

Utlåtande 2014:106 RI (Dnr 023-1326/2014)

Förvärv av samtliga aktier i Fabege V69 AB (under namnändring) innehållande tomträtten Godsfinkan 1, Hammarby Sjöstad

Fastställande av bolagsordning, val av styrelseledamöter m.m.
Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Fabege V69 AB (under namnändring) org nr 556969-5314, innehållande tomträtten Godsfinkan 1, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 190 mnkr och på övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, samt tecknat avtal om detsamma, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra förvärvet samt teckna erforderliga avtal.
3. S:t Erik Markutveckling AB får en utökad lånelimit om 190 mnkr för att genomföra förvärvet. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
4. Ny styrelse för Fabege V 69 AB (under namnändring) utses, för tiden till och med ordinarie årsstämma 2015 enligt följande.
Till ledamöter: Per Blomstrand, ordförande (OPOL), Roland Strömgren, vice ordförande (OPOL), Inger Johansson Kjaerboe (OPOL).
till suppleant: Hans Pettersson (OPOL)
5. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Fabege V 69 AB (under namnändring) utses, för tiden till och med ordinarie årsstämma 2015 enligt följande.
Till lekmannarevisor: Siv Rodin (FP),
till lekmannarevisorssuppleant: Barbro Ernemo (V)
6. Ny bolagsordning för Fabege V 69 AB (under namnändring) godkänns, enligt bilaga 3 till utlåtandet.

7. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) i uppdrag att teckna hyresavtal med S:t Erik Markutveckling AB samt förbereda ombyggnaden av Byggnad 3 till skola efter beställning av utbildningsnämnden.
8. Utbildningsnämnden får i uppdrag att, enligt stadens ramavtal, göra en beställning hos Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för den planerade ombyggnaden av Byggnad 3 till skolverksamhet.
9. Utbildningsnämnden får i uppdrag att förbereda tecknande av erforderligt hyresavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för förhyrning av den planerade skolan i Byggnad 3 inom tomträtten Godsfinkan 1.
10. De i ärendet förelagda principerna, med reservation för smärre justeringar, som genomförandet kan föranleda, godkänns.
11. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

S:t Erik Markutveckling AB avser förvärva tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad. Utgångspunkten för förvärvet är en avsiktsförklaring mellan S:t Erik Markutveckling AB, SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB) och utbildningsnämnden, vilken tecknades den 21 maj 2014. Avsiktsförklaringen har godkänts av berörda styrelser och utbildningsnämnden. Syftet är att Godsfinkan 1 i vissa delar ska användas till skolverksamhet.

Förvärvet sker genom att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i det nybildade bolaget Fabege V 69 AB (under namnändring) och blir därmed innehavare av tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1.

Inför S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv har samråd skett med stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, exploateringskontoret, SISAB och utbildningsförvaltningen.

I bolaget Fabege V 69 AB (under namnändring) väljs samma ledamöter och suppleanter samt lekmannarevisor och dennes suppleant som i moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB, vilket är fallet i samtliga dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB.

Ny bolagsordning, som överensstämmer med stadens standardbolagsordning, har tagits fram. Bolagets namn föreslås ändras till Fastighets AB Godsfinkan så att det överensstämmer med kvartersnamnet.

Aktieöverlåtelseavtalet är sekretessbelagt, men finns tillgängligt för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Det finns ett stort behov av skollokaler i Stockholm, inte minst i Hammarby sjöstad. Detta förvärv skapar möjlighet att bygga ut kapaciteten för skolor i området. Jag instämmer i stadsledningskontoret och koncernledningens bedömning att förvärvet, som ger möjlighet att bygga om en av byggnaderna till skola för ca 360-380 elever, utgör ett värdefullt tillskott i stadens lokalbestånd för pedagogiska lokaler samt för mark och byggnader i strategiska utvecklings-områden.

