förutsättningar att täcka behovet av lokaler för pedagogiska verksamheter på både kort och lång sikt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i det lägre intervallet, men kan vara motiverat med de utvecklingsmöjligheter som finns i området.

Bilaga

Tjänsteutlåtande och protokollsutdrag, SISAB:s styrelse 2014-06-11