

**Handläggare**

SLK: Katharina Gratschew  
Telefon: 08-508 29 311  
Stadshus AB: Andreas Jaeger  
Telefon: 08-508 29 269

**Till**

Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

## **Förvärv av fastighetsbolag med tomträtter och fastigheter i Slakthusområdet, Västberga och Örnberg. Försäljning av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm.**

### 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 Gavia (org. nr. 556860-2188), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 73,3 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 1), godkänns.
2. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Langobardia AB (org. nr. 556681-4470), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 25,8 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 1), godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köpen samt teckna erforderliga avtal.
4. S:t Erik Markutveckling medges budgetjustering för budget 2014 om 99,1 mnkr.
5. AB Stockholmsshems förvärv av samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 40,9 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 2), godkänns.
6. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Stockholmshem i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
7. AB Stockholmshem medges budgetjustering för budget 2014 om 40,9 mnkr.
8. S:t Erik Markutveckling AB:s och AB Stockholmsshems finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.

9. Ny styrelse för Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB utses.
10. Lekmannarevisor och suppleant för Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB utses.
11. Ny bolagsordning för Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB godkänns (bilaga 4).
12. Fastighetsnämndens försäljning av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm, för en sammanlagd försäljningslikvid om 155 mnkr till Fastighets AB Melanita, godkänns.
13. Fastighetsnämnden får i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.

B. Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande

1. Fastighetsnämndens försäljning av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm, för en sammanlagd försäljningslikvid om 155 mnkr till Fastighets AB Melanita, godkänns.

C. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Gavia (org. nr. 556860-2188), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 73,3 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 1), godkänns.
2. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Langobardia AB (org. nr. 556681-4470), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 25,8 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 1), godkänns.
3. Stockholmshem AB:s förvärv av samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 40,9 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet (bilaga 2), godkänns.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius  
Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

## Sammanfattning

Staden har under ett antal år aktivt förvärvat fastigheter i bland annat Slakthusområdet. Syftet är att erhålla rådighet över marken i samband med stadsutvecklingsprojektet Söderstaden.

Under 2013 har förhandlingar skett mellan staden och Libeno Invest AB, vilka har utmynnat i ett förslag till bytesaffär. I förslaget förvärvar S:t Erik Markutveckling AB tre tomträtter, Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i Slakthusområdet och Dikesrenen 18 i Västberga. Därtill förvärvar AB Stockholmshem fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg. Samtliga förvärv sker genom bolag och säljaren är Libeno Invest AB (org. nr. 556545-2157). Förvärvet förutsätter att Libeno Invest AB ges möjligheten att förvärva fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm av fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden säljer fastigheten Våghalsen 12 till bolaget Fastighets AB Melanita, som ägs av Libeno Invest AB.

Fastighetsnämnden genom dess fastighetskontor och Fastighets AB Melanita, har tecknat ett avtal där Fastighets AB Melanita erlägger 155 mnkr i köpeskilling för fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm. S:t Erik Markutveckling AB och AB Stockholmshem har tecknat avtal med Libeno Invest och förvärvat bolagen Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB av Libeno Invest, till ett underliggande fastighetsvärde om 140 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att AB Stockholmshems och S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv möjliggör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i söderort, vilket är i linje med ägardirektiven.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser, i likhet med fastighetsnämnden, att fastigheten Våghalsen 12 inte är av strategisk betydelse för staden att äga och kan därför avyttras.

## Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en stad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar för cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030 och stadens bolag och nämnder ska bidra till att uppnå detta mål.

Söderstaden omfattar ett stort geografiskt område från Skanstull i norr till Slakthusområdet i söder. I Stockholms översiktsplan - Promenadstaden, ingår Söderstaden i den centrala stadens

utvidgning och ska till år 2030 utvecklas till en attraktiv, tät och livaktig stadsmiljö. Enbart i Slakthusområdet bedöms bebyggelsepotentialen till cirka 2 500-3 000 lägenheter och cirka 100 000 m<sup>2</sup> i bevarade verksamhetslokaler.

Staden har under ett antal år aktivt förvärvat fastigheter i bland annat Slakthusområdet. Syftet är att erhålla rådighet över marken i samband med stadsutvecklingsprojektet Söderstaden. Sedan 2008 har det periodvis pågått diskussioner mellan Staden och Libeno Invest AB, kring förvärv av bolagets fastigheter i Slakthusområdet. År 2012 återkom Libeno Invest AB med en förfrågan om Stockholms stad var intresserad av att förvärva två tomträtter i Slakthusområdet, en tomträtt i Västberga och en fastighet i Örnberg. Libeno Invest AB framförde i samband med detta önskemål om att samtidigt förvärva fastigheten Våghalsen 12, på Sveavägen, från staden.

År 2011 fattade fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut om att påbörja försäljningsprocessen avseende fastigheten Våghalsen 12. Fastighetskontoret anser inte att fastigheten är av strategisk vikt och den inrymmer inte några primärkommunala verksamheter. Enligt fastighetskontorets försäljningspolicy ska fastigheter avyttras som inte är strategiskt viktiga för staden att äga.

## Ärendet

Under 2013 har förhandlingar skett mellan staden och Libeno Invest AB, vilka har utmynnat i ett förslag till bytesaffär. Staden föreslås förvärva tre tomträtter och en fastighet, i kommande utvecklingsområden i Söderort, genom sina bolag S:t Erik Markutveckling AB och AB Stockholmshem. Libeno Invest AB föreslås i samband med detta förvärva fastigheten Våghalsen 12 på Sveavägen i Stockholm av fastighetsnämnden.

I förslaget förvärvar S:t Erik Markutveckling AB tre tomträtter, Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i Slakthusområdet och Dikesrenen 18 i Västberga. Därtill förvärvar AB Stockholmshem fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg. Samtliga förvärv sker genom bolag och säljaren är Libeno Invest AB (org. nr. 556545-2157). Förvärvet förutsätter att Libeno Invest AB ges möjligheten att förvärva fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm av fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden säljer fastigheten Våghalsen 12 till bolaget Fastighets AB Melanita som ägs av Libeno Invest AB.

Samtliga avtal är villkorade av beslut i respektive bolagsstyrelse och nämnd. Vidare måste samtliga köpeavtal godkännas av kommunfullmäktige för att respektive avtal ska vara giltigt.

### **S:t Erik Markutveckling ABs förvärv av Styckmästaren 3, Hjälpslaktaren 9 och Dikesrenen 18**

Tomträtterna Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i Slakthusområdet, som S:t Erik Markutveckling AB föreslås förvärva, består huvudsakligen av äldre kontor och lättare industri, varav flertalet inom livsmedelsindustrin. Tomträternas läge kan betecknas som bra och är nära både buss och tunnelbana. Området omfattas av pågående program- och planarbete för slakthusområdet.

I fastighetens direkta närområde finns bostäder och kommersiella lokaler och även shoppingcentret Globen Shopping och Ericsson Globe samt Tele2 Arena.

Förvärven i Slakthusområdet sker genom att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i bolaget Fastighets AB Gavia (org. nr. 556860-2188). Genom förvärvet kommer staden kunna utveckla två kvarter, med äldre kontor och lättare industri, till en del av ett attraktivt bostadsområde, i enlighet med stadsbyggnadsstrategin för Söderstaden.

I beskrivet bolagspaket ingår även S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av tomträten Dikesrenen 18 i Västberga. Förvärvet sker genom att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i bolaget Langobardia AB (org. nr. 556681-4470).

Dikesrenen 18 ligger i Västberga industriområde. Läget kan betecknas som bra och är nära både buss och tunnelbana. På fastigheten finns en byggnad med 3-4 våningar ovan markplan samt med en del i souterräng/källarplan. Byggnaden innehåller framförallt kontorslokaler, men också flertalet lagerlokaler. I källarvåningen finns en mindre tryckerifirma.

### **AB Stockholms hems förvärv av fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg**

Som en del av bolagspaketet föreslås AB Stockholms hem förvärva fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg. Fastighetens uthyrningsbara areor består huvudsakligen av kommersiella lokaler. Fastigheten är belägen dels invid ett bostadsområde, dels invid kommersiella fastigheter. Läget kan betecknas som bra och är ligger nära både buss och tunnelbana. AB Stockholms hem äger fastigheter i direkt

anslutning till fastigheten Instrumentet 5. På sikt är bedömningen att hela området kommer att omvandlas till ett attraktivt bostadsområde. AB Stockholmshem kommer i samband med förvärvet att ta en ledande roll i utvecklingen av området.

Förvärvet av fastigheten Instrumentet 5 sker genom att AB Stockholmshem förvärvar samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307).

### **Fastighetsnämndens försäljning av Våghalsen 12 i Stockholm**

Fastigheten Våghalsen 12 ligger på Sveavägen 59 och består av två huskroppar, uppförda år 1957. Den ena huskroppen inrymmer studentbostäder och den andra kontor och livsmedelsbutik. År 2011 fattade fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut om att påbörja försäljningsprocessen avseende fastigheten Våghalsen 12. Fastighetsnämnden anser inte att fastigheten är av strategisk vikt och den inrymmer inte några primärkommunala verksamheter. Enligt fastighetsnämndens försäljningspolicy ska fastigheter avyttras, som inte är strategiskt viktiga för staden att äga.

Fastighetsnämnden avyttrar fastigheten Våghalsen 12 till bolaget, Fastighets AB Melanita (org. nr. 556941-8717), som ägs av Libeno Invest AB.

En mindre del av fastigheten Våghalsen 12 utgörs av studentlägenheter, som Handelshögskolan i Stockholm blockförhyr. För att säkerställa att studentbostäderna ska få vara kvar efter försäljningen, tecknar staden genom dess fastighetsnämnd och Fastighets AB Melanita ett separat avtal. Avtalet förbinder Fastighets AB Melanita att inte, under en period om 25 år, godkänna överlåtelse av hyresrätten till annan än staden eller till ett av Stockholms stad, direkt eller indirekt, ägt bolag, utan skriftligt samtycke från staden. Det medför i praktiken att i det fall hyresavtalet mellan Handelshögskolan i Stockholm och Fastighets AB Melanita upphör att gälla (oavsett anledning), har staden en option att blockförhyra samtliga studentbostäder. I det fall Fastighets AB Melanita brister i sitt åtagande ska ett indexerat vite om 40 mnkr betalas till staden (Libeno Invest AB går i borgen för åtagandet).

### **Tidplan**

S:t Erik Markutveckling och AB Stockholmshem kan tillträda aktierna, och Fastighets AB Melanita tillträda fastigheten, efter att

kommunfullmäktige har godkänt förvärven av bolagen Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB och försäljningen av fastigheten Våghalsen 12, samt att besluten har vunnit laga kraft.

Avtalen är även villkorade av att beslut i kommunfullmäktige ska ha fattats senast den 30 juni 2014.

## Ekonomi

Fastighetsnämnden genom dess fastighetskontor och Fastighets AB Melanita har tecknat ett avtal där Fastighets AB Melanita erlägger 155 mnkr i köpeskilling för fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm.

S:t Erik Markutveckling AB och AB Stockholmshem förvärvar bolagen till ett underliggande fastighetsvärde om 140 mnkr. Bolagens verksamhet antas generera ett överskott. Trots den finansiella kostnad som belastar S:t Erik Markutveckling AB och AB Stockholmshem till följd av nyupplåning för förvärven, bör resultatet för koncernen S:t Erik Markutveckling AB och AB Stockholmshem påverkas positivt.

Värdering av samtliga tomträtter och fastigheter har utförts av extern värderingsman och köpeskillingarna är i linje med värderingarna. Värderingarna genomfördes under januari 2013. Vidare har extern teknisk besiktning utförts på samtliga objekt.

Vad gäller bolagen Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB har finansiell, juridisk och skattemässig granskning gjorts inför förvärvet.

## Avtal

Fastighetsförvärven föreslås ske i bolagsform och aktieöverlåtelseavtal har tagits fram.

Aktieöverlåtelseavtalens översiktliga innehåll samt exempel kring vad de reglerar för AB Stockholmshem och S:t Erik Markutveckling återfinns i bilaga 1 och 2.

Aktieöverlåtelseavtalen, köpeavtal och övrigt avtal, som är sekretessbelagda, finns i sin helhet tillgängliga för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

## Ärendets beredning

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

## **Stadsledningskontorets och koncernledningen synpunkter och förslag**

Syftet med förvärven är att utveckla relativt nedgångna kvarter, med äldre kontor och småindustri till attraktiva bostadsområden. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att AB Stockholmshem och S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv möjliggör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i söderort, vilket är i linje med ägardirektiven.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att förvärven har en positiv resultat effekt hos AB Stockholmshem och S:t Erik Markutveckling AB.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser, i likhet med fastighetsnämnden, att fastigheten Våghalsen 12 är av mindre strategisk betydelse för staden att äga. Försäljningen av fastigheten Våghalsen 12, ska ställas mot möjligheten att bygga nya bostäder i söderort.

En förutsättning för affären har varit att studentbostäderna ska tryggas. Lösningen där fastighetsnämnden och Fastighets AB Melanita tecknar ett separat avtal med en vitesklausul, anser stadsledningskontoret och koncernledningen utgöra ett fullgott skydd för studentbostädernas kvarvarande.

I samband med försäljningen av fastigheten Våghalsen 12, erhåller staden 155 mnkr i köpeskilling och cirka 112 mnkr i reavinst. Internbankens inlåningsränta är högre än fastighetens vägda direktavkastning, vilket medför att stadens riskexponering minskar i samband med försäljningen.

Beträffande styrelsen och lekmannarevisor och dennes suppleant i de föreslagna förvärvade bolagen, anser stadsledningskontoret och koncernledningen att de bör vara desamma som i AB Stockholmshem och S:t Erik Markutveckling AB:s övriga dotterbolag.

## **Bilagor**

1. Styrelseärende S:t Erik Markutveckling AB, Förvärv av fastighetsbolag med tomträtter i Slakthusområdet och Västberga
2. Styrelseärende AB Stockholmshem, Förvärv av fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg genom förvärv av aktierna i Anser AB
3. Tjänsteutlåtande fastighetsnämnden, Försäljning av fastigheten Våghalsen 12. Genomförandebeslut
4. Nya bolagsordningar