

Utlåtande 2003:171 RI (Dnr 302-3769/2003)

## **Försäljning av del av fastigheten Beridarebanan 10 samt förvärv av bolaget Vasakronan Lagerbolag 15 AB**

**Samlad fastighetsaffär med Vasakronan AB (publ)-koncernen avseende uppgörelse om "bytesaffär"**

**Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 15 december 2003**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Bytesaffär mellan staden och Vasakronan-koncernen i syfte att skapa fler bostäder godkänns.
2. Avtal med Vasakronan AB (publ) avseende försäljning av del av fastigheten Beridarebanan 10 för en köpeskilling om 650 mnkr godkänns, *bilaga 1*.
3. Avtal med Vasakronan Holding AB avseende förvärv av bolaget Vasakronan Lagerbolag 15 AB (556611-6868) godkänns.
4. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Svenska Bostäder i uppdrag att förvärva Vasakronan Lagerbolag 15 AB för en köpeskilling om 566 mnkr.
5. Riktad nyemission i AB Svenska Bostäder till Stockholms Stadshus AB om 5 660 000 aktier till nominellt värde á 100 kr godkänns.
6. Stockholms Stadshus AB uppmanas att genom AB Svenska Bostäder genomföra nyemissionen.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande

1. Stadens ombud vid extra bolagsstämma i AB Svenska Bostäder ges i uppdrag att rösta dels för ökning av aktiekapitalet med 566 mnkr genom en till Stockholms Stadshus AB riktad nyemission, dels förvärv av Vasakronan Lagerbolag 15 AB.

2. AB Svenska Bostäder uppmanas att genomföra affären och ombyggnationen i enlighet med vad som anförs i detta utlåtande.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att noga följa utvecklingen av projektet och rapportera till koncernstyrelsen med regelbundenhet.

**Föredragande borgarrådet Annika Billström** anför följande.

### *Bakgrund*

Stockholms stad har ett ansvar för att öka utbudet av bostäder genom planering och produktion. Bostadssituationen i Stockholm riskerar att återspegla sig i ett minskat intresse för etablering och attraktionskraft bl.a. som ort för högre studier. Inte minst universitets- och högskolestuderande tenderar i allt större utsträckning att välja andra studieorter med en bättre bostadsmarknad. För Stockholm som tillväxtort är detta negativt och kan skapa negativa återverkningar även på längre sikt.

Därför har den nuvarande majoriteten också satt upp som ett av de viktigaste målen att producera tillräckligt med bostäder till stockholmarna. Det krävs dock mer insatser än de många projekt som nu pågår och planeras. Utöver insatserna för att nå målet om 20 000 bostäder krävs fler insatser bl.a. vad gäller att bygga studentbostäder. Inom stadens samtliga bostadsbolag pågår också ett intensivt arbete med att finna nya projekt för fler bostäder.

Därutöver arbetar främst AB Svenska Bostäder med att finna nya projekt för att uppföra studentbostäder – ett uppdrag som fastslagits av kommunfullmäktige. Genom markreservationer till bygg- och fastighetsbolag som producerar studentbostäder ger kommunen förutsättningar för att förbättra situationen.

Området kring skatteskrapan, det s.k. Åsötorget, har länge varit föremål för en omdaning. Som ett led i denna omdaning och mot bakgrund av bostadssituationen för studenter har det diskuterats om att pröva möjligheten att inrymma studentbostäder på del av fastigheten Gamen 8 på Södermalm ("Skatteskrapan"). Fastigheten, som ägs av Vasakronan-koncernen, står inför en omfattande renovering och kommer i huvudsak att vara evakuerad i början av 2004. Bolaget har tidigare planerat rusta och bygga om fastigheten för kontors- och hotelländamål.

Stockholms stad har träffat en uppgörelse med Vasakronan AB om en ”bytesaffär” i vilken staden avyttrar del av fastigheten Beridarebanan 10 (Första Höghuset) samt förvärvar bolaget Vasakronan, Lagerbolag 15 AB, som äger del av fastigheten Gamen 8 (Skatteskrapan).

#### *Ärendets beredning/remisser*

*Gatu- och fastighetsnämnden* har den 11 november 2003 beslutat att godkänna del av avyttring av Beridarebanan 10. Affären förutsätter att staden förvärvar bolaget Vasakronan, Lagerbolag 15 AB.

Gatu- och fastighetsnämnden tillstyrker bytesaffären och konstaterar att det inom Stockholms stad råder stor brist på studentbostäder. Bristsituationen har förvärrats på senare år och kötiden till centralt belägna studentbostäder är lång. Detta medför att Stockholms attraktionskraft som ort för högre studier minskat. Universitets- och högskolestuderande tenderar i allt större utsträckning att välja andra studieorter med en bättre bostadsmarknad. Som ett led i att skapa bättre förutsättningar för Stockholms möjligheter att utvecklas har staden och Vasakronan AB föreslagit en bytesaffär.

Gatu- och fastighetsnämnden anför också att ytterligare alternativa lösningar för projektets utformning skall redovisas inför beslutet i kommunfullmäktige, vilket bl.a. omfattar fördelningen av lägenheter. Gatu- och fastighetsnämnden poängterar att en förutsättning för projektet som helhet är att det utifrån stadens utgångspunkter är ekonomiskt försvarbart och att kommunfullmäktige har att ta ställning till det samlade och fullständiga beslutsunderlaget. Det fortsatta arbetet med den ekonomiska kalkylen skall utreda frågan om hyressättningen och att studentbostäderna åsätts överkomliga hyror samt möjligheten att erhålla investeringsbidrag från Länsstyrelsen.

*Stadsledningskontoret* har berett det kompletta ärendet som dels grundar sig på den del gatu- och fastighetsnämnden har beslutat om, dvs. försäljningen av ”första höghuset”, samt den andra delen i affären som omfattar köpet av bolaget innefattande ”skatteskrapan”.

Stadsledningskontoret tillstyrker bytesaffär med AB Vasakronan och menar att detta är ett angeläget projekt som väl tillgodoser kommunfullmäktiges inriktning att försöka skapa fler bostäder. Det kommer att tillföra Stockholms bostadsmarknad inemot 1 000 nya bostäder runt Åsötorget.

Stadsledningskontoret anser också att det finns goda ekonomiska förutsättningar att genomföra affären. Underlaget visar att samtliga inblandade parter inom staden klarar av att fullgöra sina åtaganden utan att verksamheter, övrig nyproduktion eller befintliga hyresgäster i stadens bostadsbolag belastas. En kalkyl är framtagen som redovisar de samlade effekterna för

kalkyl är framtagen som redovisar de samlade effekterna för kommunkoncernen – *bilaga 2*.

Ett förvärv måste därtill betraktas i ljuset av stadens ansvar för bostadsförsörjningen och för tillväxten i regionen där en av stadens mest kända byggnader avkontoriserats till förmån för centralt belägna studentbostäder. En satsning på bostäder i kv. Gamen visar att staden är villig att satsa långsiktigt för att stärka Stockholms anseende som attraktiv studieort. Affären är därför även en långsiktig satsning på att stärka stadens konkurrenskraft.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB har på gatu- och fastighetsnämndens framställan undersökt andra utformningar med hänsyn till såväl tekniska lösningar som att åstadkomma ett bättre utnyttjande av tillgängliga ytor. Därtill skulle en undersökning göras avseende möjligheter att genom ett inslag av upp till 20 procent av vanliga lägenheter samt något ökat inslag av kommersiella ytor skapa bättre ekonomi i projektet. Utredningen skulle också undersöka vilka överväganden som gjorts kring hyressättningen av studentlägenheterna. Detta för att klarlägga om de hyresnivåer som Svenska Bostäder kommit fram till är relevanta och rimliga.

Stockholms Stadshus AB fick i uppdrag att genomföra en ny analys med vidhängande kalkyl. För ändamålet har Stockholms Stadshus AB anlitat Carl Bro AB Projektledning i Stockholm. Carl Bro har genomfört en teknisk och ekonomisk utredning.

Carl Bro har i sin utredning bl.a. genomfört en ny undersökning och bedömning av det tidigare redovisade underlaget. Underlaget innefattar kostnadsbedömning, ytberäkning, ritningar, typrumsbeskrivning, trafikbullermätning, miljöinventering och miljöbedömning, fönster- och fasadbedömning samt ytterligare ett antal faktorer som har betydelse för fastighetens teknik och ekonomi.

Carl Bro anser att en utformning med ett ökat inslag av kommersiella ytor skapar bättre utnyttjande av befintliga ytor och genererar bättre projektekonomi. I bedömningen finns en rad olika utgångspunkter såsom basstandard på lägenheter såväl som gemensamma ytor samt vissa övriga tekniska förutsättningar.

Utredningen föreslår att

- ? hela höghusdelen av skatteskrapan utförs med studentlägenheter. I förslaget finns totalt 600 studentlägenheter
- ? hela låghusdelen utförs med kommersiella lokaler för kontors- och butiksändamål samt restaurang m.m.

Utredningen har tagit fasta på uppdraget vad gäller eventuell alternativ utformning med inslag av reguljära bostäder. De tekniska förutsättningarna

begränsar emellertid ett ökat inslag av reguljära bostäder. De kommersiella inslagen har ökat i Carl Bro:s förslag till utformning. Det gäller dels kontor, men även butiksytor. Kontoren och butiksytorna föreslås i allt väsentligt utformas i byggnadens s.k. låghusdel. Denna lösning skapar bättre ekonomi för projektet i sin helhet och medför bättre nyttjande av fastighetens ytor.

Bostäderna föreslås utformas som studentbostäder belägna i hela höghusdelen. Antalet studentlägenheter uppgår till 600 varav huvuddelen utformas som bostäder med ca 21 kvm bostadsyta. I bostäderna finns dusch/wc samt pentry. I de delar som är belägna mellan lägenheterna, och som tidigare var outnyttjade, finns gemensamhetslokaler med större kök. I utredningen har bostäderna således blivit mindre i storlek men fler i antal.

Sammantaget har utnyttjandet av ytorna ökat från ca 20.000 kvm till ca 24.000 kvm. Detta, tillsammans med ett ökat inslag av kommersiella ytor, har väsentligt förbättrat de ekonomiska förutsättningarna. En bedömning är att skatteskrapans läge och produktionsår motsvarar studentbostäderna som är uppförda i Hammarby sjöstad och Konradsberg. En lägenhet om 21 kvm får därmed enligt en försiktig bedömning en hyresnivå om drygt 3 300 kr per månad. Det finns emellertid utrymme som indikerar en möjlig högre hyrespotential i det fall Konradsberg används som jämförelse.

Hyresintäkterna i skatteskrapan utgår från en samlad bedömning av läge, ytor m.m. som är relevanta i fastighet och område. Beräkningarna i utredningen visar att hyresintäkterna uppgår till knappt 60 mnkr per år med föreliggande förslag. Utöver de aktuella ytorna finns eventuellt andra ytor som skulle kunna generera vissa ytterligare hyresintäkter exempelvis förråd om ca 4.200 kvm. Detta har emellertid inte beaktats i hyresberäkningen.

De ändrade förutsättningar som förts in i projektet i form av främst ett ökat inslag av kommersiella ytor och ett bättre utnyttjande av de tillgängliga ytorna har i väsentlig grad påverkat projektekonomi i positiv riktning. Till detta bidrar även att den genomgång som skett av ombyggnadskostnaden, som nu med hög säkerhet pekar på en kostnadsnivå om ca 636 mnkr, vilket ligger väsentligt under den tidigare kalkylerade nivån om ca 800 mnkr.

Projektkalkylen kommer med utgångspunkt från de kompletterande utredningar som gjorts, innebära att Svenska Bostäder förvärvar skatteskrapan för 566 mnkr och bygger om för ca 636 mnkr, vilket således indikerar en totalkostnad om ca 1.200 mnkr. Eftersom fastigheten med de nya förutsättningarna för projektet får en väsentligt bättre driftekonomi kommer fastighetens värde efter ombyggnationen att ligga i intervallet 750-800 mnkr, vilket medför att nedskrivningsbehovet begränsas till ca 452 mnkr.



*Kommunfullmäktige* beslutade den 15 december 2003 att återremittera ärendet till kommunstyrelsen genom s.k. minoritetsåterremiss.

*Stadsledningskontoret* har i ett kompletterande tjänsteutlåtande den 16 december 2003 ånyo behandlat frågan. I samband med kommunfullmäktiges återremiss belystes en del frågor som klarläggs i detta ärende.

Stadsledningskontoret anser att, trots att vissa osäkerheter vilka alltid föreligger i samband med ny- eller ombyggnad, det kan konstateras att de bedömningar som gjorts i den tekniska och ekonomiska analysen med tillräcklig säkerhet är korrekta.

Således kan konstateras att även om byggkostnaderna skulle öka med drygt 10 procent, investeringsbidraget helt bortfalla och hyresintäkterna avseende de kommersiella lokalerna minska med 7 procent, uppnås fortfarande ett nollresultat i projektkalkylen hos Svenska Bostäder. I nuläget finns emellertid ingenting som tyder på ökade byggkostnader eller minskade framtida hyresintäkter.

För det fall kalkylen inte beaktar intäkter från byggrätter, samt värdet av att staden inte behöver genomföra vissa investeringar i Hötorgshuset, uppstår alltså en positiv ekonomisk effekt för staden från försäljning av första Hötorgshuset. Detta förutsatt att ägaren väljer att ta ut maximalt möjlig utdelning. Detta medför i sin tur en teoretiskt minskad koncernbidragsmöjlighet om motsvarande belopp minus skatt. Den negativa resultateffekten för staden/ägaren ökar då från ca 15 mnkr till ca 20 mnkr. Sammantaget kommer då kalkylen för hela bytesaffären att innebära en positiv resultateffekt för staden/ägaren om 2 mnkr per år.

Vad gäller den latenta skatteskulden, som finns i ägarbolaget till skatte-skrapan som Svenska Bostäder förvärvar, kommer denna att elimineras då fastigheten byggs om.

Stadsledningskontoret menar att det inte föreligger hinder för affärens genomförande.

#### *Mina synpunkter*

Jag delar stadsledningskontorets och gatu- och fastighetsnämndens analys av den rådande situationen på bostadsmarknaden. Staden har som en av sina mest angelägna och prioriterade uppgifter att skapa fler bostäder för att kunna tillgodose det behov som föreligger och som bedöms växa ytterligare. För att komma tillrätta med bostadssituationen krävs många olika typer av lösningar, där en möjlighet är att köpa befintliga kontorsfastigheter och konvertera dem till bostäder.

