



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 023-1084/2008
STADSHUS AB DNR 08/301/46
SID 1 (4)
2008-04-18

ÄRENDE 8

Handläggare SLK:
Eva-Lena Eirefelt, telefon: 08-508 29 315
Handläggare Stockholms Stadshus AB:
Susanna Höglund, telefon: 08-508 29 758

Till
Kommunstyrelsen och
Koncernstyrelsen

Försäljning av aktierna i Goldcup S 3736 AB, ett helägt dotterbolag till Svenska Bostäder, till Einar Mattsson Byggnads AB

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut.

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslås besluta följande

1. Godkänna bildandet av Goldcup 3736 AB under namnändring till Lagerhus 2 AB (org.nr. 556748-4166) dotterbolag till AB Svenska Bostäder för överlåtelse av fastigheter till extern Einar Mattsson Byggnads AB,
2. För egen del godkänna överlåtelseavtalet av samtliga aktier i AB Svenska Bostäders dotterbolag till Einar Mattsson Byggnads AB,
3. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner bildandet av ett dotterbolag,
4. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner aktieöverlåtelseavtalet,
5. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos Einar Mattsson Byggnads AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009,
6. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att styrelsen i dotterbolaget skall utgöras av nu utsedda tjänstemannastyrelsen samt att till lekmannarevisor utse lekmannarevisorn i AB Svenska Bostäder,
7. Hemställa att kommunfullmäktige fastställer det kommunala ändamålet i dotterbolaget till att äga, förvalta och sälja fast egendom i Stockholms kommun,
8. Förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

105 35 Stockholm. Ragnar Östbergs Plan 1
Telefon 08-508 29 000. Fax 08-508 29 695

www.stockholm.se
www.s-husab.stockholm.se



Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör och VD Stockholms Stadshus AB

Ärendet

I budget för 2007 gav kommunfullmäktige stadens bostadsbolag i uppdrag att vara aktiva fastighetsförvaltare och förnya och utveckla ytterstaden. Bolagen ska också ha en öppenhet för försäljningar. Som ett led i detta arbete har Svenska Bostäders styrelse den 18 mars 2008, godkänt ett avtalsförslag där Svenska Bostäder överlåter sina fastigheter i Hjulsta till Einar Mattson Byggnads AB. Försäljningen omfattar 1 118 lägenheter i det äldre beståndet och 76 lägenheter i pågående nyproduktion i två punkthus. Affären genomförs som en bolagsaffär, dvs fastigheterna säljs först in i ett nybildat bolag (Goldcup s 3736 AB under ändring till Svenska Bostäder Lagerbolag 2 AB), varefter aktierna i bolaget säljs till Einar Mattsson.

I beslutet i bolagets styrelse får bolagets verkställande direktör i uppdrag att träffa aktieöverlåtelseavtal med Einar Mattson Byggnads AB, samt bilda ett dotterbolag att överföra fastigheterna till, villkorat av kommunfullmäktiges godkännande.

Tidplan/processen

Under säljprocessen har Svenska Bostäder, via mäklare, haft kontakt med ett 20-tal tänkbara intressenter. Bland inkomna offerter bedömdes den från Einar Mattsson som fördelaktigast. Einar Mattson är ett mycket välrenommerad fastighetsbolag som präglas av långsiktighet, ansvarstagande och kundfokus och som också uttryckt en stark vilja att utveckla området. En försäljning till Einar Mattsson var också ekonomiskt mest fördelaktig. Tillträde sker tidigast 1 juli 2008.

Överlåtelseavtalen mellan AB Svenska Bostäder och Einar Mattson Byggnads AB

Försäljningen grundas på en total köpeskilling för fastigheterna om 630 mnkr, vilket motsvarar i genomsnitt ca 6 600 kr/kvm för det äldre beståndet och ca 21 000 kr/kvm för det nybyggda beståndet. Vad gäller det äldre beståndet varierar kvadratmeterpriset något från fastighet till fastighet beroende på om det är tomträtt eller äganderätt och på lokalandelen. Köpeskillingen för bolaget reduceras med 33 mnkr avseende latent skatt på fastigheternas övervärde. Realisationsvinsten för AB Svenska Bostäder uppgår till 331 mnkr.

