

Förvärv av fastighetsbolag med tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 i Slakthusområdet

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet (org.nr 556862-8142), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 279 mnkr och på övriga villkor som anges i utlåtandet godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
3. S:t Erik Markutveckling AB:s budgetjustering för investeringsutgifter om 279 mnkr godkänns.
4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Ny bolagsordning för Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet (org.nr 556862-8142), bilaga 2, godkänns.
6. Ny styrelse för Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet, (org.nr 556862-8142) utses för resterande del av mandatperioden enligt följande
till ledamöter: Per Blomstrand, Roland Strömgren och Inger Johansson Kjaerboe
till suppleant: Hans Pettersson.
7. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet, utses för resterande del av mandatperioden enligt följande
till lekmannarevisor: Siv Rodin
till lekmannarevisorssuppleant: Barbro Ernemo

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Fastigheterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 är belägna i sydvästra delen av Slakthusområdet. Tomträtterna till fastigheterna innehas av Kungsleden AB. Uthyrningsbar yta uppgår till 25 062 kvm. Fastigheterna är bebyggda med lokaler med kyl- och fryslager, hanteringsytor och kontor. S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa tomträtterna genom förvärv av ett nybildat dotterbolag till Kungsleden, Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet (org nr 556862-8142), för en köpeskilling som uppgår till ett överenskommet värde på fastigheterna om 279 mnkr, med tillägg för bolagets beskattade egna kapital och med avdrag för fastighetens bokförda värde. Tillträde till bolaget och dess tomträtter föreslås ske under december 2011 efter godkännande av kommunfullmäktige.

Beredning

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

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att det är lämpligt att stadens bolag som äger fastigheter i slakthusområdet hanteras på ett samordnat sätt och då närmast under S:t Erik Markutveckling AB.

Mina synpunkter

Stockholms stad har nyligen förvärvat ett antal fastigheter i Globenområdet. Köpet av fastigheterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 kan därför ses som ett komplement till redan gjorda investeringar i området. S:t Eriks Markutveckling och Fastighetsnämnden äger därtill andra fastigheter i området. Stockholms stad förstärker således ytterligare sin närvaro i Söderstaden i och med förvärvet.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Förslag till ny bolagsordning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet (org.nr 556862-8142), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 279 mnkr och på övriga villkor som anges i utlåtandet godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
3. S:t Erik Markutveckling AB:s budgetjustering för investeringsutgifter om 279 mnkr godkänns.
4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Ny bolagsordning för Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet (org.nr 556862-8142), bilaga 2, godkänns.
6. Ny styrelse för Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet, (org.nr 556862-8142) utses för resterande del av mandatperioden enligt följande
till ledamöter: Per Blomstrand, Roland Strömgren och Inger Johansson Kjaerboe
till suppleant: Hans Pettersson.
7. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet, utses för resterande del av mandatperioden enligt följande
till lekmannarevisor: Siv Rodin
till lekmannarevisorssuppleant: Barbro Ernemo.

Stockholm den 5 oktober 2011

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

Särskilt uttalande gjordes av *Emilia Hagberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) enligt följande.

Att Stockholms stad genomför förvärv av fastigheter i strategiskt utpekade stadsutvecklingsområden är bra för att säkerställa en önskvärd och utpekad planeringsinriktning. För att nya områden inte ska upplevas som alltför homogena i sin arkitektoniska utformning anser Miljöpartiet att det är viktigt att de fastigheter som staden förvärvar i den mån det är möjligt får stå kvar och ge avtryck i Stockholms bebyggelsehistoria. De fastigheter som staden önskar förvärva i Slakthusområdet har ett historiskt värde och en viktig betydelse för stadsbilden och för utveckling av den framtida Söderstaden.

ÄRENDET

I Stockholms stads vision 2030, ingår utvecklingsplaner för hela Johanneshovsområdet; Vision Söderstaden. I denna vision presenteras bland annat förslag på en förlängning av Götgatan, med kommersiella lokaler och nya bostäder i Globenområdet. I visionen ingår även en utveckling av Slakthusområdet med fokus på handel, bostäder och arbetsplatser.