Till den kategori som inte kan erhålla en bostad hör i de allra flesta fall studenter vars ekonomiska situation oftast är ansträngd. Enligt stadsledningskontoret har staden en uppgift att försöka tillmötesgå alla kategoriers efterfrågan på bostäder. Staden måste därför genom bland annat sina bostadsbolag arbeta med att ta fram planer för olika former av bostadsbebyggelse i hela staden.

Den föreliggande bytesaffären mellan Första Höghuset och Skatteskrapan innebär ett extra nödvändigt tillskott av bostäder som i annat fall inte hade blivit av. Bostäderna i Skatteskrapan tillkommer *utöver* de 20.000 bostäder som redan planeras eller är igångsatta.

Jag ser affären som en förutsättning i den större satsning och omdaning som sträcker sig från Skanstull, förbi Skatteskrapan och Medborgarplatsen och vidare mot Götgatsbacken och Slussen. Att skapa ett stråk med denna sträckning och därmed knyta ihop Södermalm med centrala Stockholm torde attrahera inte bara stockholmarna, utan även besökare och turister. I förlängningen kan detta innebära ännu fler inkomstkällor till stadens näringslivet. Stockholm har en framskjuten position i Europa inom högre utbildning och forskning. Det finns oroande tendenser till att denna position hotas p.g.a. brist på student- och forskarbostäder. Det är därför av stor vikt för Stockholm att staden kan tillhandahålla attraktiva studentbostäder. I förlängningen är detta avgörande för tillväxten i staden och riket. Bostadsbristen utgör idag en flaskhals för att kunna attrahera och möjliggöra för människor att bosätta sig i staden och regionen.

Skatteskrapan var under lång tid och som enskild fastighet inte till salu. Staden har ändå fört samtal med Vasakronan om möjligheten att förvärva fastigheten och/eller att bygga om huset till studentbostäder. Vasakronan har för en försäljning rest motkrav i form av rätten att förvärva Första Höghuset, vilken är belägen närmast Hötorget.

Jag delar stadsledningskontorets synpunkt att detta är en angelägen bytesaffär som väl tillgodoser kommunfullmäktiges inriktning att tillskapa fler bostäder. Ombyggnaden av skatteskrapan kommer att innebära hundratals nya lägenheter, studentbostäder och kommersiella ytor. Kommande planarbete skall syfta till att optimera ytanvändningen på sånt sätt att ekonomiska och sociala överväganden kommer att utvisa den slutliga gestaltningen. En förutsättning för projektet som helhet har varit att det utifrån stadens utgångspunkt är ekonomiskt försvarbart samt att kommunfullmäktige har att ta ställning till det samlade och fullständiga beslutsunderlaget.

Stadsledningskontorets kalkyl visar också med tydlighet att det finns goda ekonomiska förutsättningar att genomföra affären. Den för staden som helhet



positiva resultateffekten uppgår enligt kalkylen till drygt 20 mnkr. I detta ligger ett positivt resultat för gatu- och fastighetsnämnden/staden genom försäljningen av Första Höghuset vid Hötorget; ett positivt resultat för Svenska Bostäder genom en förädling av fastigheten med ett högre värde efter ombyggnationen samt genom den valda konstruktionen med en nyemission.

Detta gäller även om byggkostnaderna blir något högre och intäkterna något lägre än vad utredningen bedömer som rimligt. Detta redovisas i stadsledningskontorets nya tjänsteutlåtande.

Det finns i sammanhanget anledning att understryka att bytesaffären med följande ombyggnad av kv. Gamen inte på något sätt kommer att påverka hyrorna i det befintliga hyresbeståndet. Även om affären hade påverkat balansräkningen och det egna kapitalet negativt hade inte detta haft någon effekt för hyressättningen, eftersom alla investeringar som t.ex. nyproduktion av bostäder påverkar balansräkningen. Genom nyemissionen som innebär att Stockholms Stadshus AB tillskjuter 566 mnkr kommer slutresultatet leda till att Svenska Bostäder förstärker sitt egna kapital med ca. 114 mnkr. Redovisat underlag visar således med tydlighet att samtliga inblandade parter inom staden klarar av att fullgöra sina åtaganden utan att verksamheter, övrig nyproduktion och andra satsningar behöver begränsas.

Att Stockholms Stadshus AB tillskjuter motsvarande köpeskillingen till Svenska Bostäder kan sägas vara ett sätt att återbörda en del av de 3,85 mdkr som den förra majoriteten delade ut 1999 som fria vinstmedel från de tre bostadsföretagen till Stockholms Stadshus AB. De belopp som föreligger för gällande bytesaffär mellan Första Höghuset och Skatteskrapan står dock inte på långt när i proportion till den utdelning som den förra majoriteten beslutade om och verkställde inom loppet av en vecka.

Nyemissionen i Svenska Bostäder skapar en möjlighet till lagreglerad utdelning från bolaget på samma sätt som Stockholms Stadshus AB erhåller skälig ränta på de medel som placeras hos internbanken. Exakt hur finansieringen av utdelningen skall ske och hur fördelningen över tiden bör se ut mellan bolagen måste avgöras utifrån bolagens aktuella ekonomiska ställning i samband med boksluten, liksom skattemässiga och andra överväganden. De gällande affären med en försäljning av Hötorgshuset och köp av Skatteskrapan är som konstaterats en resultatmässig positiv affär för staden och ingående enheter. I offentlig verksamhet görs både företagsekonomiska och samhällsekonomiska analyser. En företagsekonomisk kalkyl begränsar sig till och utgår ifrån att nuvärdet av de framtida kostnaderna och intäkterna enbart tillfaller det investerande företaget (som bör vara större än noll för att en investering skall anses vara lönsam). En offentlig investering av det slag som gällande bytesaffären utgör bör således även följas av en

gällande bytesaffären utgör bör således även följas av en samhällsekonomisk analys. Det mervärde och långsiktiga tilltagande avkastning som satsningen för staden i sin helhet innebär kommer indirekt och på olika sätt att fördelas ut på många olika aktörer och parter.

De som gynnas av bytesaffären är först och främst stockholmarna genom att fler bostäder kommer till stånd och dessutom i ett attraktivt läge. Medborgarna kommer att få en mer levande stadsdel och förutsättningar skapas för en utökad detaljhandel i området. Ungdomarna och studenterna kommer att få bättre möjlighet att skaffa sig sin första egna bostad. På sikt kommer företagarna att kunna ta del av den kunskap och kompetens som kommer av en utökad andel studenter i staden. I förlängningen innebär detta bättre förutsättningar för en fortsatt och hållbarare tillväxt i staden och regionen. Ett förvärv måste således betraktas i första hand utifrån stadens ansvar för bostadsförsörjningen och för tillväxten i regionen där en av stadens mest kända byggnader avkontoriserats till förmån för centralt belägna hyreslägenheter och studentbostäder. En satsning på bostäder i kv. Gamen visar dessutom att den nuvarande majoriteten är villig att satsa långsiktigt för att stärka Stockholms anseende som attraktiv studieort. Bytesaffären är därför även en långsiktig satsning på att stärka stadens konkurrenskraft.

Inriktningen för den fortsatta projekteringen är att skapa dels en utveckling av stadsdelen som helhet, men också att undersöka möjligheterna att på effektivaste sätt skapa en funktionsblandad fastighet, sammansatt exempelvis med olika lägenhetstyper. Satsningen på studentbostäder kan t.ex. också kompletteras med vanliga lägenheter.

I projekteringen har Svenska Bostäder att beakta olika alternativ i syfte att stärka ekonomin i projektet ytterligare och för att tillskapa en god och hållbar social situation med ett blandat boende i och kring Skatteskrapan. Även andra verksamheter bör t.ex. kunna bedrivas i höghusdelens kommersiella lokaler med bl.a. näringsverksamhet och restaurangrörelser. Svenska Bostäder bör undersöka möjligheten till en alternativ användning av det översta våningsplanet i syfte att tillskapa gemensamhetsytor som de boende eller övriga stockholmarna kan ta del av.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta  
att ej genomföra bytesaffären Beridarebanan 10 – Vasakronan Lagerhus 15.

om ovanstående att-sats avslås, besluta att

1. kommunfullmäktige godkänner avtalet med Vasakronan under förutsättning att Vasakronan tecknar en återköpsklausul innebärande att bolaget under 2004 förbinder sig att återköpa fastigheten Gamen 8 av Stockholm stad om det av ekonomiska, byggnadstekniska eller miljömässiga skäl ej visar sig möjligt att i fastigheten bygga 600 studentbostäder
2. därutöver anföras.

Helt bortsett från det faktum att informationen och hanteringen av fastighetsaffären Skatteskrapan – Hötorgshuset varit bristfällig och otydlig framstår de ekonomiska förutsättningarna som minst sagt anmärkningsvärda.

I den senaste ekonomiska kalkylen har renoveringsbehovet av Skatteskrapan sjunkit med ungefär 200 miljoner kronor. De sänkta renoveringsambitionerna motiveras delvis genom att fasaden inte längre anses vara i behov av renovering och att större lokaler skall erbjudas för kommersiell verksamhet.

När det gäller de kommersiella lokalerna bygger kalkylen på en kvadratmeterhyra om 4500 kronor. Det hade i sammanhanget varit klädsamt att motivera vad den siffran bygger på och vilken realism som finns i den beräkningen. Enbart en sänkning med ett tusen kronor per kvadratmeter skulle innebära minskade intäkter på över tre miljoner kronor. Vid den händelse att räntan stiger med 1 % så ökar kostnaderna med över sex miljoner och affärens hela överskott är försvunnet. Detta visar med all önskvärd tydlighet bristen på visshet och att den ekonomiska kalkylen i stora stycken bygger på svaga antaganden.

Det är därutöver rimligt att ifrågasätta huruvida de sänkta renoveringsambitionerna överhuvudtaget är realistiska. Den ursprungliga kalkylen som stadens egna experter genomförde visade på ett renoveringsbehov närmare en miljard kronor. Det hemliga tjänsteutlåtandet från gatu- och fastighetskontoret visade på ett underskott i tvåmiljonersklassen för varje studentlägenhet.

Helt bortsett från att de tidigare kalkylerna visat något helt annat har också Vasakronans miljöinventering avslöjat att renoveringsbehovet snarast blivit större i fastigheten. I miljöinventeringen, som närmast klassar huset som utrangerat, framgår att risken för asbest, PVC och blåbetong är överhängande, vilket onekligen kommer att leda till extremt kostsamma saneringsarbeten. Inget av detta finns idag med i den ekonomiska kalkyl som ligger till grund för kommunfullmäktiges beslut. I det fall staden övertar fastigheten och den visar sig vara i behov av miljösanering tar också staden på sig en stor miljöskuld. Det innebär att det är staden som blir ansvarig för den kostsamma sanering som krävs för att befria Skatteskrapan från miljö- och

samma sanering som krävs för att befria Skatteskrapan från miljö- och hälsoskadliga ämnen.

Att hantering av miljöskulden saknas innebär givetvis att ytterligare ekonomiska risker införlivas i kalkylen, men utgör också ett direkt hälsohot gentemot fastighetens framtida hyresgäster.

De ekonomiska riskerna är därtill betydande också när det gäller försäljningen av Beridarebanan 10 (Hötorgshuset). Även om det inte finns något egenvärde i att staden äger kontorshus saknas i underlaget all analys kring huruvida dagens konjunkturläge utgör den bästa säljläget. Att medvetet sälja ett kontorshus i ett konjunkturläge där priset blir lågt är svårt att förklara för skattebetalarna. Det hade även i detta avseende varit klädsamt om den politiska majoriteten vågat klarlägga hur en försäljning i dagsläget motiveras ekonomiskt.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Bytesaffär mellan staden och Vasakronan-koncernen i syfte att skapa fler bostäder godkänns.
2. Avtal med Vasakronan AB (publ) avseende försäljning av del av fastigheten Beridarebanan 10 för en köpeskilling om 650 mnkr godkänns, *bilaga 1*.
3. Avtal med Vasakronan Holding AB avseende förvärv av bolaget Vasakronan Lagerbolag 15 AB (556611-6868) godkänns.
4. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Svenska Bostäder i uppdrag att förvärva Vasakronan Lagerbolag 15 AB för en köpeskilling om 566 mnkr.
5. Riktad nyemission i AB Svenska Bostäder till Stockholms Stadshus AB om 5 660 000 aktier till nominellt värde á 100 kr godkänns.
6. Stockholms Stadshus AB uppmanas att genom AB Svenska Bostäder genomföra nyemissionen.

**Kommunstyrelsen** beslutar för egen del följande

1. Stadens ombud vid extra bolagsstämma i AB Svenska Bostäder ges i uppdrag att rösta dels för ökning av aktiekapitalet med 566 mnkr genom en till Stockholms Stadshus AB riktad nyemission, dels förvärv av Vasakronan Lagerbolag 15 AB.
2. AB Svenska Bostäder uppmanas att genomföra affären och ombyggnationen i enlighet med vad som anförs i detta utlåtande.

3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att noga följa utvecklingen av projektet och rapportera till koncernstyrelsen med regelbundenhet.

Stockholm den 17 december 2003

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNIKA BILLSTRÖM

*Anette Otteborn*

**Reservation** anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

### *Bakgrund*

Bostadssituationen i Stockholm riskerar att återspegla sig i ett minskat intresse för etablering och attraktionskraft som ort för högre studier. Inte minst universitets- och högskolestuderande tenderar i allt större utsträckning att välja andra studieorter med en bättre bostadsmarknad. För Stockholm som tillväxtort är detta negativt och kan skapa negativa återverkningar även på långsiktigen. Kommunen har ett ansvar för att öka utbudet av studentbostäder. Genom markreservationer till bygg- och fastighetsbolag som producerar studentbostäder ger kommunen förutsättningar för att förbättra situationen.

Nu pågående och planerade projekt räcker dock inte. Fler insatser krävs. Inom stadens bostadsbolag pågår ett intensivt arbete med att finna nya projekt för fler bostäder. Detta gäller samtliga bolag. Därutöver arbetar främst AB Svenska Bostäder med att finna nya projekt för att uppföra studentbostäder – ett uppdrag som fastslagits av kommunfullmäktige.

Området kring skatteskrapan, det s.k. Åsötorget, har länge varit föremål för en omdaning. Som ett led i denna omdaning och mot bakgrund av bostadssituationen för studenter har det diskuterats om att pröva möjligheten att inrymma studentbostäder på del av fastigheten Gamen 8 på Södermalm ("skatteskrapan"). Fastigheten, som ägs av Vasakronan Lagerbolag 15 AB, står inför en omfattande renovering och kommer i huvudsak att vara evakuerad i början av 2004. Bolaget har tidigare planerat rusta och bygga om fastigheten för kontors- och hotelländamål.

### *Affärsuppgörelsen i sammanfattning*

Staden har träffat en uppgörelse med Vasakronan AB om en "bytesaffär" i vilken staden avyttrar del av fastigheten Beridarebanan 10 (första höghuset) samt förvärvar bolaget Vasakronan, Lagerbolag 15, vilket äger del av fastigheten Gamen 8 (skatteskrapan).

Bakgrunden är de stora behov som föreligger vad gäller nya bostäder. Genom förvärv av "skatteskrapan" kan byggnaden konverteras från kontor till bostadsändamål varvid 600 nya lägenheter kan färdigställas. Därtill finns möjligheter att genom nyproduktion uppföra ytterligare ca 150 lägenheter, på ett markområde som delvis ingår i förvärvet. Om- och nybyggnaderna kan dessutom medföra att ytterligare ca 240 bostäder nyproduceras på tomter i omedelbar närhet till "skatteskrapan". I området kan totalt ca 1 000 nya bostäder tillkomma. Det innebär också att hela området runt Åsötorget får ett

komma. Det innebär också att hela området runt Åsötorget får ett kraftigt kvalitetslyft.

Bytesaffären innebär konkret att Svenska Bostäder förvärvar bolaget som äger "skatteskrapan", för att därefter genomföra en renovering och konvertering till studentbostäder. Staden säljer, genom gatu- och fastighetsnämnden, del av fastigheten Beridarebanan 10, vilken inrymmer "första höghuset" belägen närmast Hötorget.

*De ekonomiska konsekvenserna bedöms utfalla enligt följande*

Förutsättningar som förts in i projektet i form av främst ett ökat inslag av kommersiella ytor och ett bättre utnyttjande av de tillgängliga ytorna har i väsentlig grad påverkat projektekonomi i positiv riktning. Ombyggnadskostnaden har med tillräcklig säkerhet bedömts uppgå till ca 636 mnkr. Projektkalkylen kommer att innebära att Svenska Bostäder förvärvar skatteskrapan för 566 mnkr och bygger om för ca 636 mnkr, vilket således indikerar en total kostnad om ca 1 200 mnkr. Fastighetens värde efter ombyggnationen kommer att ligga i intervallet 750-800 mnkr, vilket medför att nedskrivningsbehovet uppgår till ca 452 mnkr.

Finansieringen förutsätts ske genom kapitaltillskott om 566 mnkr från moderbolaget genom en nyemission samt genom upptagande av lån om ca 452 mnkr i Svenska Bostäder. Det kan noteras att Svenska Bostäders egna kapital sammantaget kommer att öka med ca 114 mnkr, vilket utgöres av skillnaden mellan kapitaltillskottet från moderbolaget om 566 mnkr och ett beräknat maximalt nedskrivningsbehov om 452 mnkr.

Fastighetsekonomiskt kommer projektet att generera ett överskott om ca 7 mnkr i Svenska Bostäder. Detta bygger på beräknade hyresintäkter om ca 60 mnkr, beräknade driftkostnader om ca 12 mnkr, avskrivningar om ca 15 mnkr och ränta om ca 26 mnkr avseende upptagande av lån om ca 604 mnkr. Det uppstår härutöver även en positiv resultateffekt motsvarande en avkastningsränta på det ökade egna kapitalet. Denna uppgår till ca 4 mnkr.

Nyemissionen skapar en möjlighet att ta en ökad utdelning från Svenska Bostäder, vilken maximalt kan uppgå till i storleksordningen 31 mnkr med nuvarande ränteläge. Projektet genererar som framgått positiva resultateffekter om ca 11 mnkr i Svenska Bostäder. Om ägaren önskar ta maximalt möjlig utdelning om 31 mnkr kommer detta dock att medföra en negativ resultatpåverkan om ca 20 mnkr hos Svenska Bostäder. Detta kan antingen finansieras av Svenska Bostäder ensamt eller kan belastningen spridas på de tre allmännyttiga bostadsbolagen med vardera ca 6-7 mnkr, varvid Familjebostäder och Stockholmshem får lämna koncernbidrag till Svenska

Stockholmshem får lämna koncernbidrag till Svenska Bostäder med detta belopp.

Det samlade ekonomiska utfallet för staden/ägaren består i enlighet med tidigare redovisade beräkningar dels av positiva resultateffekter av försäljningen av kv Beridarebanan med ca 26 mnkr per år, dels positiva resultateffekter av en möjlig ökning av utdelningen med ca 12 mnkr, totalt således ca 38 mnkr per år. På minussidan finns den teoretiskt negativa resultateffekten av en minskad koncernbidragsmöjlighet motsvarande den del av utdelningen om 20 mnkr som inte är finansierad genom projektet, vilken med hänsyn tagen till skatteeffekter uppgår till 15 mnkr. Den positiva nettoeffekten för staden uppgår således till ca 29 mnkr per år.

#### *Ärendets beredning*

Staden har träffat en uppgörelse med Vasakronan AB om en ”bytesaffär” i vilken staden avyttrar del av fastigheten Beridarebanan 10 (första höghuset) samt förvärvar bolaget Vasakronan, Lagerbolag 15 AB, som äger del av fastigheten Gamen 8 (skatteskrapan).

Gatu- och fastighetsnämnden har den 11 november 2003 beslutat att godkänna del av avyttring av Beridarebanan 10. Affären förutsätter att staden förvärvar bolaget Vasakronan, Lagerbolag 15. Ärendet har beretts inom stadsledningskontoret. Samråd har skett med juridiska avdelningen. Kommunfullmäktige återremitterade ärendet genom s.k. minoritetsåterremiss varvid stadsledningskontoret i ett nytt tjänsteutlåtande har beaktat delar av kommunfullmäktigeledamöternas frågor och synpunkter.

**Stadsledningskontoret** tillstyrker bytesaffär med AB Vasakronan på nytt i ett tjänsteutlåtande daterat den 16 december 2003, vilket har följande lydelse.

#### *Ärendets beredning*

Ärendet har remitterats till SLK, där det handlagts av finansavdelningen. Samråd har skett med juridiska avdelningen.

#### *Ärendet*

Stockholms stad har träffat en uppgörelse med Vasakronan AB om en bytesaffär i vilken staden avyttrar del av fastigheten Beridarebanan 10 (Första Höghuset) samt förvärvar bolaget Vasakronan, Lagerbolag 15 AB, som äger del av fastigheten Gamen 8 (Skatteskrapan).

Bakgrunden är de stora behov som föreligger vad gäller nya bostäder. Genom förvärv av ”skatteskrapan” kan byggnaden konverteras från kontor till bostadsändamål



varvid ca 600 nya lägenheter kan färdigställas. Därtill finns möjligheter att genom nyproduktion uppföra ytterligare ca 150 lägenheter, på ett markområde som delvis ingår i förvärvet. Exploatering kan dessutom medföra att ytterligare ca 240 bostäder nyproduceras på tomter i omedelbar närhet till "skatteskrapan". Det innebär också att hela området runt Åsötorget kan få ett kraftigt kvalitetslyft.

Bytesaffären innebär konkret att Svenska Bostäder förvärvar bolaget som äger "skatteskrapan", för att därefter genomföra en renovering och konvertering till studentbostäder. Staden säljer, genom gatu- och fastighetsnämnden, del av fastigheten Beridarebanan 10, vilken inrymmer "första höghuset" belägen närmast Hötorget.

Kommunfullmäktige beslutade den 15 december om sk minoritetsåter-remiss till kommunstyrelsen för ytterligare behandling.

#### *Stadsledningskontorets synpunkter*

Stadsledningskontoret tillstyrker affären. Projektet kommer med den utformning som föreslås av Carl Bro AB projektledning att kunna tillföra Stockholms närmare 1 000 nya bostäder belägna runt Åsötorget. Därigenom kan också en upprustning ske av hela området.

Bifogat underlag visar att samtliga inblandade parter inom staden klarar av att fullgöra sina åtaganden utan att verksamheter, övrig nyproduktion eller befintliga hyresgäster i stadens bostadsbolag belastas. Det råder inget tvivel om att förvärvet från ett samhällsperspektiv medför betydande värden som inte annars hade kunnat realiseras.

Stadsledningskontoret menar att de synpunkter som lämnades i samband med kommunfullmäktiges återremiss inte utgör hinder för affärens genomförande.

*För att illustrera detta redovisas nedan en känslighetsanalys, vilken framtagits av koncernledningen för Stockholms Stadshus AB, och som bygger på förslag till utformning från Carl Bro AB projektledning*

Den tekniska utredning och ekonomiska analys som genomförts beträffande projektet inrymmer, liksom i varje annat bygg- eller anläggningsprojekt, vissa osäkerhetsmoment. Det kan emellertid konstateras att de bedömningar som gjorts med hög säkerhet är korrekta. Detta gäller t. ex. bedömningen att samtliga fasadelement inte behöver bytas och att vissa byggnadsdelar såsom t. ex. inglasat entrétorg m. m. kan utgå. I vissa andra fall såsom t. ex. beträffande behovet av eventuella stomförstärkningsarbeten samt ljud- och ventilationslösningar finns en något större osäkerhet. Den samlade bedömning som gjorts utmynnar dock i att den mest sannolika kostnaden för att bygga om fastigheten kommer att uppgå till 636 mnkr inklusive moms. Det har även gjorts en känslighetsanalys av ombyggnadskostnaden som visar att denna med 98 % sannolikhet hamnar inom intervallet 568 – 703 mnkr inklusive moms och med 67 % sannolikhet inom intervallet 602 – 670 mnkr inklusive moms. Med antagande om att den lägre säkerheten föreligger skulle detta innebära att totalkostnaden ökar med 73 mnkr medförande en ökad räntebelastning avseende upptagna lån om ca 3 mnkr per år. Detta innebär att projektkalkylen i Svenska

ca 3 mnkr per år. Detta innebär att projektkalkylen i Svenska bostäder försämras från ett positivt resultat om 7 mnkr till ett positivt resultat om 4 mnkr.

En ytterligare osäkerhet är den exakta storleken på det investeringsbidrag som kan erhållas i samband med ombyggnationen till studentlägenheter. Detta har bedömts kunna uppgå till maximalt 32 mnkr. Med antagande om att inget investeringsbidrag alls skulle komma att utgå skulle detta medföra en ökad räntebelastning på ett lån om motsvarande belopp. Detta ökar i så fall räntekostnaden med ca 1,5 mnkr, vilket betyder att resultatet av projektet i Svenska Bostäder försämras med samma belopp.

Fortfarande är dock projektkalkylen positiv. När det gäller de beräknade hyresintäkterna har dessa bedömts utifrån faktiska nivåer i dagsläget. Bostadsdelarna i fastigheten påverkas knappast av konjunkturvariationer. För de kommersiella ytorna innebär en känslighetsanalys att ett marknadshyresläge som ligger 7 % lägre medför ett bortfall av hyresintäkter om ca 2,5 mnkr per år, vilket då försämrar kalkylen i Svenska Bostäder med motsvarande belopp.

Således kan konstateras att även med hänsyn tagen till att byggkostnaderna skulle öka med drygt 10 %, investeringsbidraget helt bortfalla och hyresintäkterna avseende de kommersiella lokalerna minska med 7 %, så uppnås fortfarande ett nollresultat i projektkalkylen hos Svenska Bostäder.

Även i den del av kalkylen som avser effekter för staden finns vissa osäkerheter. Detta gäller dels den positiva effekten av att staden inte behöver genomföra vissa erforderliga investeringar i Hötorgsfastigheten, som värderats till 8-12 mnkr per år, samt värdet av de byggrätter invid skatteskrapan, som kan ses som en följd av projektets genomförande, och bedömts uppgå till ca 6 mnkr per år. Om det helt bortses från dessa positiva effekter kvarstår den helt säkra positiva effekten av den realisationsvinst som uppstår, vilken beräknats ge en årlig räntevinst om ca 10 mnkr.

*Mot bakgrund av de ovan beskrivna resonemanget går det att illustrera ett "värsta fall":*

För staden/ägaren skulle i så fall de positiva effekterna begränsas till dels den positiva effekten av den utfallande realisationsvinsten om 10 mnkr per år, dels den positiva effekten av en ökad möjlig utdelning genom nyemissionen i svenska bostäder om 12 mnkr per år. Sammantaget således ett positivt ekonomiskt utfall om ca 22 mnkr per år.

För Svenska Bostäder skulle projektkalkylen maximalt försämras med tillsammans ca 7 mnkr. Motsvarande belopp måste årligen ianspråkta av bostadsbolagens fria egna kapital för att klara utdelningen till moderbolaget.

Detta förutsatt att ägaren väljer att ta ut maximalt möjlig utdelning. Detta medför i sin tur en teoretiskt minskad koncernbidragsmöjlighet om motsvarande belopp minus skatt. Den negativa resultateffekten för staden/ägaren ökar då från ca 15 mnkr till ca 20 mnkr. Sammantaget kommer då kalkylen för hela bytesaffären att innebära en positiv resultateffekt för staden/ägaren om 2 mnkr per år.

Slutligen skall nämnas att genomförandet av affären enligt överenskommelsen mellan parterna kommer att innebära att det uppstår en latent skatteskuld kopplad till

skatteskrapan. Beroende på att fastigheten efter förvärvet kommer att byggas om, och att en nedskrivning kommer att ske, kommer denna latent skatteskuld att helt elimineras.

Det skall betonas att samlad resultateffekt skall ställas i proportion till affärens samlade värden, nämligen inemot 1 000 nya bostäder samt planmässiga förutsättningar som gynnar den centrala stadsbilden på Södermalm.

**Stadsledningskontoret och ledningen för Stockholms Stadshus AB** har genomfört en kompletterande utredning avseende fastigheten Gamen 8. Det kompletterande utlåtandet har följande lydelse.

#### *Utredningen i en sammanfattning*

Stadshus AB fick i uppdrag att genomföra en ny analys samt ta fram ytterligare kalkyl. För ändamålet har Stadshus AB anlitat Carl Bro AB Projektledning i Stockholm. Carl Bro har genomfört en teknisk och ekonomisk utredning.

Carl Bro har i sin utredning gjort en ny bedömning av bland annat det underlag som tidigare tagits på uppdrag av gatu- och fastighetskontoret tillsammans med AB Svenska Bostäder. Underlaget innefattar kostnadsbedömning, ytberäkning, ritningar, typrumsbeskrivning, trafikbullermätning, miljöinventering och miljöbedömning, fönster- och fasadbedömning samt ytterligare ett antal faktorer som har betydelse för fastighetens teknik och ekonomi.

Carl Bro anser att en utformning med ett ökat inslag av kommersiella ytor skapar bättre utnyttjande av befintliga ytor och genererar bättre projektekonomi.

I bedömningen finns en rad olika utgångspunkter såsom basstandard på lägenheter såväl som gemensamma ytor samt vissa övriga tekniska förutsättningar. Utredningen föreslår att

- ? hela höghusdelen av skatteskrapan utförs med studentlägenheter. I förslaget finns totalt 600 studentlägenheter.
- ? hela låghusdelen utförs med kommersiella lokaler för kontors- och butiksändamål samt restaurang mm.

Utredningen har tagit fasta på uppdraget vad gäller eventuell alternativ utformning med inslag av reguljära bostäder. De tekniska förutsättningarna begränsar emellertid ett ökat inslag av reguljära bostäder. Bullernivåer mm medför att endast del av fastigheten kan användas för detta ändamål. I huvudsak finns denna möjlighet enbart på fastighetens västsida i några av de lägre våningsplanen. Således kan hela plan ej nyttjas för reguljära bostäder. Inslaget kan därmed ej uppgå till något större antal. Därtill ställs sannolikt krav på egna entréer, hissar mm varför möjligheten blir än mer begränsad. Det finns förvisso vissa möjligheter som eventuellt kan övervägas i ett projekteringsskede.

Vad gäller restaurang i det översta våningsplanet finns också begränsade möjligheter. En restaurang kräver sannolikt 4 hissar för enbart för att försörja restaurangen. De kommersiella förutsättningarna för en restaurangverksamhet i detta läge kan också ifrågasättas. Däremot finns goda möjligheter att bygga restaurang i

ifrågasättas. Däremot finns goda möjligheter att bygga restaurang i bottenvåningen i fastighetens kommersiella del.

De kommersiella inslagen har ökat i Carl Bro's förslag till utformning. Det gäller dels kontor men även butiksytor. Kontoren och butiksytorna föreslås i allt väsentligt utformas i den lägre delen av byggnaden den sk låghusdelen. Denna lösning skapar bättre ekonomi för projektet i sin helhet och medför bättre nyttjande av fastighetens ytor.

Bostäderna föreslås utformas som studentbostäder belägna i hela höghusdelen. Antalet studentlägenheter uppgår till 600 varav huvuddelen utformas som bostäder med ca 21 kvm bostadsyta. I bostäderna finns dusch/wc samt pentry. I de delar som är belägna mellan lägenheterna, och som tidigare var outnyttjade, finns gemensamhetslokaler med större kök. I utredningen har bostäderna således blivit mindre i storlek men fler i antal.

Sammantaget har utnyttjandet av ytorna ökat från ca 20 000 kvm till ca 24 000 kvm. Detta, tillsammans med ett ökat inslag av kommersiella ytor, har väsentligt förbättrat de ekonomiska förutsättningarna. Detaljer finns i bilagd utredning.

#### *Hyror studentlägenheter*

Studentlägenheter är i princip föremål för reguljär hyressättning. Utgångspunkt är att hyresnivån bestäms efter förhandlingar med hyresgästföreningen. Vid förhandlingar överenskomms vilken generell hyresnivå som skall gälla för den aktuella bostadsfastigheten.

När man talar om generell nivå gäller det alltid en form av typlägenhet med en yta om 77 kvm. För denna typlägenhet upprättas en generell hyresnivå, som är hyresgrundande för alla bostäder i byggnaden. Den faktiska hyresnivån för varje lägenhet bestäms utifrån en översättningstabell för olika lägenhetsstorlekar. Det innebär att den verkliga hyresnivån skiljer sig åt mellan de respektive lägenheterna i huset. Genomgående erhåller mindre lägenheter högre hyresnivåer per kvadratmeter bostadsyta. Vid hyressättningen kan man även säga att bostäder belägna i innerstaden genomgående har något högre hyresnivåer än ytterstaden. Detta är även giltigt för studentbostäder. Detta faktum beror på en rad faktorer som de facto utgör underlag vid hyresförhandlingarna, bland annat att byggkostnaderna generellt är högre i innerstaden men även att attraktivitet, tillgänglighet, servicegrad etc är bestämmande faktorer.

#### *Aktuella hyresnivåer för studentbostäder inom Svenska Bostäder*

Svenska Bostäder har uppfört ett antal studentbostäder under senare år. Därtill finns även sedan tidigare ett antal studentbostäder inom bolagets bestånd. Några exempel på hyresnivåer:

#### *Konradsberg*

Studentlägenheterna i Konradsberg (vid lärarhögskolan på Kungsholmen) har en generell hyresnivå 2002 om 1475 kr/kvm. Efter omräkning enligt gällande översättningstabell är hyresnivån enligt följande:

|                    |  |
|--------------------|--|
| <i>Konradsberg</i> | 25 kvm, ca 4 500 kr/ månad (2182 kr/kvm) |
|                    | 35 kvm, ca 5 300 kr/ månad (1800 kr/kvm) |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <i>Kista paviljonger</i>      | 25 kvm, ca 3 361 kr/månad (1613 kr/kvm) |
| <i>Husby påbyggnad vindar</i> | 25 kvm, ca 3 450 kr/månad (1656 kr/kvm) |

#### *Övriga företag med studentbostäder*

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <i>Björnkulla- (Tomtberga )</i> | 28 kvm, ca 3 100 kr/månad (1 328 kr/kvm) |
| <i>Vinsta (Ekenman fastigh)</i> | 21 kvm, ca 3 600 kr/månad (2 057 kr/kvm) |
|                                 | Obs! möblerat                            |
| <i>Kungshamra Solna (SSSB)</i>  | 27 kvm, ca 3 136 kr/månad (1 393 kr/kvm) |
| <i>Hammarby Sjöst. (SSSB)</i>   | 23 kvm, ca 3 482 kr/månad (1 817 kr/kvm) |

En bedömning är att skatteskrapans läge och produktionsår motsvarar studentbostäderna i Hammarby sjöstad och Konradsberg. En lägenhet om 21 kvm får därmed enligt en försiktig bedömning en hyresnivå om ca 3 300 kr per månad. Det finns emellertid utrymme som indikerar en möjlig högre hyrespotential i det fall Konradsberg används som jämförelse. Det skall betonas att siffrorna utgår från de generella hyresnivåerna år 2002.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkterna i skatteskrapan utgår från en samlad bedömning av läge, ytor mm som är relevanta i fastighet och område. Kalkylen för hyresintäkterna för fastigheten fördelar sig enligt följande:

|                                | <i>Studentbostäder</i> | <i>Kontor</i> | <i>Butiker</i> | <i>Garage</i> |
|--------------------------------|------------------------|---------------|----------------|---------------|
| <i>Kvm</i>                     | 12 850                 | 7 900         | 3 200          | 3 500         |
| <i>Kr/kvm</i>                  | 1 920 (3 360Kr/mån)    | 2 400         | 4 500          | 500           |
| <i>Totalt mkr</i>              | 24,7                   | 19,0          | 14,4           | 1,8           |
| <i>Totala hyresintäkter/år</i> | 59,9 mnkr              |               |                |               |

Utöver de aktuella ytorna finns eventuellt andra ytor som skulle kunna generera vissa ytterligare hyresintäkter exempelvis förråd om ca 4 200 kvm. Detta har emellertid inte beaktats i hyresberäkningen.

#### *Ekonomi*

De ändrade förutsättningar som förts in i projektet i form av främst ett ökat inslag av kommersiella ytor och ett bättre utnyttjande av de tillgängliga ytorna har i väsentlig grad påverkat projektekonomi i positiv riktning. Till detta bidrar även att den genomgång som skett av ombyggnadskostnaden, som nu med hög säkerhet pekar på en kostnadsnivå om ca 636 mnkr, vilket ligger väsentligt under den tidigare kalkylerade nivån om ca 800 mnkr.

Projektkalkylen kommer med utgångspunkt från de kompletterande utredningar som gjorts, innebära att Svenska Bostäder förvärvar skatteskrapan för 566 mnkr och bygger om för ca 636 mnkr, vilket således indikerar en totalkostnad om ca 1 200 mnkr. Eftersom fastigheten med de nya förutsättningarna för projektet får en väsentligt bättre driftekonomi kommer fastighetens värde efter ombyggnationen att ligga i intervallet 750-800 mnkr, vilket medför att nedskrivningsbehovet begränsas till ca 452 mnkr.

Finansieringen förutsättes ske genom kapitaltillskott om 566 mnkr från moderbolaget genom en nyemission samt genom upptagande av lån om ca 452 mnkr i Svenska Bostäder. Detta betyder att det inte finns behov av kapitaltillskott för att finansiera ombyggnationen från systerbolagen; Familjebostäder och Stockholmshem, på det sätt som tidigare förutsatts. Det kan också noteras att Svenska Bostäders egna kapital sammantaget kommer att öka med ca 114 mnkr, vilket utgöres av skillnaden mellan kapitaltillskottet från moderbolaget om 566 mnkr och ett beräknat maximalt nedskrivningsbehov om 452 mnkr.

Fastighetsekonomiskt kommer projektet att generera ett överskott om ca 15 mnkr i Svenska Bostäder. Detta bygger på beräknade hyresintäkter om ca 60 mnkr, beräknade driftkostnader om ca 12 mnkr, avskrivningar om ca 15 mnkr och ränta om ca 18 mnkr avseende upptagande av lån om ca 420 mnkr (452 mnkr minus investeringsbidrag om ca 32 mnkr). Det uppstår härutöver även en positiv resultateffekt motsvarande en avkastningsränta på det ökade egna kapitalet. Denna uppgår till ca 4 mnkr.

Nyemissionen skapar en möjlighet att ta en ökad utdelning från Svenska Bostäder, vilken maximalt kan uppgå till i storleksordningen 31 mnkr med nuvarande ränteläge. Projektet genererar som framgått positiva resultateffekter om ca 19 mnkr i Svenska Bostäder, vilket således bidrar till att täcka merparten av utdelningsmöjligheten. Beloppsmässigt motsvarar 19 mnkr ungefär den avkastningsränta som moderbolaget idag har på placeringen av likvida medel om 566 mnkr. Om ägaren önskar ta maximalt möjlig utdelning om 31 mnkr kommer detta dock att medföra en negativ resultatpåverkan om 12 mnkr hos Svenska Bostäder. Detta kan antingen finansieras av Svenska Bostäder ensamt eller kan belastningen spridas på de tre allmännyttiga bostadsbolagen med vardera ca 4 mnkr, varvid Familjebostäder och Stockholmshem får lämna koncernbidrag till Svenska Bostäder med detta belopp.

Det samlade ekonomiska utfallet för staden/ägaren består i enlighet med tidigare redovisade beräkningar dels av positiva resultateffekter av försäljningen av kv Beridarebanan med ca 26 mnkr per år, dels positiva resultateffekter av en möjlig ökning av utdelningen med ca 12 mnkr, totalt således ca 38 mnkr per år. På minussidan finns den teoretiskt negativa resultateffekten av en minskad koncernbidragsmöjlighet motsvarande den del av utdelningen om 12 mnkr som inte är finansierad genom projektet, vilken med hänsyn tagen till skatteeffekter uppgår till 9 mnkr. Denna negativa effekt har således, beroende på en väsentligt bättre ekonomi i projektet, minskat kraftigt i förhållande till den tidigare beräkningen. Den positiva nettoeffekten för staden uppgår således till ca 29 mnkr per år, att jämföra med tidigare redovisade 5 mnkr.

**Stadsledningskontoret** tillstyrkte även bytesaffär med AB Vasakronan i tjänsteutlåtet daterat den 18 november 2003, som i huvudsak har följande lydelse.

#### *Bakgrund*

Bostadssituationen i Stockholm riskerar att återspegla sig i ett minskat intresse för etablering och attraktionskraft som ort för högre studier. Inte minst universitets- och högskolestuderande tenderar i allt större utsträckning att välja andra studieorter med en bättre bostadsmarknad. För Stockholm som tillväxtort är detta negativt och kan skapa negativa återverkningar även på längre sikt.

Kommunen har ett ansvar för att öka utbudet av studentbostäder. Genom markreservationer till bygg- och fastighetsbolag som producerar studentbostäder ger kommunen förutsättningar för att förbättra situationen.

Nu pågående och planerade projekt räcker dock inte. Fler insatser krävs. Inom stadens bostadsbolag pågår ett intensivt arbete med att finna nya projekt för fler bostäder. Detta gäller samtliga bolag. Därutöver arbetar främst AB Svenska Bostäder med att finna nya projekt för att uppföra studentbostäder – ett uppdrag som fastslagits av kommunfullmäktige.

Området kring skatteskrapan, det s k Åsötorget, har länge varit föremål för en omdaning. Som ett led i denna omdaning och mot bakgrund av bostadssituationen för studenter har det diskuterats om att pröva möjligheten att inrymma studentbostäder på del av fastigheten Gamen 8 på Södermalm ("skatteskrapan"). Fastigheten, som ägs av Vasakronan Lagerhus 15 AB, står inför en omfattande renovering och kommer i huvudsak att vara evakuerad i början av 2004. Bolaget har tidigare planerat rusta och bygga om fastigheten för kontors- och hotelländamål.

#### *Ärendet*

Företrädare för staden och Vasakronan har enats om att ompröva planerna för fastighetens användning. Bakgrunden är dels stadens stora intresse av att försöka skapa fler bostäder, inte minst studentbostäder. Det finns emellertid även andra skäl som motiverar en omprövning av gällande planer.

En hotelletablering kan förvisso tillföra en för området välbehövlig facilitet. Under de senaste åren har staden emellertid erhållit en betydande nyetablering av hotell, även på Södermalm. Det gör att efterfrågan på nya hotellrum inte är lika stark som tidigare, och att staden har en rimlig försörjning av hotellkapacitet.

Vad gäller kontorsmarknaden föreligger för närvarande inte heller någon ökande efterfrågan. Efter några års tillkomst av ny kontorskapacitet tillsammans med rationaliseringar inom flera branscher föreligger en situation med god tillgång på kontor i hela staden.

Platsen runt Åsötorget är i behov av upprustning. Området utgör idag mer eller mindre en barriär som delar centrala Södermalm. En ombyggnad som medför ökad

tillgänglighet gör att hela centrala Södermalm binds samman och att området får en kraftig kvalitetshöjning.

En samlad bedömning har gjorts som innebär att området vinner på en omprövning av de tidigare planerna för "skatteskrapan" och omkringliggande område. Istället för upprustning av kontorsdelen mm föreslås en bytesaffär enligt följande:

1. Vasakronan Holding AB säljer det bolag som äger aktuell del av fastigheten Gamen 8, Vasakronan, Lagerbolag 15 AB, till ett av staden helägt bolag. Köpeskillingen uppgår till 566 mnkr. Fastigheten skall därefter av bolaget, efter detaljplaneändring, byggas om och inrymma i huvudsak studentbostäder.
2. Staden säljer del av fastigheten Beridarebanan 10 (första höghuset) till Vasakronan för en köpeskilling om 650 mnkr.

Bytesaffären innebär att "skatteskrapan" kan omdanas till ett bostadshus för studenter. Den befintliga byggnaden som utgör "skatteskrapan" kan inrymma ca 520 studentbostäder. I tillkommande mark mm kan ytterligare ca 150 studentbostäder uppföras.

I de förslag som tidigare studerats finns ytterligare markområden, som ej berör stadens affär med Vasakronan, i vilka bl.a. en bostadsdel om ca 120 lägenheter, en utökad byggrätt för Åsögymnasiet samt ett nytt gångstråk mellan Götgatan och Tjurbergsgatan ingår. Därtill finns ytterligare en markbit på vilken det sannolikt kan uppföras ca 120 bostäder. Dessa markområden ägs i huvudsak av staden och genererar intäkter vid eventuell exploatering. Sammantaget kan området tillföras ca 900 nya lägenheter, vilket kan genomföras med flera olika aktörer.

Bytesaffären innebär även att staden säljer "första höghuset" dvs. det enda av de fem höghusen som ägs av staden. Huset är beläget närmast Hötorget.

Gatu- och fastighetsnämndens menar i sitt beslut att det är viktigt att åstadkomma en hållbar socioekonomisk struktur i det förändringsarbete som nu sker i området kring Skatteskrapan. I detta menar nämnden även att fördelning av lägenheter behöver belysas ytterligare och att slutlig utformning skall beaktas utifrån dessa utgångspunkter. Nämnden betonar också vikten av överkomliga hyror samt möjligheten att erhålla investeringsbidrag från Länsstyrelsen.

### *Fastigheter*

#### *Beridarebanan 10 (första höghuset)*

Fastigheten, med adress Sveavägen 17, Oxtorgsgatan 2 samt Sergelgatan 20-22, består av en höghusdel (första höghuset) och en låghusdel (Filmstadshuset). Affären avser endast höghusdelen, vilken inrymmer ca 14 200 m<sup>2</sup> kontor och butiker. Närmast under gatuplanet finns merparten av den varuförsörjningsanläggning som betjänar Hötorgscity (Hötorgsfaret). Under detta finns ett kommersiellt garage i två plan (del av Hötorgs garaget). Garagets areal inom Beridarebanan 10 är ca 12 000 m<sup>2</sup>. Fastighetens tomtareal är 6 200 m<sup>2</sup>. Fastighetens totala taxeringsvärde är ca 591 mnkr. Det bokförda värdet är 735 mnkr. Den del som är aktuell för avyttring har ett samlat bokfört värde om ca 420 mnkr.



Bebyggelsen på fastigheten uppfördes åren 1955-60 av Stockholms stad, som ägt och förvaltat fastigheten sedan dess. Höghusdelen genomgick en större ombyggnad åren 1993-95. Hötorgsfaret har rustats upp under 1998. De fem höghusen utgör som grupp betraktat ett riksintresse för kulturminnesvården.

Varuförsörjningen till ca 15 fastigheter i Hötorgscity med omnejd sker via Hötorgsfaret. En garageanläggning i två plan (Hötorgsgaraget) sträcker sig under flera av fastigheterna i Hötorgscity. Anläggningen rymmer ca 670 platser. Avtalen bedöms vara otidsenliga och bör skrivas om i samband med avyttring.

Fastigheten Beridarebanan 10 utgör idag en egen enhet vad gäller teknisk försörjning, dvs anläggningar för el, ventilation, fjärrvärme, vatten, fjärrkyla, styr- och reglering mm. I samband med en avstyckning av höghusdelen måste klarläggas hur den tekniska försörjningen för såväl höghus- som låghusdel skall klaras. Principen är att varje fastighet så långt möjligt skall ha egna system.

#### *Gamen 8 (Skatteskrapan)*

Fastigheten, med adress Götgatan 72- 76, består av en höghusdel och en låghusdel, samt en kontorsdel. Affären avser höghusdelen och låghusdelen, vilka består av sammanlagt 37 000 kvm bruksarea. Till fastigheten hör ett garage med ca 120 platser. Den del som är aktuell för avyttring har ett samlat bokfört värde om ca 325 mnkr.

Bebyggelsen på fastigheten uppfördes i slutet på 1950-talet, och den primära användningen har varit kontor. De delar som är aktuella för överföring till staden tomställs under 2004. Utredningar har visat att delar av byggnaden är i stort behov av upprustning oavsett användning.

Stadsbyggnadskontoret har tidigare arbetat med ett planförslag för skola, hotell och bostäder inom kvarteret Gamen i stadsdelen Södermalm. Planförslaget innebär att kvarteret kompletteras med en tillbyggnad av skolan, ett bostadshus längs Västgötagatan, samt ett hotell. Planförslaget har nu omarbetats och den del som består av bostäder har lyfts ut för att utgöra en separat detaljplan

A&P arkitekter har fått i uppdrag att översiktligt studera hur Skatteskrapan skulle kunna byggas om för studentbostäder. De lägenheter som A&P föreslår är i storleksordningen 20 till 35 kvm. Alla har eget bad och pentry vilket är en normal standard i studentbostäder numera.

Om byggnaden ska utnyttjas för studentboende faller projektet med hotell. Marken som var avsatt för hotell är till ca hälften stadens. Den del som ligger på Gamen 8 kan nyttjas för ytterligare bostäder.

Totalt kan befintlig byggnad efter ombyggnation innehålla 520 lägenheter med ett eventuellt bortfall om ca 50 lägenheter p.g.a. buller. Den totala uthyrbara bostadsytan uppgår till 17 880 kvm. Enligt ett förslag går det att bygga 303 små ettor och 218 större ettor/tvåor. Lokalytan omfattar 2 170 kvm.

#### *Övriga byggrätter mm*

I området finns förutom "skatteskrapan" även möjlighet att uppföra ytterligare bostadsbebyggelse. I anslutning till "skatteskrapan" finns mark som går att bebygga för ytterligare 150 studentbostäder. Därtill finns två tomter som kan bebyggas med

ytterligare 150 studentbostäder. Därtill finns två tomter som kan bebyggas med reguljära bostadsfastigheter eller fler studentlägenheter. En av dessa tomter utgör en markreservation för 120 reguljära bostäder. Omedelbart intill denna finns ytterligare en tomt av liknande storlek och karaktär. Vid uppförande av reguljära bostäder bedöms dessa ge ett tillskott om 240 bostäder. En samlad ombyggnad av "skatteskrapan" och exploatering av obebyggd mark kan således ge området ett tillskott om ca 900 nya bostäder.

#### *Genomförande och ekonomi*

Genomförandet av stadens bytesaffär med Vasakronan avseende kv. Beridarebanan respektive kv. Gamen sker i två steg. I det första steget säljer gatu- och fastighetsnämnden kv. Beridarebanan till Vasakronan AB för en total köpeshilling om 650 mnkr och i det andra steget förvärvar AB Svenska Bostäder kv. Gamen från Vasakronan Holding AB för en total köpeshilling om 566 mnkr.

#### *Ekonomiska konsekvenser för gatu- och fastighetsnämnden*

Vid försäljningen av kv. Beridarebanan uppstår en realisationsvinst om ca 230 mnkr. Om medlen placeras uppstår en positiv resultateffekt härav om ca 10 mnkr per år. Försäljningen innebär även att staden avlastas kommande utgifter för erforderlig ombyggnation av fastigheten om i storleksordningen 100-150 mnkr, vilket innebär en löpande positiv resultateffekt om ca 8-12 mnkr. Till dessa för staden positiva resultateffekter kommer värdet av de ca 240 byggrätter i direkt anslutning till Skatteskrapan och som kan komma till utförande i samband med planläggning och ombyggnation av kv. Gamen. Värdet av dessa har beräknats uppgå till ca 150 mnkr och innebär om medlen placeras en positiv resultateffekt om ca 6 mnkr.

Gatu- och fastighetsnämndens nuvarande driftnetto från Beridarebanan uppgår till ca 30 mnkr och de finansiella kostnaderna uppgår till ca 30 mnkr, vilket innebär att fastigheten i dagsläget genererar ett nollresultat. Sammanfattningsvis innebär detta att affären mellan gatu- och fastighetsnämnden och Vasakronan ger positiva resultateffekter om i storleksordningen 26 mnkr.

#### *Ekonomiska konsekvenser för Svenska Bostäder*

Svenska Bostäder förvärvar bolaget Vasakronan Lagerhus 15 AB, vilket inkluderar del av kv. Gamen, för totalt 566 mnkr. Fastigheten skall därefter byggas om för i första hand studentbostadsändamål samt vissa kommersiella ytor. Kostnaden för ombyggnationen beräknas uppgå till ca 800 mnkr. Någon latent skatteskuld kommer i bolaget Vasakronan Lagerhus 15 AB torde ej föreligga med hänvisning till den förändrade användningen av "skatteskrapan".

För att klarlägga kostnaderna för ombyggnationen har det upprättats två av varandra oberoende kostnadskalkyler. Dessa indikerar ett kostnadsintervall mellan 650-1 000 mnkr. Den stora skillnaden mellan de indikerade kostnadsnivåerna beror bl a på att den senare kalkylen förutsätter utbyte av samtliga fasadelement. Kalkylerna grundas på kostnadsläget i faktiskt genomförda likartade projekt under senare år. Byggkostnadsutvecklingen har emellertid haft en gynnsam utveckling under de senaste

kostnadsutvecklingen har emellertid haft en gynnsam utveckling under de senaste två till tre kvartalen och det föreligger en konstaterad prisnedgång om ca 10-15 %. Med beaktande av detta skulle ett kostnadsintervall utifrån upprättade kalkyler hamna mellan 700-900 mnkr och den samlade bedömningen är att utfallet skall hamna på nivån 800 mnkr. Det pågår för närvarande ett kalkylarbete för att ytterligare säkerställa säkerställa ombyggnadskostnaden.

Fastighetens värde ombyggd för studentbostadsändamål beräknas uppgå till 400 mnkr. Detta betyder att det kommer att uppstå ett sammantaget nedskrivningsbehov om ca 966 mnkr. Sannolikt uppstår den del av denna nedskrivning som motsvarar skillnaden mellan köpeskillingen och det bokförda fastighetsvärdet redan vid förvärvstidpunkten, medan resterande del uppstår i projektets slutfas.

Sammantaget betyder detta att projektet kommer att medföra ett totalt finansieringsbehov om ca 1 366 mnkr.

För att lösa finansieringen på tillfredställande sätt föreslås att Svenska Bostäder initialt erhåller ett kapitaltillskott genom en riktad nyemission om 566 mnkr i vilken moderbolaget; Stockholms Stadshus AB, förvärvar samtliga aktier. Det resterande finansieringsbehov, som då maximalt kan uppgå till 800 mnkr, och uppstår under 2005/2006 när projektet är i sin slutfas, föreslås finansieras dels genom koncernbidrag med vardera 133 mnkr från Familjebostäder och Stockholms hem, dels i Svenska Bostäder med 534 mnkr.

Svenska Bostäder kommer vid de tillfällen då nedskrivningsbehoven uppstår att uppvisa stora resultatmässiga underskott. Som framgått av redovisningen i det föregående kommer dessa maximalt att uppgå till totalt 966 mnkr. När dessa uppstår får Svenska Bostäder täcka dessa underskott genom ianspråktagande av koncernbidrag och fritt eget kapital. Bolaget har före förvärvet och den påföljande ombyggnationen ett totalt bundet eget kapital om ca 2 000 mnkr och ett fritt eget kapital om ca 2 400 mnkr. Efter att projektet genomförts fullt ut kommer bolagets bundna egna kapital att ha ökat till ca 2 566 mnkr till följd av nyemissionen och det fria egna kapitalet kommer att ha minskat till 1 700 mnkr till följd av nedskrivningar. Totalt kommer det egna kapitalet uppgå till 4 266 mnkr efter genomförandet, vilket innebär en minskning med ca 3 %.

Projektet beräknas generera hyresintäkter med 30 mnkr per år och driftkostnaderna har beräknats till 12 mnkr per år. De finansiella kostnaderna utgörs av ränta med 18 mnkr och avskrivning med 8 mnkr. Sammantaget innebär detta att genomförandet av projektet får en begränsad långsiktig resultateffekt för Svenska Bostäder.

Vad gäller kalkylen är den baserad på utförande med 520 studentbostäder samt ca 2 000 kvm kommersiella ytor. Det skall betonas att driftresultatet för Svenska Bostäder sannolikt kan förbättras ifall ombyggnationen genererar även andra boendeformer eller ytterligare kommersiella eller andra ytor.

Kalkylen beaktar ett möjligt investeringsbidrag för nya studentbostäder. Stödet, så kallad investeringsstimulans, kan ges till fastighetsägare för att bygga mindre hyresbostäder och studentbostäder. Det delas ut om fastighetsägaren vill bygga nya bostäder eller bygga om lokalfastigheter. Stöd ges till hyresbostäder i tillväxtområden med bostadsbrist eller till nya studentbostäder vid orter där det finns universitet eller

bostadsbrist eller till nya studentbostäder vid orter där det finns universitet eller högskola. Därutöver finns en rad olika kriterier.

Stödet kan uppgå till maximalt 2 500 kr/kvm. Kalkylens utgångspunkt är att ombyggnaden skapar 520 lägenheter om sammanlagt 17 880 kvm. Det innebär att Svenska Bostäder kan erhålla maximalt 44,7 mnkr i statligt investeringsstöd.

#### *Ekonomiska konsekvenser för Stockholms Stadshus AB*

Genomförandet av nyemissionen medför att moderbolagets likvida medel minskar med motsvarande 566 mnkr samtidigt som innehavet av aktier i dotterbolag ökar med motsvarande belopp. Således påverkas inte moderbolagets egna kapital.

Vidare innebär nyemissionen att det skapas en möjlighet till utdelning från bostadsbolagssfären, vilken storleksmässigt med nuvarande regelverk (statslåneräntan plus en procent) skulle uppgå till ca 31 mnkr. Detta skall jämföras med nuvarande placeringsalternativ som ger knappt 20 mnkr. Det skapas således möjlighet till en avkastning på kapitalet som överstiger dagens avkastning med 11-12 mnkr.

Ur ägarperspektivet finns samtidigt möjligheten att avstå utdelning eller att bestämma att utdelningen skall vara lägre än den lagstadgat maximala.

#### *Ekonomiska konsekvenser för Familjebostäder och Stockholms hem*

Familjebostäder och Stockholms hem lämnar koncernbidrag av skattade medel om 133 mnkr vardera till Svenska Bostäder. Denna transaktion påverkar enbart det fria egna kapitalet. För Familjebostäder innebär detta att det bundna egna kapitalet kommer att vara oförändrat 1 686 Mkr och det fria egna kapitalet kommer att minska från 2 817 mnkr till 2 684 mnkr efter transaktionen. Familjebostäders egna kapital kommer därmed att uppgå till 4 370 Mkr, vilket innebär en minskning med ca 3 %. För Stockholms hem innebär transaktionen likaledes att det bundna egna kapitalet oförändrat uppgår till 1 545 mnkr, medan det fria egna kapitalet minskar från 1 500 mnkr till 1 367 mnkr. Bolagets egna kapital uppgår därmed till 2 912 mnkr, vilket innebär en minskning med 5 %. Den beloppsmässiga minskningen av det egna kapitalet bör dock kalkylmässigt belastas med en ränta, vilket medför en resultatpåverkan om i storleksordningen 4 mnkr per år i varje bolag.

Nyemissionen i Svenska Bostäder skapar som framgått ovan en möjlighet till utdelning från bolaget. Finansieringen av denna utdelning kan ske antingen genom Svenska Bostäder eller genom att Familjebostäder och Stockholms hem i större eller mindre omfattning bidrar. Exakt hur denna fördelning över tiden bör se ut måste avgöras utifrån bolagens ekonomiska ställning, liksom skattemässiga och andra övervägande. Om den ekonomiska belastningen av utdelningen fördelas lika mellan bolagen skulle detta innebära att vardera bolaget i det fall utdelningen skall vara den maximala årligen får finansiera ca 10 mnkr. I det fall utdelningen skall motsvara dagens avkastningsnivå kommer istället vardera bolaget att belastas med ca 6-7 mnkr. Finansieringen av utdelningen får en resultateffekt i bolagen, som emellertid får anses relativt ringa med hänsyn till bolagens resultatnivåer.

#### *Ekonomiska konsekvenser för staden/ägaren*

Den samlade bytesaffären får betraktas och bedömas utifrån konsekvenserna för staden/ägaren. Affärerna medför som framgått i det föregående en lång rad transaktioner och konsekvenser inom såväl kommunsfären som bolagssfären. Ur ägarperspektivet ger affärerna ett för staden samlat positivt resultatutfall. Hos gatu- och fastighetsnämnden uppstår en positiv resultateffekt med ca 26 mnkr och hos kommunstyrelsen ökar intäkterna av utdelning från koncernen med 12 mnkr. Mot detta skall ställas de teoretiskt minskade koncernbidragsmöjligheter som blir följden av att bostadsbolagen gemensamt skall finansiera den utdelning som möjliggörs genom nyemissionen i Svenska Bostäder och motsvarande ränta på det minskade fria egna kapitalet samt Svenska Bostäders finansieringskostnader. Tillsammans summerar dessa poster med negativ resultatpåverkan i bolagssfären till 46 mnkr, vilket efter skatteeffekt ger en minskad koncernbidragsmöjlighet om ca 33 mnkr. Således uppgår den samlade positiva resultateffekten för staden till i storleksordningen 5 mnkr.

#### *Avtal*

##### *Köpeavtal för del av Beridarebanan 10 (Första Hötorgshuset)*

- ? Staden försäljer ca 3 280 m<sup>2</sup> av Beridarebanan 10 till Bolaget för en köpeskilling om 650 mnkr.
- ? Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning
- ? Tillträdesdag skall vara 2003-12-29. Köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen varvid köpebrev upprättas.
- ? Parterna skall verka för att en gemensamhetsanläggning för Hötorgsfaret och Hötorgsgaraget inrättas. I avvaktan på att gemensamhetsanläggningen bildas skall bolagets rätt att nyttja faret samt nå garageplanen säkras med servitut.
- ? Parterna förbinder sig att medverka till att vissa tekniska anläggningar och utrymmen inrättas som gemensamhetsanläggningar, säkras med servitut eller med annan avtalsrätt.
- ? Staden utfärdar vissa garantier beträffande fastigheten, bl a att denna är fri från penninginteckningar och att användningen överensstämmer med gällande detaljplan.
- ? Kommunfullmäktiges godkännande senast 2003-12-29 genom beslut som senare vinner laga kraft.
- ? Kommunfullmäktige senast 2003-12-29 godkänner aktieöverlåtelseavtal mellan Vasakronan Holding AB bolaget och ett av staden helägt bolag beträffande aktierna i Vasakronan Lagerbolag 15.
- ? Samtliga villkor i ovannämnda aktieöverlåtelseavtal blir uppfyllda.
- ? Erforderlig fastighetsbildning avseende Beridarebanan 10 genomförs.

#### *Aktieöverlåtelseavtal för Gamen 8 (Skatteskrapan)*

- ? Staden förvärvar genom ett helägt bolag samtliga aktier i Vasakronan Lagerbolag 15 (Som äger del av fastigheten Gamen 8- skatteskrapan”) för 566 mnkr.
- ? Säljaren utfärdar vissa garantier beträffande fastigheten, bl a att denna är fri från penninginteckningar och att användningen överensstämmer med gällande detaljplan.
- ? Stockholms kommunfullmäktige senast 2003-12-19 godkänner aktieöverlåtelseavtal genom beslut som senare vinner laga kraft.
- ? parternas styrelser senast 2003-12-29 godkänner aktieöverlåtelseavtal.
- ? Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning.
- ? erforderlig fastighetsbildning avseende Fastigheten vinner laga kraft.
- ? att Stockholms kommunfullmäktige senast 2003-12-29 godkänner köpeavtal mellan Stockholms kommun och Säljaren om överlåtelse av del av Stockholm Beridarebanan 10 genom beslut som senare vinner laga kraft samt att samtliga villkor i övrigt i köpeavtalet blir uppfyllda;

#### *Stadsledningskontorets synpunkter*

Stadsledningskontoret tillstyrker bytesaffär med AB Vasakronan.

Staden har under en tid fört samtal med Vasakronan om möjligheten att bygga om Skatteskrapan till studentbostäder. Vasakronan är emellertid intresserade av att avyttra fastigheten till staden, för genomförande av konvertering till studentbostäder. Vasakronan har rest motkrav i form av rätt att förvärva första höghuset, vilken är belägen närmast Hötorget.

Projektet kommer att tillföra Stockholms bostadsmarknad inemot 670 nya studentlägenheter och sannolikt även 240 nya reguljära bostäder – samtliga belägna runt Åsötorget. Därigenom kan också en upprustning ske av hela området som annars knappast hade kunnat komma till stånd. Det är inte minst viktigt eftersom området av många uppfattas som ett av Söders mest otrivsamma och ogästvänliga platser.

Genom att utnyttja delar av de beskattade reserverna i Stockholms Stadshus AB och bostadsbolagen för bostadsändamål finns det ekonomiska förutsättningar att genomföra affären utan att det påverkar stadens möjligheter till avkastning av kapitalet i bolagen eller påverkar hyrorna i bolagen. Det är också helt rimligt att staden som ägare av bolagen disponerar det egna kapitalet i bolagen för att tillskapa nya bostäder och förbättra boendemiljöer mm.

Bifogat underlag visar att samtliga inblandade parter inom staden klarar av att fullgöra sina åtaganden utan att verksamheter, övrig nyproduktion eller befintliga hyresgäster i stadens bostadsbolag belastas. Man kan naturligtvis diskutera förvärvet av Skatteskrapan för omvandling till bostäder ur strikt företagsekonomiska utgångspunkter. Det råder dock inget tvivel om att förvärvet från ett samhällsperspektiv medför betydande värden som inte annars hade kunnat realiseras. Stockholms stad har vid många tillfällen gjort liknande affärer där en samlad bedömning av alla ingående omständigheter utan vidare har gett vid handen, att en strikt företagsekonomisk kalkyl är alldeles för begränsande för att ligga till grund för ett väl

alldeles för begränsande för att ligga till grund för ett väl avvägt politiskt ställningstagande.

Överenskommelsen om försäljningen av "första höghuset" (del av fastigheten Beridarebanan 10) har träffats efter sedvanlig värdering och tillstyrks. Genom fastighetsbildning kommer den del som utgörs av första höghuset att avskiljas till en ny fastighet och den kvarvarande delen behålls av staden.

Stadens förvärv av skatteskrapan, dvs del av fastigheten Gamen 8, sker genom att Svenska Bostäder förvärvar ett bolag (Vasakronan 15 AB), vars enda tillgång är denna fastighet. Genom fastighetsbildning kommer den befintliga fastigheten Gamen 8 att delas i två delar, den som staden skall förvärva och den del som Vasakronan skall behålla. När fastighetsbildningen har skett kommer den nya Gamen 8 att överlåtas till det av Vasakronan Holding AB helägda dotterbolaget, som sedan överlåtas till Svenska Bostäder AB för en köpeskillning om 566 mnkr. Förvärvet sker efter sedvanlig värdering för fastighetens nuvarande användning. Med hänsyn till reglerna i 3 kap 17 § 1 st 3 p Kommunallagen och § 15 i Svenska Bostäders Abs bolagsordning krävs att kommunfullmäktige godkänner förvärvet. Stadsledningskontoret föreslår därför att Kommunfullmäktige dels godkänner förvärvet av Vasakronan Lagerhus 15 AB, dels uppmanar Svenska Bostäder AB att genomföra förvärvet till den angivna köpeskillningen.

Finansieringen av förvärvet sker genom att Stockholms stadshus AB genom en riktad nyemission i Svenska Bostäder AB tillskjuter hela köpeskillningen i form av nytt aktiekapital. Kommunfullmäktige skall godkänna nyemissionen och kommunstyrelsen skall för egen del uppdra åt ombudet vid extra bolagsstämman i Svenska Bostäder AB att rösta för en ökning av aktiekapitalet i bolaget med 566 mnkr. Stadsledningskontoret föreslår att Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen fattar dessa erforderliga beslut.

Finansieringen av ombygganden där en del av Stockholms hem och Familjebostäder respektive beskattade reserver i det fria egna kapitalet genom koncernbidrag förs över till Svenska Bostäder är inte föremål för formellt beslut nu. Genom Kommunfullmäktiges godkännande av affären får dock koncernstyrelsen anses fått uppdraget att genomföra den redovisade överföringen. Det är inte heller nu en fråga om att ta ställning till vilken utdelning som skall tas ut från den tre bostadsbolagen, det är en fråga som prövas vid varje bokslutstillfälle och Stadsledningskontoret har inte anledning att nu konstatera annat än, att den föreslagna nyemissionen ger staden möjlighet att ta ut en högre utdelning på det insatta kapitalet än vad en traditionell placering kan ge. Det är dock som anförts en fråga som skall avgöras i annat sammanhang. Avtalen är sekretessbelagda och finns för genomläsning för berörda hos finansroteln.

## Beslut i övriga instanser

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslutade den 11 november 2003, efter propositioner på framställda yrkanden, i enlighet med det av ordföranden Roger Mogert m fl (s) samt ledamöterna Ann-Marie Strömberg (v) och Per Bolund (mp) gemensamt framställda yrkandet, att i huvudsak godkänna kontorets förslag samt att därutöver anföra följande.

Inför beslutet i kommunfullmäktige om den samlade bytesaffären – dvs. både försäljningen av del av Beridarebanan 10 (Hötorgshuset) och köpet av Gamen 8 (Skatteskrapan) till ett av staden helägt bolag – skall alternativa lösningar för projektets utformning redovisas. Därutöver skall även fördelningen av lägenheter ytterligare belysas. En förutsättning för projektet som helhet är att det utifrån stadens utgångspunkter är ekonomiskt försvarbart och att kommunfullmäktige har att ta ställning till det samlade och fullständiga beslutsunderlaget.

Utifrån ett stadsplaneringsperspektiv är det väsentligt att åstadkomma en hållbar socioekonomisk struktur i det förändringsarbete som nu sker i området kring Skatteskrapan. Det fortsatta arbetet med den ekonomiska kalkylen skall utreda frågan om hyressättningen och att studentbostäderna åsätts överkomliga hyror samt möjligheten att erhålla investeringsbidrag från Länsstyrelsen.

*Reservation* anfördes av vice ordföranden *Sten Nordin* (m) samt ledamöterna *Berthold Gustavsson* (m), *Birgitta Holm* (m), *Ulf Fridebäck* (fp) och *Martina Lind* (fp) enligt det av vice ordföranden Sten Nordin m fl (m) samt ledamoten Ulf Fridebäck m fl (fp) gemensamt framställda yrkandet enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att avslå kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra:

Det sätt på vilket socialdemokraterna valt att hantera fastighetsaffären Första höghuset/Skatteskrapan är anmärkningsvärt och olyckligt. Informationen har varit knapphändig, syftet otydligt och visionen minst sagt tvetydig. Det är därför symptomatiskt att informationen kring affären hela tiden varit så otydligt och att gatu- och fastighetsnämnden inte får ta del av affärens helhet. Affären är i dagsläget inte färdig, den är inte förberedd och helhetsbeslut saknas. Det saknas därutöver bedömningar från expertis kring vad affären kan komma att innebära. Att bedriva en sådan politik är oseriöst och oärligt.



Det finns stor anledning att belysa hur värderingen gått till inför försäljningen av Beridarebanan 10. Det är remarkabelt att värderingen skett på ett så otydligt sätt och att gatu- och fastighetsnämnden inte fått ta del av den.

Den tekniska utvärdering som Svenska Bostäder genomfört, och som nyligen blev känd, pekar på att hela affären är en synnerligen dålig för staden. Trots att affären kommer att kosta skattebetalarna närmare 1,6 miljarder kronor kommer inte Skatteskrapan att vara värd mer än 400 miljoner kronor efter ombyggnaden.

Det finns också anledning att ifrågasätta huruvida dagens konjunkturläge utgör det bästa säljläget. Även om det givetvis inte finns något som helst egenvärde i att staden skall äga kontorshus bör det ändå analyseras om inte en försäljning idag är direkt oansvarig.

Rimligtvis bör staden sälja fastigheter i ett läge där det rådande konjunkturläget gör att affären blir godtagbar gentemot skattebetalarna.

Slutligen bör det också ytterligare understrykas att informationen kring affären varit knapphändig. Det hade naturligtvis varit klädsamt om socialdemokraterna öppet vågat redovisa affärens helhet och konsekvenser. Den utvärdering som Svenska Bostäder genomfört visar nämligen på en enorm förlustaffär för staden som till syvende og sist kommer att drabba Stockholms skattebetalare. Även om siffrorna visar att försäljningen av Hötorgshuset ger staden 650 miljoner kronor kommer ombyggnaden av Skatteskrapan att kosta en miljard kronor. När det sedan också framkommer att värdet på Skatteskrapan enbart kommer att uppgå till 400 miljoner kronor framstår hanteringen av ärendet som än mer oseriöst och bör därför avslås.

*Reservation* anfördes av ledamoten *Mats Rosén* (kd) enligt det av honom framställda yrkandet att avslå kontorets förslag.

*Särskilt uttalande* gjordes av ledamoten *Mats Rosén* (kd) enligt följande.

Det är anmärkningsvärt att majoriteten nu genomdriver en av stadens sämsta affärer i mannaminne. Genom sitt agerande riskerar stadens majoritet att påverka Stockholms rating på ett negativt sätt. Med en försämrad rating kommer staden få en sämre kreditvärdighet vilket i sin tur leder till högre finansiella kostnader för Stockholm och minskade ekonomiska resurser.

Under föregående mandatperiod arbetade den borgerliga majoriteten hårt för att öka stadens kreditvärdighet och lyckades. I början av den borgerliga mandatperioden 1998-2002 var stadens nettoskulder 37 miljarder kronor. Fyra år senare, när den röd-gröna majoriteten tog över, var dessa skulder lösa och betalda. Att stadens företrädare öppet erkänner att staden nu gör en dålig affär är inte bara ett slöseri med stockholmarnas pengar och en brist på affärsmässighet handlande utan även synnerligen oansvarigt. I ett läge när ekonomin går knackigt vore det bättre att satsa resurserna på utvecklande projekt för staden än prestigefulla lyxrenoveringar av allt för dyra studentbostäder.

*Ersättaryttrande* gjordes av *Björn Nyström* (kd) med hänvisning till Mats Roséns (kd) särskilda uttalande.

**Gatu- och fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 30 oktober 2003 har i huvudsak följande lydelse.

#### *Bakgrund*

Inom Stockholms kommun råder stor brist på studentbostäder. Bristsituationen har förvärrats på senare år och kötiden till centralt belägna studentbostad är lång. Detta medför att Stockholms attraktionskraft som ort för högre studier minskat. Universitets- och högskolestuderande tenderar i allt större utsträckning att välja andra studieorter med en bättre bostadsmarknad.

Som ett led i att skapa bättre förutsättningar för Stockholms möjligheter att utvecklas har staden och Vasakronan AB föreslagit en bytesaffär enligt följande.

1. Staden säljer del av fastigheten Beridarebanan 10 (Första höghuset) till Vasakronan för en köpeskilling om 650 mnkr.
2. Vasakronan säljer det bolag som äger aktuell del av fastigheten Gamen 8, Vasakronan Lagerbolag 15, till ett av staden helägt bolag. Då denna del av bytesaffären genomförs genom förvärv av aktier, och gatu- och fastighetsnämnden ej berörs, bereds ärendet hos kommunstyrelsen.

#### *Beridarebanan 10*

#### Allmänt

Fastigheten, med adress Sveavägen 17, Oxtorgsgatan 2 samt Sergelgatan 20-22, består av en höghusdel (Första höghuset) och en låghusdel (Filmstadshuset). Höghusdelen inrymmer ca 14.200 m<sup>2</sup> kontor och butiker. Låghusdelen inrymmer ca 14.200 m<sup>2</sup> kommersiella lokaler, bl a Hötorgshallen och Filmstaden Sergel. Närmast under gatuplanet finns merparten av den varuförsörjningsanläggning som betjänar Hötorgscity (Hötorgsfaret). Under detta finns ett kommersiellt garage i två plan (del av Hötorgsgaraget). Garagets areal inom Beridarebanan 10 är ca 12.000 m<sup>2</sup>. Fastighetens tomtareal är 6.200 m<sup>2</sup>. Fastighetens totala taxeringsvärde är ca 591 mnkr. Det bokförda värdet är 735 mnkr.

Bebyggelsen på fastigheten uppfördes åren 1955-60 av Stockholms stad, som ägt och förvaltat fastigheten sedan dess. Höghusdelen genomgick en större ombyggnad åren 1993-95. Låghusdelen byggdes om- och på under samma år. Hötorgsfaret har rustats upp under 1998. Bl a kompletterades anläggningen med en ny miljöstation. De fem höghusen utgör som grupp betraktat ett riksintresse för kulturminnesvården.

Fastigheten var den första som bebyggdes i Hötorgscity och har sedan dess haft en nyckelfunktion i området, inte minst vad gäller varuförsörjning och teknik. Föreslagen avstyckning och försäljning innebär att en rad anläggningar måste ses över främst vad gäller huvudmannaskap och funktion.

### Hötorgsfaret

Varuförsörjningen till ca 15 fastigheter i Hötorgscity med omnejd sker via Hötorgsfaret. Lastfaret, som sträcker sig under flera av fastigheterna i området, förvaltas av staden genom gatu- och fastighetskontoret på egen bekostnad. Några fastigheter nyttjar faret vederlagsfritt enligt gällande tomträttsavtal, andra betalar en årlig avgift. Kontoret anser att den nuvarande förvaltningsformen är otidsenlig. Samtliga lastfar av denna typ som byggts i Stockholms City sedan 1970-talet och framåt har inrättats som gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen. Detta betyder att de ägs och förvaltas av de berörda fastighetsägarna/tomträttshavarna.

### Hötorgsgaraget

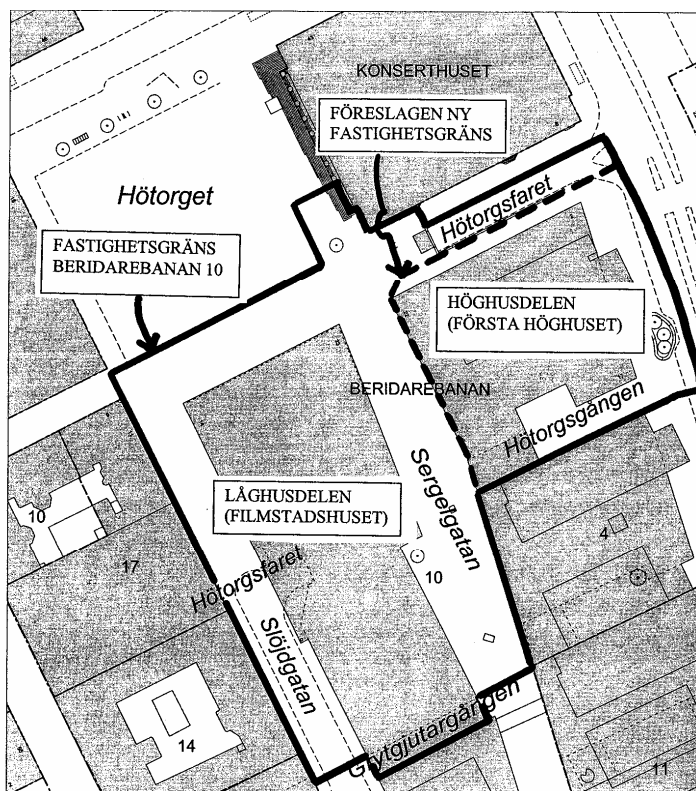
En garageanläggning i två plan (Hötorgsgaraget) sträcker sig under flera av fastigheterna i Hötorgscity. Anläggningen rymmer ca 670 platser. Enligt gällande tomträttsavtal skall uthyrningen av samtliga berörda garageutrymmen på tomträttsmark administreras av staden, som i sin tur hyr ut hela garaget till en operatör (f n Nordisk Parkering AB). En fördelning av hyresintäkten sker därefter mellan berörda tomträttshavare och staden. Även denna förvaltningsform, med ursprung från 1950-talet, får idag betraktas som otidsenlig. I samband med avstyckningen av Höghusdelen bör formerna och de huvudsakliga villkoren för ett inrättande av en framtida gemensamhetsanläggning för såväl Hötorgsfaret som Hötorgsgaraget slås fast.

### Teknik

Fastigheten Beridarebanan 10 inrymmer ett antal tekniska anläggningar som betjänar flera fastigheter i Hötorgscity, t ex pumpstation för tryckstegring av vatten till samtliga fem höghus

Fastigheten Beridarebanan 10 utgör idag en egen enhet vad gäller teknisk försörjning, dvs anläggningar för el, ventilation, fjärrvärme, vatten, fjärrkyla, styr- och reglering mm. I samband med en avstyckning av höghusdelen måste klarläggas hur den tekniska försörjningen för såväl höghus- som låghusdel skall klaras. Principen är att varje fastighet så långt möjligt skall ha egna system.

#### Köpeavtal för del av Beridarebanan 10



Parterna har upprättat köpeavtal med följande huvudsakliga innehåll (**bilaga 1**):

- ? Staden försäljer ca 3.280 m<sup>2</sup> av Beridarebanan 10 (Första höghuset) till Bolaget för en köpeskilling om 650 mnkr.
- ? Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning vilken bekostas av staden.
- ? Tillträdesdag skall vara 2003-12-29. Köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen varvid köpebrev upprättas.
- ? Alla kostnader för fastigheten som belöper på tiden före tillträdesdagen skall betalas av staden och för tiden därefter av bolaget. Motsvarande skall gälla för intäkterna.

- ? Parterna skall verka för att en gemensamhetsanläggning för Hötorgsfaret och Hötorgsgaraget inrättas. I avvaktan på att gemensamhetsanläggningen bildas skall bolagets rätt att nyttja faret samt nå garageplanen säkras med servitut.
- ? Parterna förbinder sig att medverka till att vissa tekniska anläggningar och utrymmen inrättas som gemensamhetsanläggningar, säkras med servitut eller med annan avtalsrätt.
- ? Staden utfärdar vissa garantier beträffande fastigheten, bl a att denna är fri från penninginteckningar och att användningen överensstämmer med gällande detaljplan.
- ? Köpeavtalet är villkorat av följande:
  - Kommunfullmäktiges godkännande senast 2003-12-29 genom beslut som senare vinner laga kraft.
  - Kommunfullmäktige senast 2003-12-29 godkänner aktieöverlåtelseavtal mellan bolaget och ett av staden helägt bolag beträffande aktierna i Vasakronan Lagerbolag 15.
  - Samtliga villkor i ovannämnda aktieöverlåtelseavtal blir uppfyllda.
  - Erforderlig fastighetsbildning avseende Beridarebanan 10 genomförs.

*Gatu- och fastighetskontorets synpunkter*

#### Beridarebanan 10

##### Hötorgsfaret och Hötorgsgaraget

Som ovan nämnts finns ett stort behov av att modernisera ägar- och förvaltningsformerna för Hötorgsfaret och Hötorgsgaraget. Den föreslagna långsiktiga lösningen är att faret och garaget omvandlas till en gemensamhetsanläggning ägd och förvaltd av de parter som idag äger Hötorgsgaraget (staden, Vasakronan och Ramsbury AB). Övriga fastigheter som idag nyttjar faret tillförsäkras rätt att nyttja detta vederlagsfritt eller mot ersättning i enlighet med nu gällande avtal. En principöverenskommelse med detta innehåll har bilagts köpeavtalet. I principöverenskommelsen anges anläggningens omfattning och gränser samt andelstal. Parterna förbinder sig att verka för att gemensamhetsanläggningen inrättas. I avvaktan på att denna bildas får Vasakronan nyttja faret samt tillfart till garaget med servitutsrätt. Resultatet av en pågående undersökning av betongkvalitén i faret och garaget kan komma att påverka den framtida definitiva uppgörelsen mellan de blivande delägaren av gemensamhetsanläggningen.

## Teknik

Till avtalet finns bilagt en förteckning över de anläggningar och utrymmen vars framtida säkerställande parterna enats om. Bland dessa finns tre kategorier:

- Anläggningar där annan part är berörd, t ex nätstation för Fortum, anläggning för tryckstegring till de fem höghusen m m.
- Tekniska installationer som idag försörjer hela Beridarebanan 10 men som måste delas på/göras gemensamma vid avstyckningen av Första höghuset.
- Utrymmen och områden inom försåld fastighet där staden eller allmänheten skall ha ständigt tillträde, t ex ledningstunnlar och allmänna gång- och körytor.

Parterna är ense om att nyttjandet av anläggningarna/utrymmena i ovannämnda förteckning skall säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut eller via avtal.

Kontorets bedömning är att utrednings- och avtalsarbetet avseende teknik och utrymmen enligt ovan kommer att bli tidsödande och kan knappast vara klart före den tilltänkta tillträdesdagen. Den tekniska försörjningen vad gäller höghus- och låghusdel kommer att, under en övergångsperiod, behöva regleras med tillfälliga leverensavtal, avräkningar m fl metoder.

## Ekonomi

Försäljningen av Första höghuset utgör således en del av bytesaffären med Vasakronan vars syfte är att åstadkomma fler studentbostäder. Försäljningen är också villkorad av att köpet avseende del av Gamen 8 genomförs. Försäljningen av Första höghuset är – enligt kontorets mening – som enskild affär betraktad träffad på för staden godtagbara villkor. Köpeskillingen skall godkännas av expertrådet för fastighetsfrågor.

Försäljningen av Första höghuset innebär ett driftnettobortfall för kontoret om ca 30 mnkr/år. Förutom faktiska hyresintäkter är marknadsmässiga hyresintäkter från idag tomma lokaler medräknade.

## Övrigt

Bytesaffären mellan staden och Vasakronan, som innebär att staden säljer del av fastigheten Beridarebanan 10 och att det sker en aktieöverlåtelse som hanteras i särskild ordning, bör ses utifrån ett helhetsperspektiv.

Stockholm har idag en framskjuten position i Europa inom högre utbildning och forskning. Det finns oroande tendenser till att denna position hotas pga av brist på student och forskarbostäder.

Det är därför av stor vikt för Stockholm att staden kan tillhandahålla attraktiva studentbostäder. En satsning på bostäder visar att staden är villig att satsa långsiktigt för att stärka Stockholms anseende som attraktiv studieort.

Affären får betraktas i ljuset av stadens ansvar för bostadsförsörjningen och för tillväxten i regionen där en av stadens mest kända byggnader avkontoriserats till förmån för centralt belägna studentbostäder.

Affären är därför en långsiktigt satsning på att stärka stadens konkurrenskraft

Parterna har upprättat köpeavtal med följande huvudsakliga innehåll (bilaga 1)

## *Bilaga 1*

*Mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Vasakronan AB (publ), 556474-0123, nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 13 nedan träffats följande*

### **KÖPEAVTAL**

#### **Bakgrund**

Parterna har ingått detta avtal som ett led i genomförandet av den bytesaffär omfattande del av Stockholm Gamen 8 och del av Stockholm Beridarebanan 10. Affären innebär dels att Bolaget genom detta köpeavtal tillförs den del av förvaltningsfastigheten Stockholm Beridarebanan 10, som i detta avtal refereras till som Fastigheten, se nedan § 1, dels att av Staden ägt bolag, genom förvärv av aktierna i Vasakronan Lagerbolag 15, tillförs del av Stockholm Gamen 8 som är i behov av betydande ombyggnad och renovering och som avses att konverteras till huvudsakligen studentbostäder.

