



Kontaktperson exploateringskontoret  
Anders Berglund  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 272 04  
anders.berglund@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden  
2010-01-21  
Trafik- och renhållningsnämnden  
2010-01-19

Kontaktperson trafikkontoret  
Erika Björnsson  
Trafikplanering Innerstad  
Telefon: 08-508 265 41  
erika.bjornsson@tk.stockholm.se

## **Stockholms Terminal AB, förändringar av ägande- förhållanden och förutsättningar för verksamhe- ten**

### **Förslag till beslut**

1. Trafik- och renhållningsnämnden och exploateringsnämnden, var och en för sin del, godkänner principöverenskommelsen mellan Jernhusen, SL och staden samt överlämnar den till kommunfullmäktige för beslut senast 2010-07-01.
2. Trafik- och renhållningsnämnden och exploateringsnämnden, var och en för sin del, godkänner avsiktsförklaringen mellan Jernhusen och staden samt överlämnar den till kommunfullmäktige för beslut senast 2010-07-01.
3. Exploateringsnämnden godkänner servitutsavtalet mellan Jernhusen och staden.
4. Exploateringsnämnden godkänner förslaget till nyttjanderättsavtal mellan STAB och staden samt uppdrar åt exploateringskontoret att fullfölja avtalet.

---

Bilaga 1: Principöverenskommelse  
Bilaga 2: Aktieöverlåtelseavtal  
Bilaga 3: Aktieägaravtal  
Bilaga 4: Avsiktsförklaring  
Bilaga 5: Servitutsavtal  
Bilaga 6: Nyttjanderättsavtal staden/STAB  
Bilaga 7: Nyttjanderättsavtal Jernhusen/STAB  
Bilaga 8: Avtal överlåtelse av lokaler



5. Trafik- och renhållningsnämnden och exploateringsnämnden, var och en för sin del, överlämnar aktieägaravtalet mellan Jernhusen och staden samt aktieöverlåtelseavtalet mellan Jernhusen, SL och staden till kommunstyrelsen för ställningstagande samt till kommunfullmäktige för beslut senast 2010-07-01.

Krister Schultz

Magdalena Bosson

## **Sammanfattning**

För 20 år sedan byggdes bussterminalen vid Centralstationen och ett särskilt bolag, STAB, bildades med SJ, SL och staden som ägare (40, 40 resp 20 %). Sedan dess har ett stort antal förändringar inträffat vad gäller förutsättningarna för bolaget och dess ägare. De ursprungliga avtal som terminalens drift bygger på går ut 2010 och har sagts upp av Jernhusen, som numera övertagit SJ:s aktier.

Ett nytt avtalspaket har nu framförhandlats. Våldigt kortfattat köper Jernhusen och staden SL:s aktier och blir 50/50-ägare. STAB säljer de kommersiella lokalerna i terminalen till Jernhusen och STAB blir i fortsättningen ett rent trafikbolag.

## **Bakgrund**

### Historik

Stockholms Terminal AB (nedan STAB) tillkom formellt 1989 efter att dåvarande SJ, SL och staden sedan en tid fört samtal om att en samlad lösning för olika typer av bussangöring i Stockholm var nödvändig. År 1989 kunde SJ teckna ett tomt-rättsavtal med Vasaterminalen AB (nedan VTAB), som uppförde den kontorsbebyggelse över Centralbangården som finns i dag, och i samband med detta inrymde nuvarande bussterminal. Uppgörelsen innebar att VTAB:s årliga tomträttsavgifter under 20 år kvittades mot amortering av ett 20-årigt lån, vilket finansierade terminalens byggande. Därmed hade SJ i praktiken betalt anläggningen och kunde i avtalet stipulera att man fritt förfogade över terminalanläggningen i 20 år.

### Stockholms Terminal AB

Erforderliga avtal tecknades för bildande av STAB. Aktiekapitalet är 1 mnkr och antalet aktier 1000 st. Vid den tidpunkten hade både SL och SJ ett starkt ägarintresse i bussverksamhet; SJ genom Swebuss och SL genom Flygbussarna. Det var därför naturligt att SJ och SL tog ett större ägarintresse i STAB genom att ta 400 aktier vardera. Staden gick in i bolaget med en ägarandel om 200 aktier. Tanken

med stadens ägande var dels att staden hade och fortfarande har ett intresse av att ”hålla gatorna tillgängliga för övrig trafik” dels att man skulle ha expertis i STAB:s styrelse som ”kan staden”. Därmed blev det också naturligt att stadens ägarandel inte skulle innebära att staden blev delaktig i eventuella vinster eller förluster i STAB, vilket skrevs in i dåvarande konsortialavtal. Det var underförstått att bolaget inte i första hand skulle vara vinstdrivande. Stadens aktier ägs av kommunstyrelsen. Enligt bolagsordningen har

”bolaget till ändamål att bedriva bussterminalverksamhet och därmed sammanhängande verksamhet såsom drift och underhåll av anläggningar och anordningar inom terminalutrymmena samt uthyrning av utrymmen för t ex biljettförsäljning, butiker, bank, post, kiosk, serveringar och reklam”.

I styrelsen har staden representerats av en ordinarie ledamot och en suppleant med den ene från vad som i dag motsvaras av Trafikkontoret och den andre från vad som motsvaras av Exploateringskontoret.

#### STAB:s disposition av terminalen

Den rätt SJ enligt tomträttsavtalet med VTAB hade till terminalutrymmena uppläts vederlagsfritt av SJ till STAB på 20 år i ett särskilt nyttjanderättsavtal. Vid sidan av detta avtal har funnits driftavtal med VTAB, som reglerat tillgång och avgifter för el, vatten, kyla mm. Avtalet löper fram till 2010-02-28.

#### STAB:s funktion under de gångna åren

Det har blivit allt tydligare att bolagets intäkter från butikerna kraftigt medverkat till att hålla nere avgifterna från bussangöringarna och därmed bidragit till att göra terminalen attraktiv för aktörerna på bussmarknaden. Antalet bussangöringar till terminalen har under åren stigit och har under 2000-talet pendlat kring 100.000 st per år.

#### Förändringar sedan STAB:s bildande

En rad förändringar har inträffat under de gångna 20 åren, föranledda både av att ägarförhållanden förändrats och av samhällsutvecklingen:

- SJ, i sin gamla form, har upphört att existera. SJ:s aktier i STAB har övertagits av Jernhusen.
- Staten har sålt Swebuss. Jernhusen har därmed inte något ”bussägarintresse” som delägare i STAB.
- SL har sålt Flygbussarna och har därmed inte heller längre något ”bussägarintresse”. Annan SL-trafik har inte förekommit i terminalen, men kan bli aktuell framöver.
- STAB:s försäljning av biljetter över disk, och därmed bolagets intäkter av detta, har minskat kraftigt i och med att internetförsäljning tagit över.



- Intäkter från butiker i terminalen har ökat och blivit en stabilitetsfaktor för STAB.
- Renoveringsbehovet blev akut de senaste åren och har resulterat i att bolaget nu investerat ca 50 mnkr i en stor ”ansiktslyftning”.
- Jernhusen har fört resonemang med ägaren till VTAB, Alecta, om att VTAB ska köpa marken och tomträtten upphöra. Detta har fullföljts under 2009. Utrymmena för bussterminalen blir en 3D-fastighet, som kvarstår i Jernhusens ägo.

#### Nuvarande situation

Under 2007 började vissa resonemang föras i styrelsen om vad som skulle hända med STAB när det nu gällande nyttjanderättsavtalet går ut 2010-02-28. SL:s styrelse fattade också under 2007 ett principbeslut om att sälja sina aktier i STAB. Fortsatta diskussioner har förts mellan ägarna och inte i styrelsen. Huvudlinjerna i dessa diskussioner har varit dels från Jernhusens sida att STAB fortsättningsvis ska betala en marknadsmässig nyttjanderättsavgift och att terminalens kommersiella delar bör övertas av Jernhusen dels från SL:s och stadens sida att en sådan avgift samt ett sådant bortfall av intäkter för STAB skulle riskera att en del bussbolag ”prisas ut” från terminalen.

2008-05-16 har Jernhusen med skrivelser till STAB samt till SL och staden dels sagt upp STAB:s nyttjanderättsavtal dels sagt upp konsortialavtalet. Innebörden i det förstnämnda är att rätten till 5 års förlängning av nyttjanderättsavtalet på oförändrade villkor har upphävts. Att konsortialavtalet sagts upp har fått till följd att staden numera inte har det undantag man tidigare haft att slippa ekonomiskt ansvar för eventuella underskott i STAB samt att de hembudsklausuler beträffande köp/försäljning av aktier i bolaget upphört att gälla.

#### **Förändringen av STAB; förhandlingarna och avtalen**

En utgångspunkt i förhandlingarna mellan nuvarande aktieinnehavare i STAB – SL, Jernhusen och staden – har varit den försäljning av tomträtten till nuvarande fastigheten Terminalen 1 som Jernhusen beslutat göra till VTAB (Alecta). En annan utgångspunkt har varit att Jernhusen nu, efter STAB:s första 20 års vederlagsfria nyttjande av utrymmena för bussterminalen, kräver att STAB betalar en avgift för nyttjandet. Så som avtalen upprättades för 20 år sedan har Jernhusen praktiskt taget kunnat diktera villkoren i de nya avtal som nu föreslås. SL och staden har varit hänvisade till att i möjligaste mån söka ta till vara de ursprungliga tankarna med bildandet av STAB. Detta har fått till innebörd att bolaget nu får renodlade trafikuppgifter. Den hittillsvarande möjligheten för bolaget att ekonomiskt stödja

sig på både intäkter från bussangöringar och intäkter från de kommersiella lokalerna i terminalen försvinner.

Det villkorligt framförhandlade avtalspaketet, som nu föreläggs styrelser, nämnder och fullmäktige biläggs detta utlåtande. Till utlåtandet biläggs också, för tydlighets skull, några avtal där staden inte är part annat än som delägare till STAB. Paketet har i huvudsak följande innehåll:

- Principöverenskommelsen är ett sammanhållande dokument där uppgörelsen i stort beskrivs. Det är påskrivet av parterna, men för stadens del villkorat av att det godkänns av trafik- och renhållningsnämnden, exploateringsnämnden samt Stockholms kommunfullmäktige. Eftersom vissa frågor – t ex STAB:s överlåtelse av de kommersiella lokalerna till Jernhusen – i praktiken genomförs innan det finns möjlighet för fullmäktige att ta ställning till avtalen, innehåller principöverenskommelsen också en bestämmelse att om den faller, ska parterna uppta förhandlingar om återgång på neutrala villkor av vidtagna åtgärder och uppburna prestationer.
- Aktieöverlåtelseavtalet innebär att Jernhusen och staden genom Kommunstyrelsen blir ägare till vardera 500 aktier om nominellt 1000 kr. Staden, som i dag innehar 200 aktier köper 300 av SL för 2,1 mnkr.
- Aktieägaravtalet har i tillämpliga delar övertagit bestämmelser från det tidigare konsortialavtalet. Det innehåller därutöver bestämmelser om hur beslut i STAB ska fattas i vissa frågor med hänsyn till att bolaget nu får ett 50/50-ägarande.
- Avsiktsförklaringen är ett avtal mellan Jernhusen och staden, där parterna enas om att samverka till överdäckningen av spårområdet mellan Klarabergsviadukten och Kungsgatan. I samband med en sådan överdäckning är det parternas avsikt att, på Jernhusens bekostnad, inrymma en ny förbättrad bussterminal. Förverkligas detta ska staden medverka till att nuvarande ytor för terminalen återgår till Jernhusen.
- Servitutsavtalet ger staden rätt till ett officialservitut för det utrymme som bussterminalen upptar. Därmed tryggas terminalens fortbestånd.
- Nyttjanderättsavtalet mellan STAB och staden innebär att staden vederlagsfritt låter STAB disponera utrymmet.
- Nyttjanderättsavtalet mellan Jernhusen och STAB ger STAB rätt att utnyttja de anläggningar inom terminalutrymmet som Jernhusen äger och åtar sig sköta och förnya. STAB ersätter Jernhusen med 3,5 mnkr per år för detta samt deltar i kostnader för drift och underhåll.
- Avtalet om överlåtelse av lokaler innebär att STAB nu säljer sitt innehav av kommersiella lokaler och anläggningar inom terminalen till Jernhusen för 74 mnkr.



## **Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets och trafikkontorets synpunkter**

Enligt kontorens mening är den uppgörelse som nu träffats villkorligt inte idealisk för bussterminalverksamheten. Den trygghet som funnits i att verksamhetsutövaren, STAB, haft intäkter och ansvar både för trafiken och för kringverksamheten i form av serveringar, butiker mm upphör nu. Trots detta är det kontorens uppfattning att uppgörelsen är godtagbar för staden. Huvudsyftet med bildandet av STAB och bygget av terminalen för 20 år sedan var att få ordning på den då ostrukturerade bussverksamheten med sina på- och avstigningsplater på stadens gator och platser. Detta syfte kan bibehållas med den nu föreslagna lösningen.

Vad gäller avtalspaketets påverkan på stadens ekonomi kan följande sägas. Kopplat till denna uppgörelse och till Jernhusens försäljning av fastigheten Terminalen 1 beslöt exploateringsnämnden 2009-11-19 att sälja tomträtten till fastigheten Kortbyrån 18, som innehåller parkeringen för Terminalen 1. Den vinst denna försäljning gav Jernhusen i form av minskade stämpelskatter delades lika mellan staden och bolaget. De 2,1 mnkr staden nu betalar till SL för 300 nya aktier i STAB ryms mer än väl inom stadens andel av denna vinst.

Det ska också här pekas på att staden tidigare inte haft del i vinst eller ansvar för förlust i STAB. Genom den nu föreliggande uppgörelsen och den föreslagna ökningen av stadens aktieinnehav får staden ett ansvar för eventuella kommande förluster i STAB. Det är dock kontorens uppfattning att STAB även framöver ska kunna visa ett resultat som är minst plus minus noll.

## **Exploateringskontorets och trafikkontorets förslag / Remissmaterialet**

Kontoren föreslår att nämnderna var och en för sin del godkänner det föreliggande avtalspaketet, samt underställer det kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges prövning senast 2010-07-01.

**Slut**