Staden äger genom exploateringsnämnden och fastighetsnämnden största delen av marken i Slakthusområdet. Den totala markarean uppgår till cirka 300 000 kvm i Slakthusområdet. Fastighetsnämnden innehar även byggnaderna på ett stort antal fastigheter i området. Stadens totala uthyrningsbara lokalarea i området uppgår för närvarande till ca 110 000 kvm, inklusive S:t Erik Markutvecklings objekt.

Stockholms stad har genom fastighetsnämnden sedan flera år drivit utvecklingsplaner inom Slakthusområdet och staden har förhandlat om och genomfört vissa strategiska förvärv av fastigheter inom området. Sådana överlåtelser sker numera ofta i bolagsform.

I syfte att förbereda för de eventuella förvärv/försäljningar av fastigheter m.m. som kommer att krävas för utvecklingen i Slakthusområdet, beslutade styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 15 juni 2009 att bilda fem nya dotterbolag under koncernen S:t Erik Markutveckling AB. Därav följer att det är lämpligt att hantera stadens bolag som äger fastigheter i Slakthusområdet på ett samordnat sätt, och då närmast under S:t Erik Markutveckling AB.

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger i dagsläget fyra tomträtter i området. Den 23 maj 2011 godkände Stockholms kommunfullmäktige förvärv av tomträtten till två ytterligare fastigheter i området genom bolagsförvärv. Tillträde till dessa tomträtter kommer ske per den 31 december 2012.

Stockholms Stadshus AB och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB har också i uppdrag att utveckla det angränsande Globenområdet, vilket för närvarande pågår, bl a genom byggande av Stockholmsarenan.

Fastigheterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 har ett mycket strategiskt läge inför områdets kommande utveckling.

Beskrivning av tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1.

Staden äger genom exploateringsnämnden marken. Tomtarealen är totalt 23 856 kvm.

Tomträttsinnehavare är Kungsleden AB. Det finns en byggnad på respektive tomträtt. Byggnaden på Kylfacket 1 består av en frysdel samt en kontorsdel. Gatuadress är Hallmästarvägen 6 och Kylhusgatan 11. Byggnaden är uppförd på 1950/1960-talet. Kontorsdelen, med entré mot Hallmästarvägen, innehåller

kontor för olika hyresgäster i fyra våningar. Kontoren bedöms ha normal till god standard.

Kylrummet 1 har adress Hallmästarvägen 1-5 och Hallvägen 38 i Johanneshov. Fastigheten består av en frysdal samt en kontorsdel. Huvuddelen av byggnaden är uppförd på 1970-talet. Kontoren är belägna mot Boskapsvägen i fyra våningar. Högst upp ligger en restaurang. I jämförelse med Kylfacket 1 bedöms kontoren i Kylrummet 1 ha en något lägre standard.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 25 062 kvm. För närvarande finns två hyresgäster, varav en hyresgäst hyr merparten av ytorna. Fastigheterna är fullt uthyrda. Hyresgästen är ansvarig för samtliga drift- och underhållskostnader.

Lokalerna består av kyl- och fryslager, hanteringsytor samt kontor. Storleken på respektive yta har uppskattats till 55 % kyl- och fryslager, 20 % hantering och 25 % kontor.

Aktieöverlåtelseavtal m.m.

Fastighetsförvärvet föreslås ske i bolagsform och ett aktieöverlåtelseavtal har tagits fram.

Avtalet innebär att Stockholms stad genom dess bolag S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa aktierna i ett nybildat bolag, Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet. Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet, kommer senast på tillträdesdagen köpa tomträtterna till de aktuella fastigheterna av Kungsleden AB. Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd är lagfaren ägare till marken.

Förslaget till aktieöverlåtelseavtalet innehåller och reglerar bl. a. följande:

- S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet, som senast på tillträdesdagen kommer äga tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 i Stockholm.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 279 mnkr.
- Tillträde sker under december 2011 efter beslut av kommunfullmäktige.
- Bolagsstämma i bolaget ska hållas på tillträdesdagen med val av nya styrelseledamöter och revisorer.
- Säljaren garanterar att bolaget inte har några anställda på tillträdesdagen.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier avseende bolaget och att dess handlingar är korrekta, t.ex. att bolaget inte har förfallna skattekulder eller motsvarande.

