



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 022-1917/2011
STADSHUS AB DNR 2011/3.3.1/94
2011-09-28
SID 1 (6)
ÄRENDE 7

Handläggare SLK:
Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311
Handläggare Stockholms Stadshus AB:
Andreas Jaeger tfn 08-508 29 269

Till
Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Förvärv av nybildade aktiebolag inom koncernen SGA Fastigheter AB

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. SGA Fastigheter AB:s förvärv av samtliga aktier i Visionsbolaget 5314 AB (org. 556862-4182) godkänns.
 2. SGA Fastigheter AB:s dotterbolag, Stockholmsarenan AB, förvärv av samtliga aktier i Visionsbolaget 5312 AB (556862-4166) med dotterbolag Visionsbolaget 5313 AB (556862-4174) godkänns.
 3. SGA Fastigheter AB respektive Stockholmsarenan AB får i uppdrag att genomföra köpen samt teckna erforderliga avtal.
 4. Finansiering av erforderligt aktiekapital sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor. Finansiering sker inom tidigare beviljad finansiell limit i enlighet med gällande finanspolicy.
 5. Ny styrelse för Visionsbolaget 5314 AB, Visionsbolaget 5312 AB och Visionsbolaget 5313 AB utses.
 6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Visionsbolaget 5314 AB, Visionsbolaget 5312 och Visionsbolaget 5313 utses.
 7. Ny bolagsordning för Visionsbolaget 5314 AB, bilaga 1, godkänns.
 8. Ny bolagsordning för Visionsbolaget 5312 AB, bilaga 2, godkänns.
 9. Ny bolagsordning för Visionsbolaget 5313 AB, bilaga 3, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Förvärv av samtliga aktier i, Visionsbolaget 5314 AB (org. 556862-4182), godkänns.
 2. Förvärv av samtliga aktier i Visionsbolaget 5312 AB (556862-4166) med dotterbolag Visionsbolaget 5313 AB (556862-4174) godkänns.
 3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Staffan Ingvarsson
Tf stadsdirektör

Per Blomstrand
vice VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

I syfte att underlätta avyttring av byggrätter på nuvarande Söderstadion och söder om den nya arenan förvärvas tre nya aktiebolag, varav ett är dotterbolag i en underkoncern.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslöt 2009-12-14 (Dnr. 328-2039/2009) att uppföra en ny arena söder om Globen och gav SGA Fastigheter uppdraget att genomföra projektet. I januari 2010 påbörjades arbetet med Stockholmsarenan, en arena med en publikkapacitet om 30 000 besökare vid fotboll och upp till 40 000 besökare vid konserter.

I enlighet med kommunfullmäktiges genomförandebeslut ska byggrätter på nuvarande Söderstadion samt söder om den nya arenan ("Södra Byggrätten) säljas för att delfinansiera projektet.

Ärendet

Fotbollsarenan Söderstadion är belägen på fastigheten Arenan 9 som ägs av SGA Fastigheter AB. Söderstadion är hemmaarena för Hammarby IF:s herrlag och ersätts år 2013 av Stockholmsarenan, dit Hammarby flyttar sin verksamhet. Efter flytt kommer arenan att rivas.

Södra byggrätten är belägen inom fastigheten Grishuvudet 2, som ägs av Stockholmsarenan AB. Marken är belägen söder om den nya arenan. Idag finns där en lokal som hyrs ut, men hyresgästen kommer att flytta inom kort och befintlig byggnad rivs.



Bild 1: Området med Söderstadion och Södra byggrätten

För att underlätta försäljningarna av berörda fastigheter föreslås att fastigheterna placeras i separata bolag, vilket ger möjlighet till olika alternativa försäljningslösningar. I frågan har sakkunniga från PwC och Sveriges kommuner och Landsting konsulterats för att säkerställa att försäljningen av byggrätterna genomförs på bästa sätt.

Söderstadion ingår, tillsammans med övriga Slakthusområdet, som en del av Vision Söderstadens första etapp. Programarbete för området pågår och detaljplanarbetet för området Söderstadion beräknas komma igång 2012. Försäljning av byggrätterna på Söderstadion beräknas tidigast till år 2014. SGA Fastigheter AB äger idag fastigheten Arenan 9 på vilken Söderstadion är uppförd. Den del av fastigheten där Söderstadion ligger föreslås avstyckas och placeras i egen fastighet som överläts till ett nytt dotterbolag, Visionsbolaget 5314 AB (556862-4182).

För Stockholmsarenan AB:s fastighet, Grishuvudet 2, finns en lagakraftvunnen detaljplan där Södra Byggrätten ingår. Arbetet med fastighetsreglering av Grishuvudet 2 är påbörjat vilket bland annat innebär att marken för Södra Byggrätten läggs i egen fastighet. Stockholmsarenan AB får ett nytt dotterbolag som i sin tur har

ett dotterbolag. Den nybildade fastigheten föreslås överlåtas till ett nytt dotterdotterbolag till Stockholmsarenan AB, Visionsbolaget 5313 AB (556862-4174).

Namnändring kommer att genomföras för samtliga bolag.

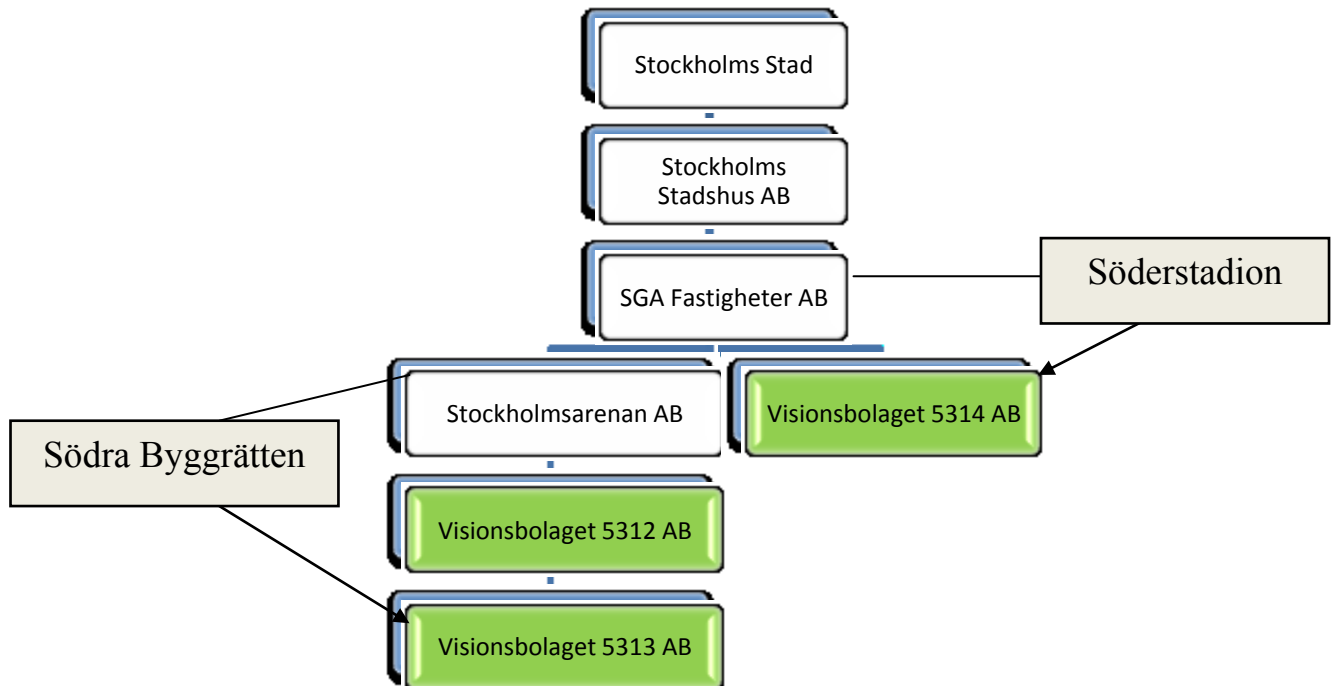


Bild 2: Ny bolagsstruktur. Fastigheten Söderstadion flyttas till Visionsbolaget 5314 AB och Södra Byggrätten till Visionsbolaget 5313 AB

Aktieöverlåtelseavtal mm

Föreslagen lösning innebär att färdiga, nybildade, bolag förvärvas genom aktieöverlåtelseavtal. Förslaget till aktieöverlåtelseavtalen kommer innehålla och reglera bl a följande:

- Respektive bolag i koncernen SGA Fastigheter förvärvar samtliga aktier i de nybildade aktiebolagen Visionsbolaget 5314 AB respektive Visionsbolaget 5312 AB.
- Visionsbolaget 5312 AB äger samtliga aktier i Visionsbolaget 5313 AB.
- Aktiekapitalet är 100 000 kr per bolag.

- Köpeskillingen uppgår till totalt 300 000 kr, vilket motsvarar aktiekapitalet i de tre bolagen samt påslag för administrativa kostnader om totalt ca 25 000 kr.
- Tillträdesdag är närmaste månadsskifte efter beslut i kommunfullmäktige.
- Bolagsstämma i bolaget skall hållas på tillträdesdagen, med val av nya styrelseledamöter och revisor. Samtidigt skall bolaget namnändras.
- Säljaren garanterar att bolaget inte har några anställda.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier avseende bolaget och att dess handlingar är korrekta, t ex att bolaget inte har förfallna skatteskulder eller motsvarande.
- Förvärvet kräver beslut av Stockholms Stadshus AB:s styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ekonomiska konsekvenser för SGA Fastigheter

Kostnaderna för administration och konsultstöd i samband med förvärvet av de tre bolagen beräknas uppgå till ca 80 000 kr.

Överlåtelseerna av fastigheter kommer att utlösa en skyldighet att erlagga stämpelskatt om 4,25 % på det högsta värdet av köpeskillingen och det värde som inskrivningsmyndigheten, med ledning av intyg eller annan utredning, bedömer att fastigheten hade vid överlåtelsepunkter (i princip marknadsvärdet) eftersom fastigheten saknar fastställt taxeringsvärde.

Både Arenan 9 och Grishuvudet 2 är i dag taxerade som specialenheter, vilket innebär att de är befriade från fastighetsskatt. Vid reglering av Grishuvudet 2 bedöms ny fastighet för Södra Byggrätten taxeras som mark för hyreshus och åläggas fastighetsskatt om 1 % årligen.

Ärendets beredning

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

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att förvärven av de nybildade aktiebolagen och paketeringen av ovan nämnda fastigheter i dessa bolag medför att

staden snabbt kan agera med en ökad handlingsfrihet när väl en försäljning blir aktuell. Därtill ökar möjligheten att erhålla ett högre pris, då marknaden föredrar att förvärva bolag istället för ”rena” fastigheter.

Beträffande styrelsen och lekmannarevisor och dennes suppleant i det föreslagna förvärvade bolaget anser koncernledningen och stadsledningskontoret att de bör vara desamma som i Stockholmsarenan AB.

Bilagor

1. Bolagsordning för Visionsbolaget 5314 AB
2. Bolagsordning för Visionsbolaget 5312 AB
3. Bolagsordning för Visionsbolaget 5313 AB