Bildandet av det nya bolaget underställs kommunfullmäktiges godkännande. Affären är också villkorad av att införsäljningen av fastigheterna i bolaget och



aktieförsäljningen till Einar Mattsson Byggnads AB godkänns av kommunfullmäktige. Innan tillträde sker skall dessutom godkänt slutbesiktningsprotokoll avseende entreprenaden för de två punkthusen föreligga.

Köparen förbinder sig att erbjuda anställning för den personal i Svenska Bostäder som berörs av förvärvet på minst samma villkor som man har idag. Personer som accepterar erbjudandet får efter en övergång tillgodoräkna sig sin anställningstid i Svenska Bostäder.

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

Köparen

Einar Mattsson Byggnads AB grundades av byggmästare Einar Mattsson 1935 då han bebyggde en villatomt i Södra Ängby. Från 1940-talet övergick Einar Mattsson till att uppföra flerbostadshus som sedan dess har varit tyngdpunkten i produktionen. Bolaget förvaltar idag ca 5000 hyreslägenheter i Storstockholm.

Köparen räknar med att inom en 15-årsperiod investera ca 500 mnkr i standardförbättringar mm i Hjulsta. Man avser vidare att etablera en lokal organisation i området med målet att få samma kvalité och kundnöjdhet som företaget har i sitt övriga fastighetsbestånd. Man kommer att utreda förutsättningarna för att förbättra miljön kring T-banestationen och se på möjligheterna till kompletteringsbebyggelse i närområdet. Man vill också förvärva mark i anslutning till fastigheterna från staden för att få ett samlat huvudmannaskap kring skötselfrågorna och för att skapa förutsättningar för ytterligare kompletteringsbebyggelse.

Förvaring av allmänna handlingar

Enligt bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen måste kommunfullmäktige besluta att de avtal m.m. som ingår i överlåtelsen får förvaras av bolaget under en begränsad tid. Som allmänna handlingar betraktas exempelvis hyresavtal m.m. som tecknats före köparens tillträde av bolaget. De övertagna allmänna handlingarna skall hållas åtskilda från det övertagande bolagets övriga handlingar och hanteras enligt arkivlagens bestämmelser. De övertagna allmänna handlingarna får inte ändras. Övertagande bolag får myndighets ställning i fråga om hanterande av de allmänna handlingarna gällande t ex utlämning och sekretessprövning. Arkivmyndigheten i Stockholms stad är tillsynsmyndighet gällande hanteringen av allmänna handlingar hos det övertagande bolaget.



De allmänna handlingarna skall då övertagandetiden gått ut levereras till arkivmyndigheten i Stockholms stad om inte tiden förlängs. Handlingarna skall då vara gallrade samt ordnade och förtecknade enligt arkivlagens krav. Det övertagande bolaget står för samtliga kostnader gällande gallring, ordnande och förtecknande, samt förvaring hos arkivmyndigheten.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter

Avyttringen av fastigheterna i Hjulsta innebär att stadens samlade fastighetsinnehav blir mindre dominerande i vissa områden. Överlåtelsen innebär att fler fastighetsägare blir engagerade i områden som utpekats som förnyelseområden. Genom försäljningen frigörs kapital för de investeringar som behövs i bolagets kvarvarande fastighetsbestånd för att exempelvis möjliggöra nyproduktion av hyresrätter och underhållsinsatser i övriga områden.

Uppgårelsen med Einar Matsson Byggnads AB ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om att fortlöpande pröva möjligheterna att avyttra delar av fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. Försäljningen medför också att flera aktörer med erfarenhet av bostadsförvaltning kommer in i områden där staden tidigare varit dominerande fastighetsägare. Köparna har redan innan förvärvet betydande fastighetsinnehav i Sverige och är aktiva och välrenommerade förvaltare. Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer därför att de finns goda förutsättningar för en positiv utveckling i fastighetsbestånd i som nu förvärvas av Einar Mattson Byggnads AB.