Bilagor

1. Avsiktsförklaring mellan SISAB, utbildningsnämnden och S:t Erik Markutveckling, 2014-05-21
2. Tjänsteutlåtande och protokollsutdrag, S:t Erik Markutvecklings styrelse 2014-10-06
3. Ny bolagsordning för Fabege V 69 AB (under namnändring), org nr 556969-5314

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Fabege V69 AB (under namnändring) org nr 556969-5314, innehållande tomträtten Godsfinkan 1, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 190 mnkr och på övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, samt tecknat avtal om detsamma, godkänns.

2. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra förvärvet samt teckna erforderliga avtal.
3. S:t Erik Markutveckling AB får en utökad lånelimit om 190 mnkr för att genomföra förvärvet. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
4. Ny styrelse för Fabege V 69 AB (under namnändring) utses, för tiden till och med ordinarie årsstämma 2015 enligt följande.
Till ledamöter: Per Blomstrand, ordförande (OPOL), Roland Strömgren, vice ordförande (OPOL), Inger Johansson Kjaerboe (OPOL).
till suppleant: Hans Pettersson (OPOL)
5. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Fabege V 69 AB (under namnändring) utses, för tiden till och med ordinarie årsstämma 2015 enligt följande.
Till lekmannarevisor: Siv Rodin (FP),
till lekmannarevisorssuppleant: Barbro Ernemo (V)
6. Ny bolagsordning för Fabege V 69 AB (under namnändring) godkänns, enligt bilaga 3 till utlåtandet.
7. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) i uppdrag att teckna hyresavtal med S:t Erik Markutveckling AB samt förbereda ombyggnaden av Byggnad 3 till skola efter beställning av utbildningsnämnden.
8. Utbildningsnämnden får i uppdrag att, enligt stadens ramavtal, göra en beställning hos Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för den planerade ombyggnaden av Byggnad 3 till skolverksamhet.
9. Utbildningsnämnden får i uppdrag att förbereda tecknande av erforderligt hyresavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för förhyrning av den planerade skolan i Byggnad 3 inom tomträten Godsfinkan 1.
10. De i ärendet förelagda principerna, med reservation för smärre justeringar, som genomförandet kan föranleda, godkänns.
11. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 29 oktober 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Hammarby Sjöstad är ett av stadens stora stadsutvecklingsområden där ett omfattande bostadsbyggande skett under senaste 10-15 åren. Nyproduktionen av bostäder medför ett stort behov av nya grundskolor. Planering för detta pågår i samarbete mellan SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB) och utbildningsnämnden samt andra berörda nämnder. I detta arbete har ett behov av kompletterande lokaler för skolverksamhet identifierats.

S:t Erik Markutveckling AB avser förvärva tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1 i Hammarby sjöstad. Utgångspunkten för förvärvet är en avsiktsförklaring mellan S:t Erik Markutveckling AB, SISAB och utbildningsnämnden, vilken tecknades den 21 maj 2014. Avsiktsförklaringen har godkänts av berörda styrelser och utbildningsnämnden. I avsiktsförklaringen har parterna enats om att ett förvärv av Godsfinkan 1 är lämpligt för att till delar lösa utbildningsnämndens behov av skollokaler i Hammarby sjöstad.

Avsiktsförklaringen anger ansvarsfördelningen vid genomförandet av förvärv och ombyggnad till skola av byggnad 3, inom tomträtten Godsfinkan 1. Fastigheten, som är upplåten med tomträtt, är bebyggd med tre huskroppar i sex plan, sammanlänkade av två trapphus. Byggnaderna uppfördes i slutet av 1980-talet och innehåller huvudsakligen kontor med en yta omfattande ca 7 850 kvm. Utbildningsförvaltningen och SISAB har granskat fastigheten och bedömer att en av byggnaderna har goda förutsättningar att fungera som kompletterande skollokaler till angränsande Sjöstadsskolan. Genom förvärvet tillgodoses delar av utbildningsnämndens behov av skollokaler i Hammarby Sjöstad.

Kontorsbyggnaderna i övrigt är fungerande och väl belägna i stadsutvecklingsområdet Hammarby Sjöstad. Ett förvärv av tomträtten Godsfinkan 1 är i linje med S:t Erik Markutveckling AB:s uppdrag att förvärva och förvalta fastigheter, i syfte att främja Stockholms utveckling.