- Tomträtterna överläts i befintligt skick med friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister. Köparen har haft möjligheten att besiktiga fastigheten och gällande hyresavtal.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier om tomträtterna fram till tillträdesdagen, bl. a. vad avser försäkringar, drift mm.
- Bolagets lån löses på tillträdesdagen.
- Förvärvet kräver beslut av Stockholms Stadshus AB:s styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 30 november 2011. Förvärvet är också villkorat av godkännande av Kungslidens AB:s styrelse.

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Ekonomi

Värdering av tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 har utförts av extern värderingsman och bedömt marknadsvärde uppgår till ca 265 mnkr. Värderingen, som bl. a. tar hänsyn till läge, hyresnivåer och fastighetens standard, har genomförts under mars 2011. Vidare har en extern teknisk besiktning av fastigheterna utförts, bl. a. med avseende på underhålls- och miljöstatus. Dessutom har finansiell och skattemässig granskning genomförts.

Genom förvärvet erhåller staden en bättre kontroll och handlingsfrihet inför en kommande utveckling i området. Fastigheten är mycket strategiskt belägen i närheten av befintliga bostäder och den av staden tidigare förvärvade SL-tomten.

Bolagets verksamhet genererar med nuvarande finansieringsförutsättningar ett överskott. Trots den finansiella kostnad som belastar S:t Erik Markutveckling till följd av nyupplåning för förvärvet blir resultatet för koncernen S:t Erik Markutveckling positivt. På längre sikt blir det ekonomiska utfallet beroende av i vilken takt staden beslutar utveckla området.

BEREDNING

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

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 19 september 2011 att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande:

1. Godkänna S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet (org nr 556862-8142), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 279 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet.
2. Ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
3. Godkänna S:t Erik Markutveckling AB:s budgetjustering för investeringsutgifter om 279 mnkr.
4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Utse ny styrelse för Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet, (org nr 556862-8142).
6. Utse lekmannarevisor och suppleant för denne i Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet.
7. Godkänna ny bolagsordning för Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet (org nr 556862-8142), bilaga.

Koncernstyrelsen beslutade även för egen del att godkänna förvärv av samtliga aktier i Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet (org nr 556862-8142) samt att förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Särskilt uttalande gjordes av Per Bolund (MP), *bilaga 1*.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 5 september 2011 har i huvudsak följande lydelse.

I Stockholms stads vision 2030 ingår utvecklingsplaner för hela Johanneshovs-området; Vision Söderstaden. I denna vision presenteras bland annat förslag på en förlängning av Götgatan, med kommersiella lokaler och nya bostäder i Globenområdet. I visionen ingår även en utveckling av Slakthusområdet med fokus på handel, bostäder och arbetsplatser. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är lämpligt att stadens bolag som äger fastigheter i slakthusområdet hanteras på ett samordnat sätt och då närmast under S:t Erik Markutveckling AB.

Genom att stärka S:t Erik Markutvecklings som fastighetsägare i Globenområdet, erhåller staden en bättre kontroll och handlingsfrihet inför en kommande utveckling i området. Ansvar för genomförandet av visionen för Söderstaden tydliggörs när antalet aktörer inom staden kan begränsas. Målsättningen är att denna utveckling ska bidra till att öka hela Johanneshovs attraktivitet för boende i området, övriga stockholmare och tillresta besökare.

Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer på kort sikt de resultatmässiga konsekvenserna av förvärvet som ringa för koncernen S:t Erik Markutveckling AB. De ekonomiska konsekvenserna på längre sikt blir beroende av i vilken takt staden väljer att utveckla området. Avtalet ger staden rådighet över den fortsatta utvecklingen och säkerställer att en ändrad markanvändning kan ske.

