

Susanna Höglund
08-508 292 48

Skrivelse angående Skrapan

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta

att anse skrivelsen angående Skrapan av Carin Jämtin m.fl. (s) besvarad med detta utlåtande.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bakgrund

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 2007-12-11 att överlämna skrivelse avseende Skrapan av Carin Jämtin m.fl. (s) till koncernledningen för beredning (*bilaga 1*).

Carin Jämtin m.fl. anger i sin skrivelse att försäljningen av Skrapan skall genomföras med så stor öppenhet som är möjligt. De aviserar också att de kommer att motsätta sig alla förändringar som innebär att antalet studentbostäder minskar eller hotas samt att kostnaderna för studenterna ökar.

Försäljningen av Skrapan

Förberedelse för en försäljning har pågått under hösten 2007 och våren 2008 och vid genomförandet av försäljningen har Newsec anlitats som rådgivare. Under denna period har samtliga större aktörer inbjudits till budgivning och två budgivningsomgångar genomförts. Stadens har ställt krav på att en eventuell köpare skall:

- ha ett långsiktigt investeringsperspektiv

- utfästelse att studentbostäderna i byggnaden bibehålls med nuvarande användning
- ha ett bekräftat gott renommé och erfarenhet av förvaltning och ägande av fastigheter i Sverige
- ha en finansiell stabilitet.

Budgivarna har efter den första budgivningsomgången fått tillgång till detaljerad dokumentation om bolaget och fastigheter i syfte att kunna göra sin slutgiltiga undersökning, s.k. due diligence, av bolaget och den ingående fastigheten. Slutbud har infordrats till den 1 april och det bästa budet inlämnades av AP-Fastigheter AB. Tidsaxeln för hela processen har varit mycket koncentrerad och bolagets styrelse har successivt hållits underrättad i den omfattning som är möjlig i en försäljningsprocess där budgivningen kräver sekretess sinsemellan budgivarna och gentemot allmänheten.

Det högsta budet gavs AP-Fastigheter som ägs av Allmänna Pensionsfonderna. Bolaget äger fastigheter i Stockholm, Uppsala och Göteborg till ett värde om ca 40 mdkr. Bolaget äger bl.a. 4 400 studentlägenheter i Uppsala och 189 i Stockholm vid Telefonplan. Bolaget är en bekräftat långsiktig investerare med erfarenhet av förvaltning och ägande i Sverige. Med de statliga pensionsfonderna som finansiell grund har bolaget också en stabil finansiell ställning.

Det finns begränsningar hur offentlig en försäljningsprocess kan hållas då samtliga konkurrerande budgivare sinsemellan naturligtvis måste vara hemliga. Anbudsgivarna vill också naturligtvis vara anonyma under hela budgivningsprocessen.

För att säkerställa den befintliga användningen av byggnaden som till stora delar inrymmer studentbostäder, har Stockholms Stadshus AB, hos Stadsbyggnadsnämnden, ansökt om en detaljplaneändring som anger att vissa delar av byggnaden skall vara studentbostäder. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om ändringen den 26 april 2008. Genom detta beslut har stadens politiska ledning även fortsättningsvis rådighet över användningen av Skrapan oavsett vem som är ägare.

Koncernledningen har också initierat en utredning om möjligheterna att dela upp Skrapan i två 3-dimensionella fastigheter med syfte att möjliggöra försäljning till två parter för att bud från fastighetsägare med olika profilering skulle kunna ge bud på exempelvis galleriadeln för ett bolag specialiserat på köpcentrum och studentbostadsdelen för ett bostadsförvaltande bolag med inriktning på bl.a. studentbostäder. Denna åtgärd vidtogs för att säkerställa den fortsatta studentbostadsanvändningen om inte detaljplaneändringen varit möjlig att genomföra. En möjlig uppdelning av fastigheten gav också en möjlighet för flera budgivare att ge bud på de olika delarna av fastigheten.

Hyrorna för studentbostäderna kommer även fortsättningsvis sättas genom förhandling med hyresgästföreningen. Hyresutvecklingen i studentbostäderna begränsas också av att Svenska Bostäder vid ombyggnaden av lägenheterna erhållit investeringsbidrag. För att få investeringsbidraget angav Svenska Bostäder den hyresnivå man planerade utdebitera. För att sedan få och behålla investeringsbidraget måste fastighetsägaren bibehålla den angivna hyresnivån och under en 10-årsperiod får den inte öka mer än den allmänna hyresutvecklingen på marknaden. Inflyttningshyran i studentbostäderna är satt efter förhandling med hyresgästföreningen utifrån ett långsiktigt självkostnadsperspektiv.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser att försäljningsprocessen av Skrapan har genomförts med så stor öppenhet som är möjligt, med hänsyn till praxis i affärssammanhang. Koncernledningen har också vidtagit alla de åtgärder som finns för att säkerställa studentbostadsanvändningen i fastigheten.

Studenterna kommer inte att drabbas av högre hyreskostnader jämfört med om staden även fortsättningsvis skulle ägt fastigheten. Samma hyressättningsprinciper kommer gälla även för den nya ägaren.

Sammantaget anser koncernledningen att försäljningen av Skrapan har genomförts på ett sådant sätt att de risker med försäljningen som Carin Jämtin m.fl. hade farhågor för, har hanterats på ett tillfredsställande sätt.

Bilaga

Skrivelse till Stadshus AB om Skrapan av Carin Jämtin m.fl. (s)