



## STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE  
SLK DNR 302-1247/2011  
STADSHUS AB DNR 2011/3.3.1/71  
2011-05-26  
SID 1 (6)  
ÄRENDE 7

Handläggare SLK:  
Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311  
Handläggare Stockholms Stadshus AB:  
Boris Amsköld tfn 08-508 29 758

Till  
Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

## **Förvärv av fastighetsbolag med tomträtten Kylhuset 4 i Slakthusområdet**

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut**

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Tuben, org.nr 556048-0328, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 15,8 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet godkänns.
  2. S:t Erik Markutveckling AB får i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
  3. S:t Erik Markutveckling budgetjustering för investeringsutgifter om 15 mnkr godkänns.
  4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
  5. Ny styrelse för Fastighets AB Tuben, org.nr 556048-0328 utses.
  6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Fastighets AB Tuben utses.
  7. Ny bolagsordning för Fastighets AB Tuben godkänns, bilaga.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Tuben, org. nr 556048-0328 godkänns.
  2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Staffan Ingvarsson  
Tf stadsdirektör

Per Blomstrand  
vice VD Stockholms Stadshus AB

## **Sammanfattning**

Fastighets AB Tuben är innehavare av tomträtten till fastigheten Kylhuset 4 i Slakthusområdet. Fastigheten är bebyggd med en mindre industribyggnad i två våningar från 1958. Uthyrningsbar yta uppgår till 1 724 kvm. S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa bolaget Fastighets AB Tuben för en köpeskilling som uppgår till ett överenskommet värde på fastigheten om 15 800 000 kronor, med tillägg för bolagets beskattade egna kapital. Tillträde till bolaget och dess tomträtt föreslås ske vid första månadsskifte efter godkännande av kommunfullmäktige.

Genom att bli ägare till både mark och byggnader får staden bättre kontroll och styrning inom Slakthusområdet inför planerad utveckling av området enligt vision Söderstaden 2030. Fastigheten är mycket strategiskt belägen i området nära kollektivtrafik, Globen samt intill fastigheter ägda av fastighetsnämnden och S:t Erik Markutveckling. Fastigheten är i dagsläget uthyrd till största delen.

## **Bakgrund**

I Stockholms stads vision 2030, ingår utvecklingsplaner för hela Johanneshovsområdet; Vision Söderstaden. I denna vision presentera 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. Fastighetsnämnden innehar även byggnaderna på ett stort antal fastigheter i området. Fastighetsnämndens uthyrbara area i området uppgår till ca 57 000 kvm, på en area av 290 000 kvm mark.

Stockholms stad har genom fastighetsnämnden sedan flera år drivit utvecklingsplaner inom Slakthusområdet och staden har förhandlat om vissa strategiska förvärv av fastigheter inom området. Sådana överlåtelser sker numera ofta i bolagsform. S:t Erik Markutveckling förvärvade under år 2009 tre tomträtter indirekt genom bolagsförvärv och under år 2010 även en tomträtt genom direkt förvärv. S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger därmed fyra tomträtter i området. En av dessa fastigheter, Kylhuset 15, är belägen nära den nu aktuella fastigheten, Kylhuset 4.

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.

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.

Den 15 april beslutade S:t Erik Markutvecklings styrelse att förvärva tomträtten till två ytterligare fastigheter i området. Förvärvet, som är ett bolagsförvärv, är villkorat av kommunfullmäktiges beslut. Aktieöverlåtelseavtalet godkändes av koncernstyrelsen vid Stockholms Stadshus AB den 2 maj 2011. Tillträde till dessa tomträtter kommer ske per den 31/12 2012.

Fastigheten Kylhuset 4 har ett strategiskt läge i området nära kollektivtrafik, Globen samt intill fastigheter ägda av fastighetsnämnden och S:t Erik Markutveckling.

#### Beskrivning av tomträtten Kylhuset 4

Staden äger genom Exploateringsnämnden marken. Tomtarealen är 2 190 kvm.

Tomträtsinnehavare är Fastighets AB Tuben. Fastigheten är en industrifastighet byggd 1958 i två våningar samt källare. I bottenvåningen finns produktionslokaler, lager och kylrum, en mindre del av bottenvåningen samt plan 1 utgörs av kontor.

Den totala uthyrbara arean är 1 724 kvm och fördelar sig på 1 264 kvm produktionslokaler mm och 460 kvm kontor. För närvarande finns sex gällande hyreskontrakt med hyresgäster och 314 kvm kontor är vakanta. Byggnadernas skick kan anses som normalt, vilket beaktats i värderingen.

#### Aktieöverlåtelseavtal mm

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 bolaget Fastighets AB Tuben. Fastighets AB Tuben har ägt denna tomträtt sedan uppförandet av byggnaden 1958. Bolaget har inte bedrivit annan verksamhet än att äga och förvalta tomträtten. Säljare är Scan och två privatpersoner. Fastighets AB Tuben är innehavare av tomträtten till fastigheten

Kylhuset 4 i Stockholm. 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 Fastighets AB Tuben 556048-0328 och därmed tomträten till fastigheterna Stockholm Kylhuset 4.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande marknadsvärde om 15,8 mnkr.
- Tillträdesdag är första månadsskifte efter beslut av kommunfullmäktige.
- Bolagsstämma i bolaget skall hållas på tillträdesdagen, med val av nya styrelseledamöter och revisor.
- 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 skatteskulder eller motsvarande.
- Tomträterna överlåts 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 tomträterna fram till tillträdesdagen, bl a vad avser försäkringar, drift mm.
- 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 september 2011.

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

#### Ekonomi

Värdering av tomträten Kylhuset 4 har utförts av stadens exploateringskontor och bedömt marknadsvärde uppgår till ca 15,5 mnkr. Värderingen har genomförts under mars 2011 och tar bl a hänsyn till läge och hyresnivåer och fastighetens standard.

Vidare har extern teknisk besiktning av fastigheterna också utförts, bl a med avsikt på kommande underhållsbehov och eventuell miljöskuld.

Även en översiktlig miljöbedömning har utförts. Den samlade miljöbedömningen är att låg risk förekommer avseende miljöstörande ämnen i mark och byggnad, inom fastigheterna, som kan komma att leda till omfattande miljöansvar och/eller miljökostnader.

Den finansiella kostnad som belastar S:t Erik Markutveckling till följd av nyupplåning om 15,8 mnkr för förvärvet innebär att resultatet för koncernen S:t Erik Markutveckling påverkas positivt, under förutsättning att uthyrning kan ske av vakanta ytor.

### **Ärendets beredning**

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

### **Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag**

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. 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 att de ekonomiska konsekvenserna av förvärvet som ringa för koncernen S:t Erik Markutveckling AB.

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**

Ny bolagsordning för *Fastighets AB Tuben*