Beträffande styrelsen och lekmannarevisor och dennes suppleant i det föreslagna förvärvade bolaget anser koncernledningen och stadsledningskontoret att de bör vara densamma som i moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB.

Bilaga 1

RESERVATIONER M.M.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Per Bolund (MP) enligt följande.

Att Stockholms stad genomför förvärv av fastigheter i strategiskt utpekade stadsutvecklingsområden är bra för att säkerställa en önskvärd och utpekad planeringsinriktning. För att nya områden inte ska upplevas som alltför homogena i sin arkitektoniska utformning anser Miljöpartiet att det är viktigt att de fastigheter som staden förvärvar i den mån det är möjligt får stå kvar och ge avtryck i Stockholms bebyggelseshistoria. De fastigheter som staden önskar förvärva i Slakthusområdet har ett historiskt värde och en viktig betydelse för stadsbilden och för utveckling av den framtida Söderstaden.

FÖRSLAG TILL NY BOLAGSORDNING

för

Goldcup 6944 AB (org nr 556862-8142) under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet

§1

Bolagets firma är Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet.

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 3

Föremålet för och det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget ska bedrivas inom ramen för Stockholms kommuns verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall vara lägst 50 000 kronor och högst 400 000 kronor. Antalet aktier skall vara lägst 500 och högst 4 000.

§ 5

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter med lägst 0 och högst 10 suppleanter. Består styrelsen av en eller två ledamöter skall minst en suppleant väljas.

Kommunfullmäktige väljer ledamöter och suppleanter för tiden från årsstämman som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

§ 6

För granskning av bolagets årsredovisning jämte bokföringen samt styrelsens och i förekommande fall verkställande direktörens förvaltning väljer bolagsstämman en revisor och en revisorssuppleant. Revisor och suppleant skall vara auktoriserade revisorer. Uppdraget som revisor och suppleant gäller till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen (2005:551)

9 kap. 21 § första stycket som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Stockholms kommunfullmäktige väljer en lekmannarevisor och en suppleant för denna, dock längst till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen (2005:551) 9 kap. 21 § första stycket som hålls året efter det år då allmänna val till fullmäktige förrättas nästa gång.

§ 7

Kallelse till bolagsstämman skall ske genom brev tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 8

Årsstämma hålls senast under maj månad. På årsstämman skall följande ärenden förekomma till behandling.

1. Val av ordförande vid stämman samt utseende av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av justeringsmän.
4. Godkännande av dagordningen.
5. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport samt (i förekommande fall) koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt (i förekommande fall) koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
8. Beslut om dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
10. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och suppleanter, bland dessa ordförande och vice ordförande.
11. Val av en revisor och en revisorssuppleant.
12. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av lekmannarevisor och suppleant.
13. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och suppleanterna.
14. Övriga ärenden, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen eller av annat skäl.

§ 9

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

§ 10

Den som avser att överlåta aktie till annan aktieägare i bolaget, eller till någon som inte är aktieägare i bolaget, skall genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse erbjuda övriga aktieägare att köpa aktien. Av anmälan skall framgå de villkor som gäller för förköpet.

Erbjudandet om förköp kan bara utnyttjas för alla de aktier som erbjudandet omfattar.

När aktie har anmälts till förköp skall styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje förköpsberättigad med anmodan till den som önskar begagna sig av förköpsrätten att skriftligen framställa förköpsanspråk hos bolagets styrelse inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om förköpserbjudandet.

Skulle flera förköpsberättigade anmäla sig, skall företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottning av bolagets styrelse. Om flera aktier erbjudits skall aktierna, så långt det är möjligt, fördelas i proportion till tidigare innehav mellan dem som framställt förköpsanspråk.

Talan i en fråga om förköp måste väckas inom två månader från den dag då den som ville utöva förköpsrätt anmälde detta till bolagets styrelse.

Aktie som förköps skall betalas inom en månad från den tidpunkt då priset blev bestämt.

§ 11

Stockholms kommunfullmäktige skall ges tillfälle att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

§ 12

Denna bolagsordning får inte ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande