

Tjänsteutlåtande
SISABs styrelse 2014-06-11
Ärende 3
Dnr 418-2014
2014-06-13

Handläggare: Per Backe
Telefon 08-508 422 09

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut gällande förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7 som tillsammans utgör Campus Konradsberg.

Företagsledningens förslag till beslut

- A. Styrelsen föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande:
1. Att av SISAB tecknat avtal om förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB, org. nr. 556 745-5703 innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7 som tillsammans utgör Campus Konradsberg godkänns.
 2. Att uppdra åt VD i SISAB att genomföra förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7 till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.
 3. Att uppdra åt VD i SISAB att ansöka hos Stockholms Stads finansavdelning om utökning av den beviljade checkkrediten med 2 000 mnkr kronor till 11 500 mnkr kronor för att ge utrymme att genomföra förvärvet.
 4. Att uppdra åt VD i SISAB att fusionera Datja Fastighets AB org. nr. 556 745-5703 med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.



B. Styrelsen att för egen del besluta följande:

1. Att av SISAB tecknat avtal om förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB, org. nr. 556 745-5703 innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7 som tillsammans utgör Campus Konradsberg godkänns.
2. Att uppdra åt VD att genomföra förvärv av samtliga aktier i Datja Fastighets AB innehållande fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7 till en köpeskilling om maximalt 2 048 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.
3. Att uppdra åt VD att ansöka hos Stockholms Stads finansavdelning om utökning av den beviljade checkkrediten med 2 000 mnkr kronor till 11 500 mnkr kronor för att ge utrymme att genomföra förvärvet.
4. Att uppdra åt VD att fusionera Datja Fastighets AB org. nr. 556 745-5703 med Skolfastigheter i Stockholm AB.

Åsa Öttenius
VD

Bakgrund

Konradsberg var ett av Sveriges första mentalsjukhus som uppfördes 1855-1871 och kompletterades sedan 1873 med flygelbyggnader i slottsliknande stil. 1995 ersattes sjukhusverksamheten av Lärarhögskolan och en omfattande utveckling av området startade. Lärarhögskolan flyttade 2013 verksamheten till Stockholms universitet i Frescati. Därefter har ett flertal pedagogiska verksamheter inrymts i byggnaderna i området och Stockholms Stad förhyr ca 56 % av lokalerna i området.

Enligt ägardirektiven i Stockholms Stads budget för 2014-2016 har åt SISAB uppdragits att utreda förutsättningarna för förvärv av Campus Konradsberg. Fastighetsnämnden hyr idag lokaler i fastigheterna av Akademiska Hus AB för vidareuthyrning till stadens nämnder för i huvudsak pedagogisk verksamhet. Då lokalerna behövs långsiktigt ska SISAB i samverkan med berörda nämnder pröva att förvärva Campus Konradsberg.

I samband med Utbildningsnämndens beslut om inhyrning av lokalerna redovisades att det finns ett stort behov av utbildningslokaler på Kungsholmen. Befintliga skolor är nästa helt fyllda. Kungsholmens grundskolor byggs ut för att klara en del av det ökade elevantalet. Gymnasieskolan har redan etablerat sig på Konradsberg med Kungsholmens Västra gymnasium. De tillkommande ytorna ska ge nämnden möjlighet att tillgodose behovet av utbildningsplatser fram till 2021 enligt nuvarande prognos.

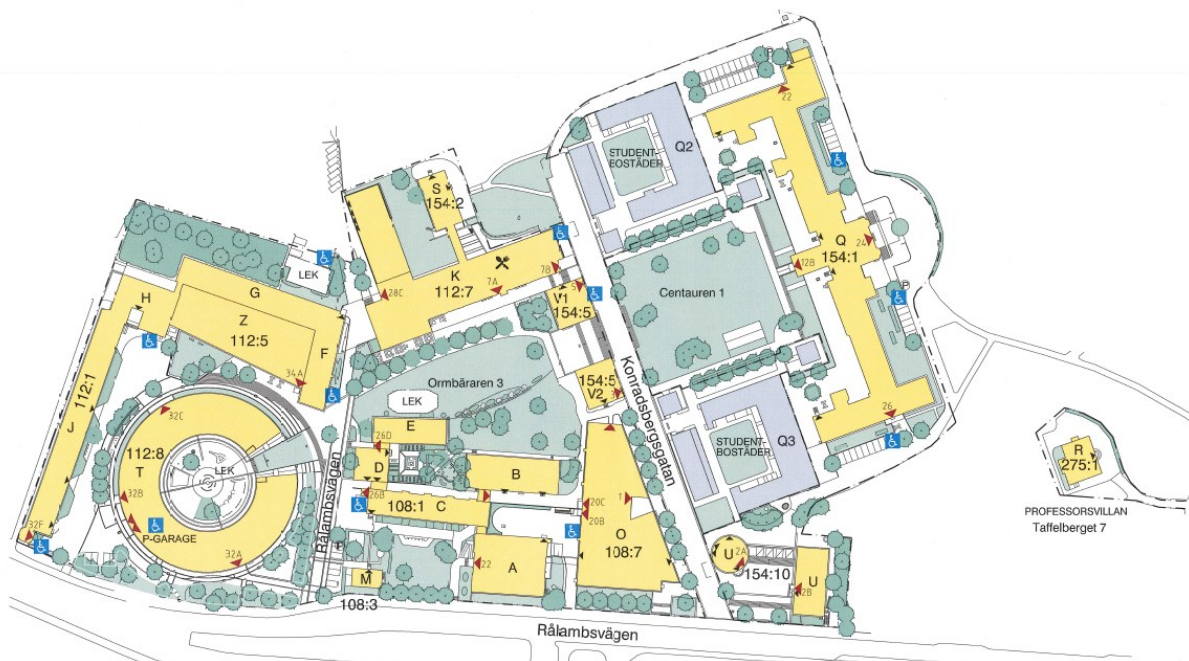
Ärendet

Mål och syfte

SISAB äger, förvaltar och hyr ut lokaler för pedagogiska verksamheter. Enligt uppdrag i kommunfullmäktiges budget ska bolaget tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens förskole- och skolverksamhet. Bolaget ska också genom ägardirektiv, tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden, verka för kostnadseffektiva lokallösningar och delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm.

Som ett led i att stärka stadens rådighet över utvecklingen av ett mycket strategiskt område och betydande volymer lokaler för pedagogiska verksamheter fick SISAB i uppdrag att pröva möjligheterna att förvärva Campus Konradsberg i samband med att budget för år 2014 beslutades.

Campus Konradsberg är beläget i Marieberg på den sydvästra delen av Kungsholmen. Under det senaste decenniet har den nuvarande ägaren Akademiska Hus utvecklat och förädlat området och givit det dess nuvarande form. Campus Konradsberg är idag en unik skolmiljö. I fastigheterna kommer ca 3000 barn och ungdomar från förskola till gymnasium att kunna ha sin skolgång. Flera olika skolor med skilda inriktningar och förutsättningar samsas redan idag inom området.



Situationsplan - Campus Konradsberg

Totalt omfattar fastigheterna en uthyrbar yta om 47 900 m² varav Stockholms Stad genom Fastighetskontoret förhyr 26 979 m² som i sin tur hyrs av Utbildningsförvaltningen (22 861 m²), Kungsholmens Stadsdelsförvaltning (1 565 m²) och Idrottsförvaltningen (2 553 m²). Övriga hyresgäster är Specialpedagogiska Skolmyndigheten, Int. Montessori School of Sweden, IT-underhåll i Stockholm AB samt Reggio Emilia Institutet.

Genomförande av förvärv av Campus Konradsberg

Förvärvsprocessen

Akademiska Hus har genom PwC, PriceCoopersWaterhouse i Sverige AB under våren 2014 bjudit ut Campus Konradsberg till försäljning. Processen sker i form av budgivning i följande faser:

- Indikativa bud
- Due Diligence – slutliga bud, förhandlingar
- Undertecknande av bindande överlåtelseavtal
- Tillträde

Fastigheterna säljs i form av ett aktiebolag, Datja Fastighets AB org. nr. 556 745-5703 som vid tillträdet kommer att äga fastigheterna Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7. Intresserade köpare har anmodats att inkomma med indikativa bud senast den 29 april 2014.

Efter inlämnandet av indikativt bud som godkändes av SISABs styrelse den 20 maj 2014 erbjöds SISAB att genomgå en Due Diligence som den 9 juni 2014 har lett fram till ett undertecknat bindande avtal, villkorat godkännande i respektive säljares och köparens styrelser, koncernstyrelsen samt fullmäktige.

Tillträdet beräknas ske den 9 oktober 2014.

Avtal och köpeskilling

Avtalet är ett aktieöverlåtelseavtal mellan Akademiska Hus AB och Skolfastigheter i Stockholm AB avseende överlåtelse av samtliga aktier i Datja Fastighets AB. Datja Fastighets AB är ägare till fastigheterna Stockholm Centauren 1, Ormbäraren 3 och Taffelberget 7.

Köpeskillingen för aktierna uppgår till 2 048 mnkr och skall erläggas i sin helhet på tillträdesdagen den 9 oktober 2014.

Hyesavtal/Ramavtal staden

Fastigheterna är fullt uthyrda. Kontrakten har i huvudsak löptider till 2023-06-30.

Enligt gällande hyreskontrakt mellan Akademiska Hus och Stockholms stads Fastighetsnämnd uppgår den totala hyran för stadens förhyrning till 60 799 mnkr per år exklusive el och kyla och med 100 % index. I sin tur hyr Utbildningsnämnden, Idrottsnämnden och Kungsholmens Stadsdelsförvaltning sina lokaler av Fastighetsnämnden. SISAB har för avsikt att omvandla nämndernas hyreskontrakt i enlighet med stadens ramavtal för skolor och förskolor. I underhandskontakter med respektive nämnd har särskilt överenskommit att hyran ska vara oförändrad på hyresgästernas nuvarande nivå under de första 10 åren.

Tidplan

Den 20 maj 2014 godkände SISABs styrelse lämnat indikativt bud för förvärv av bolaget som äger fastigheterna inom Campus Konradsberg. Ett slutgiltigt avtal tecknades den 9 juni 2014. Den 11 juni behandlas det slutgiltiga avtalet i SISABs styrelse. Den 17 juni 2014 redovisas ärendet i koncernstyrelsen för godkännande. Ärendet planeras presenteras i kommunfullmäktige för godkännande den 6 oktober 2014 och SISAB beräknar kunna tillträda fastigheterna den 9 oktober 2014 med förbehåll om laga kraftvunnet beslut i kommunfullmäktige.

Fortsatt utveckling av fastigheterna - inriktning

Befintlig detaljplan tillåter uppförande av ytterligare en byggnad i kv Ornbäraren 3. På sikt finns ytterligare möjligheter att utveckla flera av byggnaderna i Campus Konradsberg i höjd och volym för att möta ytterligare behov hos såväl befintliga hyresgäster som staden i övrigt. Det centrala läget med utmärkta kommunikationer gör förvärvet strategiskt intressant för tillskapande av lokalytor för utbildning i ett växande Stockholm.

Ekonomi

Total köpeskilling för fastigheterna Stockholm Centauren 1, Ornbäraren 3 och Taffelberget 7 är 2 048 mnkr.

Direktavkastningen för investeringen med gällande hyreskontrakt beräknas till ca 4,3 procent och bedöms vara marknadsmässig med hänsyn till fastigheternas användning och förväntade utvecklingsmöjligheter.

En detaljerad ekonomisk bedömning av SISABs investering i Campus Konradsberg och samtliga avtal är sekretessbelagda men finns tillgängliga för styrelseledamöterna.

Miljö

Campus Konradsberg läge i anslutning till Essingeleden ger störningar av såväl luftföroreningar som buller. Från trafikverkets utredning kan särskilda åtgärder behöva vidtas i de närmast liggande byggnaderna.

Risker

- Akademiska Hus ABs ambition göra Konradsberg till ett campus och där Stockholms stad genom Fastighetsnämnden i det befintliga hyresavtalet åtagit sig att samordna utnyttjandet av gymnastik, slöjdsalar och aula så att dessa utnyttjas på bästa sätt och så att befintliga hyresgäster inte missgynnas. Kapacitetsbrist kan medföra att investeringar krävs.
- Frågan kring utbyggnad av kök och matsal för att tillfredställa samtliga hyresgästers behov är fortfarande i ett utredningsskede och saknar konkret genomförandeplan.
- Hur campussamarbetet med gemensamt utnyttjade faciliteter för samtliga hyresgäster, där det handlar om allt från små förskolebarn till gymnasieungdomar, ska utformas och administreras är i dagsläget oklart. SISAB har för avsikt att föra dialog med samtliga hyresgäster för att på bästa sätt möta deras behov.

Bilagor

1. Avtal om aktieöverlåtelse - *Sekretess*
2. Investeringskalkyl, tidplan - *Sekretess*