Köpet sker genom att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i det nybildade bolaget Fabege V 69 AB (under namnändring), av säljaren Fabege. S:t Erik Markutveckling AB blir samtidigt innehavare av tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1. S:t Erik Markutveckling AB avser köpa bolaget Fabege V 69 AB (under namnändring) för en köpeskilling baserad på ett överenskommet värde på fastigheten om 190 mnkr.

S:t Erik Markutveckling AB förvärvar fastigheten på marknadsmässiga villkor, utifrån en extern marknadsvärdering. Tillträde till bolaget och dess

tomträtt föreslås ske under slutet av 2014, efter godkännande av kommunfullmäktige.

Direkt efter förvärvet ska hyresavtal, mellan bolaget och SISAB, avseende förhyrning av byggnad 3 inom Godsfinkan 1, tecknas och en beställning på ombyggnationen från utbildningsnämnden till SISAB göras. SISAB genomför därefter en ombyggnad i byggnad 3, utifrån sedvanliga villkor enligt ramavtal mellan staden och SISAB. Skolan bedöms vara klar till terminsstarten hösten 2016.

Inför S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv har samråd skett med stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, exploateringskontoret, SISAB och utbildningsförvaltningen.

I bolaget Fabege V 69 AB (under namnändring) väljs samma ledamöter och suppleanter samt lekmannarevisor och dennes suppleant som i moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB, vilket är fallet i samtliga dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB.

Ny bolagsordning som överensstämmer med stadens standardbolagsordning har tagits fram och bolagets namn föreslås ändras till Fastighets AB Godsfinkan så att det överensstämmer med kvartersnamnet.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 20 oktober 2014 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Fabege V69 AB (under namnändring) org nr 556969-5314, innehållande tomträtten Godsfinkan 1, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 190 mnkr och på övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, samt tecknat avtal om detsamma, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra förvärvet samt teckna erforderliga avtal.
3. S:t Erik Markutveckling AB får en utökad lånelimit om 190 mnkr för att genomföra förvärvet. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.

4. Ny styrelse för Fabege V 69 AB (under namnändring) utses.
5. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Fabege V 69 AB (under namnändring) utses.
6. Ny bolagsordning för Fabege V 69 AB (under namnändring) godkänns.
7. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) i uppdrag att teckna hyresavtal med S:t Erik Markutveckling AB samt förbereda ombyggnaden av Byggnad 3 till skola efter beställning av utbildningsnämnden.
8. Utbildningsnämnden får i uppdrag att, enligt stadens ramavtal, göra en beställning hos Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för den planerade ombyggnaden av Byggnad 3 till skolverksamhet.
9. Utbildningsnämnden får i uppdrag att förbereda tecknande av erforderligt hyresavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för förhyrning av den planerade skolan i Byggnad 3 inom tomträtten Godsfinkan 1.
10. De i ärendet förelagda principerna, med reservation för smärre justeringar, som genomförandet kan föranleda, godkänns
11. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Punkterna 1-7 och 10, enligt ovan, godkänns.
2. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 7 oktober 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att förvärvet utgör ett värdefullt tillskott i stadens lokalbestånd för att möta behovet av pedagogiska lokaler för ett växande Stockholm.

Det föreslagna tomträttsförvärvet och de föreslagna utvecklingsplanerna avseende ombyggnad av en av byggnaderna till skolverksamhet, innebär också ett värdefullt tillskott i stadens lokalbestånd för pedagogiska verksamheter i ett läge där efterfrågan är stor. Tomträtten Godsfinkan ligger strategiskt i Hammarby sjöstad och nära den befintliga Sjöstadsskolan. Detta medför att det nu planerade förvärvet och ombyggnaden kan komma att utgöra ett bra komplement till den befintliga skolan. Detta kan bidra till en effektivare förvaltning och möjligheter till ökad samordning i utvecklingen av skol- och förskolelokaler, för ett växande Stockholm.

Tomträten Godsfinkan 1 har ett mycket bra kommunikationsläge, nära tvärspårvägen och har därmed goda förutsättningar att medverka till försörjning av pedagogisk verksamhet för ett stort upptagningsområde. 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.