#### **§ 1 Överlåtelse**

*Staden överlåter härmed med äganderätt till Bolaget det å bifogade karta, **Bilaga 1**, med röda begränsningslinjer markerat område om cirka 3 280 kvm av fastigheten Beridarebanan 10 inom Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten** för en överenskommen köpeskillning om 650 000 000 (sexhundrafemtio miljoner) kronor, nedan kallat **Köpeskillingen**.*

#### **§ 2 Fastighetsbildning**

Det åligger Bolaget att ansöka om erforderlig fastighetsbildning så snart kan ske; dock senast inom i lag föreskriven tid. Samtliga kostnader som är förenade med förrättningen betalas av Staden ensam.

Den exakta utformningen och det exakta omfånget av Fastigheten fastställs vid fastighetsbildningen. Parterna är överens om att området skall undergå de ändringar och justeringar som betingas av fastighetsbildningen. Sådana jämkningar skall ej föranleda ändring av Köpeskillingen.

#### **§ 3 Tillträdesdag**

Bolaget tillträder Fastigheten 2003-12-30 eller den tidigare dag parterna överenskommer, nedan kallat **Tillträdesdagen**. Äganderätten till Fastigheten övergår från Staden till Bolaget på Tillträdesdagen sedan Köpeskillingen erlagts.

#### **§ 4 Betalning mm**

Bolaget skall betala Köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen till Stadens konto nr 3219 78 03 085 i Nordea mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev i två exemplar som undertecknas och utväxlas mellan parterna.



Lagfart får inte sökas på detta köpeavtal utan först sedan köpebrev utfärdats.

Staden skall på Tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till fastigheten.

#### **§ 5 Kostnader och intäkter**

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

Parterna skall på Tillträdesdagen upprätta och underteckna sedvanlig likvidavräkning. Slutlig driftsavräkning bör ske senast 60 dagar efter Tillträdesdagen.

#### **§ 6 Hyresavtal och andra rättigheter**

Bolaget är medvetet om att byggnaden på Fastigheten är uthyrd till hyresgäster och besväras i övrigt av de nyttjanderätter som framgår av **Bilaga 2**. Bolaget övertar per Tillträdesdagen samtliga Stadens rättigheter och förpliktelser enligt gällande hyresavtal.

Staden har tecknat följande leverans-, drifts- och serviceavtal, varigenom tjänster tillhandahålls av tredje man avseende Fastigheten, **Bilaga 3**.

Rättigheter och skyldigheter enligt ovanstående i denna paragraf angivna avtal som hänför sig till tiden före Tillträdesdagen samt eventuella krav med anledning av dessa, tillkommer respektive åvilar Staden.

Bolaget övertar från och med Tillträdesdagen samtliga rättigheter och skyldigheter som intill dess tillkommit respektive åvilat Staden till följd av ovanstående i denna paragraf angivna avtal.

Staden har i Bilaga 2 upplyst om vilka hyresgäster i Fastigheten som har hyresavtal för vilka säkerheter för avtalens fullgörande har lämnats genom bankgaranti eller på annat sätt.

Staden förbinder sig att verka för att gällande säkerheter för i Fastigheten upplåtna hyresavtal från och med Tillträdesdagen gäller till förmån för Bolaget. Staden förbinder sig att före Tillträdesdagen icke träffa avtal med hyresgäster eller annan part gällande Fastigheten utan godkännande från Bolagets sida. Detta gäller såväl nya upplåtelser som ändring i befintliga avtal.

#### **§ 7 Fastighetens skick**

Bolaget, som har besiktigt fastigheten, förklarar sig härmed godta fastighetens skick och avstår – med undantag för vad som framgår i av i detta avtal lämnade garantier – med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i fastigheten.

## § 8 Gemensamhetsanläggningar och servitut

### A. Hötorgsgaraget och Hötorgsfaret

Parterna skall gemensamt verka för att gemensamhetsanläggning avseende Hötorgsgaraget och Hötorgsfaret inrättas huvudsakligen enligt bilagda Principöverenskommelse, **Bilaga 4**.

Det antecknas att det vid avtalets tecknande pågår utredning avseende bl a betongkvaliteten i de utrymmen som avses tas i anspråk för den planerade gemensamhetsanläggningen för garage och far. Staden ansvarar för att åtgärda eventuella brister i betongkvaliteten i faret. Mot bakgrund bl a härav är parterna överens om att överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning inte är giltig med mindre än att samtliga delägare undertecknat sådan överenskommelse. Parterna är också överens om att inte inge ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning till Lantmäterimyndigheten förrän sådan skriftlig överenskommelse träffats mellan samtliga delägare i gemensamhetsanläggningen eller om parterna annars är överens där. Parterna är vidare överens om att servitut utan särskilt vederlag skall inrättas som säkerställer Avstyckningslottens möjlighet att nå och utnyttja de parkeringsplatser och lastutrymmen m.m. som ligger på Avstyckningslotten. Detta avtal som skall träffas skriftligen får inskrivas.

Förändring i den slutliga överenskommelsen avseende andelstal, eller i annat avseende, får inte i något fall ske till det sämre för Köparen.

### **Avtal om servitut och övriga gemensamhetsanläggningar m.m.**

För erforderliga servitut, gemensamhetsanläggningar och avtal i övrigt har parterna träffat bilagda Avtal om servitut och gemensamhetsanläggningar m m, **Bilaga 5**.

Parterna är överens om att ansvaret för drift och underhåll av vissa anläggningar och utrymmen skall i huvudsak fördelas enligt **Bilaga 6**. Parterna skall gemensamt efter Tillträdesdagen fortsätta att utreda innehållet i Bilaga 6 och verka för att den slutliga fördelningen av ansvaret i Bilaga 6 fastställs så snart som möjligt efter Tillträdesdagen.

Kostnaderna för de förrättningar som krävs för bildande av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningarna skall delas lika mellan parterna.

## § 9 Tryckstegring

Bolaget övertar Stadens åtagande enligt § 5 andra stycket i Köpeavtal av den 23 november 1994, enligt vilket Staden överlåter Stockholm Stigbygeln 5 till AMF Pension AB, i den del det avser ombesörjande av erforderlig pumpning av vatten till på fastigheten Stigbygeln 5 uppförd byggnads högzon.

Staden svarar dels för att Staden per Tillträdesdagen debiterar AMF Pension AB och dels att AMF Pension AB erlägger ersättning för drift (inkl. förbrukning av el och vatten), underhåll och kapitalkostnad tryckstegring enligt de grunder som redovisas i **Bilaga 7**.

## **§ 10 Mervärdesskatt**

Fastigheten är registrerad för frivillig skattskyldighet. Parterna är överens om att skattskyldigheten skall bestå efter köpet. Bolaget skall överta Stadens rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt i enlighet med den handling som skall upprättas i överensstämmelse med 11 kap mervärdesskattelagen. Denna handling skall utvisa vilka investeringar som gjorts i berörda byggnader, vilka mervärdesskatteavdrag som gjorts avseende dessa investeringar och vid vilken tidpunkt investeringarna genomförts. Denna handling skall överlämnas till Bolaget på Tillträdesdagen. Överlåtelsen skall av parterna anmälas till skattemyndigheten.

## **§ 11 Garantier**

Staden garanterar följande per Tillträdesdagen, om annan tidpunkt ej uttryckligen anges eller framgår av omständigheterna, och bekräftar att Bolaget ingått detta köpeavtal i förlitan på dessa garantier.

- (a) Staden är på Tillträdesdagen civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Beridarebanan 10 och har - med de undantag som angetts i § 6 och § 8 - ensam full och oinskränkt äganderätt till densamma.
- (b) Fastigheten är på Tillträdesdagen fri från penninginteckningar och panträtter samt besvärar ej heller av andra inskrivningar och belastningar än de som följer av § 6 och § 8.
- (c) Alla på Fastigheten belöpande offentliga avgifter inklusive gatukostnadsersättning samt anslutningsavgifter har till fullo erlagts av Staden.
- (d) Alla åtaganden enligt exploaterings- och planavtal har fullgjorts av Staden.
- (e) Fastigheten är inte föremål för officiella klagomål eller meddelanden om överträdelser beträffande tillämplig plan- eller byggnadslagstiftning.
- (f) All bebyggelse på Fastigheten och Fastighetens användning överensstämmer med gällande detaljplan. Staden har under sitt ägande och vid sin förvaltning av Fastigheten agerat i enlighet med tillämplig plan- och byggnadslagstiftning samt ansökt om och erhållit erforderliga bygg-, rivnings- och marklov för alla åtgärder som kräver sådant lov. Staden har inte medgivit hyresgäst i Fastigheten rätt att vidta om- eller tillbyggnad i strid med tillämplig plan- och byggnadslagstiftning.

- (g) Staden har i sitt ägande och sin förvaltning av Fastigheten agerat i enlighet med tillämplig miljölagstiftning och Fastigheten är inte föremål för klagomål eller meddelanden om överträdelser beträffande tillämplig plan- eller miljölagstiftning.
- (h) Staden har inte andra avtal med hyresgäster än som anges i Bilaga 2, att avtalen äger full giltighet, att Staden inte per den 2003-10-15 har sagt upp eller mottagit andra uppsägningar av något sådant avtal än som anges i Bilaga 2, att Hyreskontrakten på ett riktigt sätt återger samtliga villkor för respektive hyresförhållande, att Hyresintäkterna per 2003-10-15 uppgår till belopp enligt Bilaga 2 samt att uppgifterna i Bilaga 2 om vakanser är korrekta.
- (i) Staden är per Tillträdesdagen inte invecklad i rättegång utöver rättegång mot Connection S.A Sverige AB om obetalda hyror, skatte- eller avgiftsprocess, eller skiljeförfarande som hänför sig till Fastigheten för förhållande från tiden före Tillträdesdagen. Staden svarar för den fortsatta handläggningen av i denna punkt angiven tvist.
- (j) Staden skall mot skälig ersättning leverera kyla till Fastigheten till dess Fastigheten kan anslutas till det allmänna nätet för kyla.
- (k) Staden har inte, såvitt Staden känner till, uppsåtligen lämnat vilseledande uppgifter om Fastigheten.

## § 12 Överlåtelse av fastigheten

Bolaget förbinder sig att vid vite av 10 000 000 kronor i penningvärdet i december 2003 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten den nye ägaren övertar samtliga förpliktelser som följer av § § 8 och 9 ovan i detta avtal (nedan kallat **Förpliktelsen**) genom att vid avtal om överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Har Bolaget uppfyllt delar av Förpliktelsen skall en skälig jämkning ske av vitet i motsvarande mån i förhållande till vad som är uppfyllt och vad som återstår att uppfylla. Staden skall inom tre veckor från det att Bolaget eller annan överlåtare av Fastigheten begärt besked härom, meddela vilka delar av Förpliktelsen köpare av Fastigheten skall efterkomma.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms kommun påfordrade delar, efterkomma vad som följer av § § 8 och 9 (nedan kallat **Förpliktelsen**) i mellan Stockholms kommun och Vasakronan AB [2003-xx-xx] träffat avtal rörande överlåtelse av Fastigheten. Stockholms kommun skall inom tre veckor från det att överlåtare av Fastigheten begärt besked härom meddela vilka delar av Förpliktelsen köparen skall efterkomma.

Förpliktelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att jämväl efterföljande ägare binds vid Förpliktelsen, vilken skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text och med avskrift av Förpliktelsen bifogad, intas i överlåtelsehandlingarna. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms kommun med 10 000 000 kronor i penningvärdet den 1 december 2003. Vite skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller genom användande av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta. Motsvarande skall åvila varje ny köpare. Skyldigheten att införa bestämmelsen i överlåtelsehandlingen är vitesbelagd t o m 2007. Därefter skall vid bristande fullgörelse Staden ersättas för uppkommen skada.”

Om Bolaget med anledning av denna paragraf, skall utge vite, skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användande av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta. Skyldigheten att införa bestämmelsen i överlåtelsehandlingen är vitesbelagd t o m 2007. Därefter skall vid bristande fullgörelse Staden ersättas för uppkommen skada.”

### **§ 13 Villkor för avtalets genomförande**

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part, med undantag för andra stycket, om inte samtliga nedanstående villkor uppfylls:

1. Stockholms kommunfullmäktige senast 2003-12-29 godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft.
2. Stockholms kommunfullmäktige senast 2003-12-29 godkänner aktieöverlåtelseavtal mellan Bolaget och AB Svenska Bostäder om överlåtelse av aktierna i Vasakronan Lagerbolag 15 genom beslut som senare vinner laga kraft.
3. Bolagets styrelse senast 2003-12-29 godkänner detta avtal och aktieöverlåtelseavtal mellan Bolaget och AB Svenska Bostäder om överlåtelse av aktierna i Vasakronan Lagerbolag 15.
4. Samtliga villkor i aktieöverlåtelseavtal mellan Bolaget och AB Svenska Bostäder om köp av aktierna i Vasakronan Lagerbolag 15 blir uppfyllda.
5. Erforderlig fastighetsbildning genomförs enligt § 2.

Förfaller detta avtal skall Staden till Bolaget återbetala Köpeskillingen med avdrag för ett belopp som motsvarar den inkomst som Fastigheten frambringat under tiden från Köpeskillingens erläggande till dess återbetalning sker. Bolaget har rätt att tillgodoräkna sig skälig ersättning för de kostnader Bolaget haft för att erhålla inkomsten samt för att under angivna tid underhålla egendomen.

Har Fastigheten skadats eller på annat sätt minskats i värde till följd av åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till Bolaget, skall Bolaget ersätta värdeminskningen, om och i den mån det med hänsyn till beskaffenheten av Bolagets förfarande och omständigheterna i övrigt ej kan anses obilligt.

Staden är skyldig att ersätta Bolaget nödvändig kostnad som Bolaget haft utöver vad som erfordrats för Fastighetens underhåll under den tid Bolaget innehaft Fastigheten

På återbetalat belopp skall ränta utgå jämlikt 2 och 5 §§ räntelagen.

**§ 14 Ändring och tillägg**

Ändring av eller tillägg till detta köpeavtal, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av samtliga parter.

**§ 15 Tvist**

Tvist med anledning av detta köpeavtals tillkomst, tillämpning eller tolkning skall slutligt avgöras av svensk allmän domstol enligt svensk rätt.

\_\_\_\_\_

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den

*Stockholms kommun genom dess  
gatu- och fastighetsnämnd*

*Vasakronan AB (publ)*

.....

.....

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Ovanstående Säljares egenhändiga namnteckning(ar) bevittnas:

.....

.....

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande