

Susanna Höglund
08-508 292 48

Skrivelser angående uppföljning av försäljningen av Centrumkompaniet till Boulton AB

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta
att godkänna denna redovisning och därmed anse skrivelserna besvarade.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bakgrund

Koncernstyrelsen beslutade vid sammanträdet 2008-02-11 att överlämna skrivelse angående uppföljning av Centrumkompaniet till Boulton AB av Ann Mari Engel (v), Carin Jämtin (s) och Yvonne Ruwaida (mp) till koncernledningen för beredning (*bilaga 1*).

Vidare beslutade koncernstyrelsen vid sammanträdet 2008-03-31 att överlämna skrivelse angående försäljningen av Centrumkompaniet av Carin Jämtin (s) och Yvonne Ruwaida (mp) till koncernledningen för beredning (*bilaga 2*).

Koncernstyrelsen beslutade även vid sammanträdet 2008-06-16 att överlämna skrivelse angående Boulton och den långsiktiga satsningen av Ann Mari Engel (v) och Thomas Ehrnström (v) till koncernledningen för beredning (*bilaga 3*).

I skrivelsen daterad 2008-02-11 efterfrågas en uppföljning av hur köparen, d.v.s. Boulton sköter sina åtaganden i köpekontraktet och hur de planerar att hantera sina hyresgäster i centrumanläggningarna och i lägenheterna.

I skrivelsen 2008-03-31 vill Carin Jämtin (s) och Yvonne Ruwaida (mp) att finansborgarrådet säkrar bra samhälls- och kommersiellservice i de tio centrumanläggningarna genom att använda sig av de muntliga och skriftliga avtal som moderata företrädare hänvisat till.

Ann Mari Engel (v) och Thomas Ehrnström (v) anger i skrivelsen 2008-06-16 att Boulton inte uppfyllt det stipulerade kravet om långsiktighet i ägandet som sattes vid urvalet av köpare av Centrumkompaniet. Engel och Ehrnström menar att bolaget redan erbjudit Ringens köpcentrum till försäljning samt att affärsidkarna i de berörda köpcentrumen går en osäker framtid till mötes med stora hyreshöjningar. En redovisning önskas av vilka löften stadens ledning ansett sig fått, hur man kommunicerar med Boulton samt hur man i fortsättningen avser att hantera ”långsiktighet” vid försäljningar.

Uppföljning av urvalskriterier och konsekvenser av försäljningen av Centrumkompaniet

Vid försäljningen av Centrumkompaniet angavs ett antal kriterier som skulle vara uppfyllda av en presumtiv köpare. Stadens kriterier i urvalet av köpare har varit:

- en aktör som betalar en premie för den unika fastighetsportföljen, d.v.s. högsta köpeskilling för aktierna i bolaget.
- en aktör som åtar sig att fortsätta med betydande satsningar för att utveckla anläggningar i ytterstadsområden.
- en aktör som enligt avtal förbinder sig att ge fortsatt möjlighet för utbildningar till bostadsrätter i det befintliga beståndet
- en aktör som har erfarenhet av förvaltning av såväl bostäder som kommersiella fastigheter.
- en aktör som har en plan för hanteringen av bolagets medarbetare.

Därutöver lämnade Boulton ett material med en vision för respektive köpcentrum till stadens ledning. Visionerna baserades på intervjuer med närboende och kunder till varje köpcentrum.

Konsekvenser för hyresgäster

Kommersiella hyresgäster

Försäljningen får på kort till medellång sikt inga konsekvenser för de kommersiella hyresgästerna. För de butiker och småföretag som för närvarande hyr lokaler i Centrumkompaniets köpcentrum övergår löpande avtal till den nya ägaren med befintliga avtalsvillkor. Även lokalhyresgäster omfattas av besittningsskydd. Vid eventuell omförhandling gäller de villkor som hyreslagen anger. Vid hyresavtal, för bestämd tid, som varat längre än nio månader har hyresgästen nio månaders uppsägningstid. Vid hyresavtal på obestämd tid har lokalhyresgästen alltid rätt till nio månaders uppsägningstid. Hyresvärden har vid uppsägning inte rätt att begära en hyreshöjning som är högre än ”skälig” d.v.s. bedömd marknadshyra. Vid eventuell rivning eller omfattande ombyggnation har lokalhyresgästen rätt till ersättning om inte hyresvärden kan tillhandahålla alternativ lokal.

Försäljningen får på kort till medellång sikt inga konsekvenser för de kommunala servicefunktionerna i Centrumkompaniets fastigheter. Samtliga kommunala lokaler och kommunala servicefunktioner säkras genom att nu gällande hyresavtal mellan bolaget och staden förlängs med för parterna rimliga avtalsvillkor. Detta gäller sammanlagt 47 lokaler som används för bl. a administration, förskolor, hemtjänst, särskola, kulturskola etc. Vissa fastigheter och tomträtter med stor andel lokaler med kommunal verksamhet överläts åter till staden, innan den nya ägarens tillträde.

Dessa fastigheter och tomträtter är:

Måsholmen 19, sim- och sporthall i Skärholmen

Kvarnberget 6, bibliotek och Folkets Hus i Rinkeby

Uppbådet 1, förhyrs av Älvsjö stadsdelsförvaltning

Bränningen 1, förhyrs av Spånga Tensta stadsdelsförvaltning

Prästgårdsängen 1, garageanläggning som behövs för att klara parkeringsnormen i samband med Familjebostäders nyproduktion av bostäder i området.

Bostadshyresgäster

Försäljningen får på kort till medellång sikt inga konsekvenser för de boende i

Centrumkompaniets fastigheter. Bostadshyresgästerna i Centrumkompaniets fastigheter

kommer att erhålla samma rättigheter som hos den tidigare ägaren. Enligt avtalet förbinder sig köparen att fullfölja påbörjade processer till bostadsrättsombildning i bolagets fastigheter.

Dessa har nu ombildats och Boultsbee har därmed uppfyllt sitt åtagande. I de fall hyresgästerna inte har intresse att förvärva sina lägenheter som bostadsrätter kommer köparen att förvalta dem som hyreslägenheter. Hyresgästerna är i detta fall skyddade av sedvanlig svensk hyreslagstiftning.

Konsekvenser för stockholmarnas tillgång till allmän platsmark och konst

Beträffande det offentliga rummet kring köpcentrumen så reglerar detaljplanerna vilka platser som är allmänna; X-områden. Detta gäller oaktat vem som är ägare av mark och byggnader.

Några särskilda villkor i denna del varken kan eller behöver således träffas med en köpare.

Tidigare har viss allmänplatsmark funnits inom Centrumkompaniets fastigheter. I dessa fall har dock bolaget initierat detaljplaneändringar, förvärvat marken samt genomfört fastighetsbildning. Processerna har bolaget initierat innan försäljning av bolaget var aktuell. De ärenden som är aktuella är:

1. Fältöversten som avser mark för en uteservering för McDonalds och gångstråk på bostädernas gårdsplan. Planen har antagits av staden och marken förvärvats.
2. Tensta avseende gångstråken inne i centrumet samt två mindre markområden i anslutning till centrum som idag är bebyggda med entréer. Planen är antagen och fastighetsbildning påbörjad.
3. Trossen, ett arrende med butiker i T-banepanelen som genom ett 3D-förfarande skall inregleras i Trossen. Planförfarandet pågår.

Det finns bara ett konstverk som ägs av staden inom Centrumkompaniets anläggningar; en soffa av konstnären Magnus Bærtås i Fältöversten. Konstverket har donerats till staden.

Centrumkompaniet upplåter plats för soffan genom ett tidsbegränsat avtal. Stockholmarna kommer dock att ha samma tillgänglighet till konstverket som tidigare. Omprövning av avtalet ska ske vartannat år och staden och Centrumkompaniet har ömsesidigt möjlighet att inte förlänga det.

Köparen i konkurs

Avtalet innebär att köparen förvärvar bolaget mot fullständig kontant betalning för aktierna på tillträdesdagen. Detta innebär att staden inte tar någon ekonomisk risk i själva affären. Staden överlämnar endast aktierna till köparen mot kontant betalning. Vid eventuell konkurs gäller sedvanliga regler och lagstiftning.

Uppföljning av Boultsbees åtaganden

Med syfte att följa upp bolagets åtaganden emot staden har ansvarig controller hos koncernledningen haft ett möte med bolaget där följande beskrivning gjorts av nu pågående verksamhet.

Bostadsrättsomvandlingen

Under det år som Boulton ägt och förvaltat Centrumkompaniet har en tredimensionell fastighetsbildning av Ringen och Fältöversten gjorts och ombildningen till bostadsrätter av ovanpå liggande bostäder har genomförts. Det pågående ombyggnadsprojektet av Ringens köpcentrum har fullföljts och slutbesiktades i månadsskiftet augusti-september 2008. I både Fältöversten och Ringen pågår vissa ombyggnadsåtgärder för att dela upp fastigheternas funktioner utifrån den 3-dimensionella fastighetsbildningen. Boulton anger att det var på bostadsrättsföreningens förfrågan som Ringens köpcentrum erbjöds till försäljning.

Utveckling köpcentrum

Efter att ha intervjuat närboende och kunder i respektive köpcentrums område har Boulton inför förvärvet av Centrumkompaniet i Stockholm AB utarbetat visioner för samtliga köpcentrum som ingår. Köparen har som en del i sitt affärskoncept att utveckla de tillgångar/fastigheter som förvärvas. Som fastighetsägare har Boulton affärsmässiga incitament att utveckla dessa centrum för att öka deras attraktivitet och därmed förbättra kundflödet och lönsamheten för affärsidkarna i respektive centrum.

Skärholmen

Färdigställandet av Skärholmens Centrum har varit högst prioriterat för Boulton sedan tillträdet och det invigdes den 4 september 2008. Antalet butiker har utökats från 130 till 200 stycken och målsättningen är att centrumet skall ha 14 miljoner besökare per år. Projektet som Boulton köpte i samband med förvärvet av Centrumkompaniet har fullföljts i huvudsak enligt den plan som Stockholms stad inledde. Bolaget har satsat extra på säker trygg miljö kring även parkeringsytorna i centrumet.

I den fortsatta utvecklingen av Skärholmen ser Boulton torget som ett nav och bolaget diskuterar både med SL och stadsdelsförvaltningen om att fräscha upp torget och göra de publika stråken mer attraktiva.

Boulton deltar i en arbetsgrupp som avser att utveckla Skärholmen tillsammans med Kungens kurva som en gemensam marknadsplats. I dessa planer involveras även Huddinge kommun och särskilt stort fokus läggs på att utveckla trafiksituationen.

Västermalmsgallerian

Västermalmsgallerian bedömer bolaget har en stor potential tack vare det goda läget. Dock bevakar man trafiksituationen i korsningen S:t Eriksgatan/Fleminggatan som inte bedöms vara optimal på lång sikt.

Övrigt

Boulton kommer att arbeta mycket med trygghet och säkerhet kring köpcentrumen och tillhörande parkeringsanläggningar. Boulton har därför startat EFM-Parking, ett bolag speciellt inriktat på drift av P-anläggningar.

Utveckling av förortscentrum

Utvecklingen av de övriga stadsdelscentrumen inom Centrumkompaniet har hittills i huvudsak fokuserats på trygghet och säkerhet. Boulton har omförhandlat och kompletterat samtliga

kontrakt avseende bevakning, städning och övrig drift av centrumen. Därutöver samverkar bolaget med kyrkan och stadsdelsförvaltningarna avseende bl.a. skötsel av gemensamma publika ytor. Som exempel kan nämnas Högdalen där bolaget delar skötselkostnader för vissa publika ytor med kyrkan och stadsdelsförvaltningen.

Försäljningar

De fastigheter som Boulton sålt återfinns i Örnsköldsvik, Löddeköpinge, Gävle och Västerås. Dessa har sålts till Protego, en fond som delvis ägs av Boulton. EFM, dotterbolaget som ansvarar för förvaltningen av Boultons samtliga fastigheter, har kvar förvaltningen av de sålda fastigheterna med tioåriga förvaltningsavtal. I relationen med befintliga hyresgäster bedömer bolaget därför att man är långsiktig.

Nya butikskedjor

För att öka attraktiviteten i köpcentrumen har Boulton tack vare sitt internationella nätverk och brittiska ägare lokaliserat nya butikskedjor till Sverige. Bland dessa kan nämnas New Yorker, Diechmann och Bijoux Brigitte.

Miljösatningar

Boulton har antagit en miljöpolicy i samarbete med ÅF Infrastruktur och gjort ett miljöprogram för sina fastigheter i Sverige i syfte att minska koldioxidpåverkan. Detta har på sex månader lett till 25 % lägre energiförbrukning i fastigheterna samt minskade koldioxidutsläpp om 100 ton. Bolagets miljöarbete har påverkat utvärderingen av bolaget på ett positivt sätt.

I Bredäng överväger bolaget att gå med i Concerto, ett energibesparingsprojekt som drivs i samarbete med Stockholms stad. Generellt har bolaget minskat sin energianvändning med ca 17 % genom energieffektiviseringsprojekt och därmed minskat utsläppen med ca 53 %. Bolaget gör också bedömningen att det återstår en stor potential i detta avseende i de fastigheter bolaget äger i Stockholm.

Bolagets affärsidé och framtid i Sverige

Boulton har valt att främst investera i köpcentrum i stadskärnor och vill förbättra lönsamheten i dessa genom att skapa en levande stadskärna.

Sverige är koncernens största region, räknat i uthyrningsbar yta, och har vid sidan av det brittiska bolaget flest anställda, 110 stycken. I Sverige finns Boulton idag ifrån Malmö till Örnsköldsvik. Via dotterbolaget EFM åtar man sig även förvaltningsuppdrag. Bolaget bedömer att man därmed är en långsiktig aktör på den svenska marknaden.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser att försäljningsprocessen av Centrumkompaniet har genomförts med så stora åtaganden för köparen som är möjligt med hänsyn till praxis i affärssammanhang. Koncernledningen har också vidtagit alla de åtgärder som är möjliga för att säkerställa stipulerade åtaganden efterföljs.

Genom de olika utvecklingsåtgärder som pågår i bolagets centrumanläggningar har staden utifrån olika perspektiv en dialog med bolaget. Det kan gälla planfrågor, fastighetsbildningsåtgärder, skötselåtgärder av allmän platsmark, markfrågor m.m. Därutöver bedömer koncernledningen att staden, liksom med andra privata aktörer, har möjlighet att väcka frågor och föra den dialog som erfordras utifrån respektive parts ansvarsområden.

Bilagor

1. Skrivelse angående uppföljning av försäljningen av Centrumkompaniet till Boulton AB av Ann Mari Engel (v), Carin Jämtin (s) och Yvonne Ruwaida (mp)
2. Skrivelse Finansborgarrådet Kristina Axén Olin måste ta ansvar för konsekvenserna av den misslyckade försäljningen av Centrumkompaniet av Carin Jämtin (s) och Yvonne Ruwaida (mp)
3. Skrivelse angående Boulton och den ”långsiktiga satsningen” av Ann Mari Engel (v) och Thomas Ehrnström (v)