

**Handläggare**

SLK: Stefan Kristensson  
Telefon: 08-508 29 347  
Stadshus AB: Susanna Höglund  
Telefon: 08-508 29 758

**Till**

Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

## **Genomförandebeslut gällande förvärv av tomträtt**

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  
Fabege V69 AB (under namnändring) org nr 556969-5314,  
innehållande tomträtten Godsfinkan 1, baserat på ett  
underliggande fastighetsvärde om 190 mnkr och på övriga  
villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, samt tecknat  
avtal om detsamma, godkänns.
  2. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge S:t Erik  
Markutveckling AB i uppdrag att genomföra förvärvet samt  
teckna erforderliga avtal.
  3. S:t Erik Markutveckling AB får en utökad lånelimit om  
190 mnkr för att genomföra förvärvet. Finansiering sker  
genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
  4. Ny styrelse för Fabege V 69 AB (under namnändring) utses.
  5. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Fabege V 69 AB  
(under namnändring) utses.
  6. Ny bolagsordning för Fabege V 69 AB (under namnändring)  
godkänns.
  7. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge Skolfastigheter i  
Stockholm AB (SISAB) i uppdrag att teckna hyresavtal med  
S:t Erik Markutveckling AB samt förbereda ombyggnaden  
av Byggnad 3 till skola efter beställning av  
utbildningsnämnden.

8. Utbildningsnämnden får i uppdrag att, enligt stadens ramavtal, göra en beställning hos Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för den planerade ombyggnaden av Byggnad 3 till skolverksamhet.
9. Utbildningsnämnden får i uppdrag att förbereda tecknande av erforderligt hyresavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för förhyrning av den planerade skolan i Byggnad 3 inom tomträtten Godsfinkan 1.
10. De i ärendet förelagda principerna, med reservation för smärre justeringar, som genomförandet kan föranleda, godkänns
11. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Punkterna A. 1-7 och 10, enligt ovan, godkänns.
2. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius  
Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

### **Sammanfattning**

S:t Erik Markutveckling avser förvärva tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1 i Hammarby sjöstad. Utgångspunkten för förväret är en avsiktsförklaring mellan S:t Erik Markutveckling, SISAB och utbildningsnämnden, vilken tecknades 2014-05-21. Avsiktsförklaringen har godkänts av berörda styrelser och utbildningsnämnden.

I avsiktsförklaringen mellan SISAB, utbildningsnämnden och S:t Erik Markutveckling har parterna enats om att ett förvärv av Godsfinkan 1 är lämpligt för att till delar lösa utbildningsnämndens behov av skollokaler i Hammarby sjöstad.

Avsiktsförklaringen anger ansvarsfördelningen vid genomförandet av förvärv och ombyggnad till skola av byggnad 3, inom tomträtten Godsfinkan 1.

Fastigheten, som är upplåten med tomträtt, är bebyggd med tre huskroppar i sex plan, sammanlänkade av två trapphus. Byggnaderna uppfördes i slutet av 1980-talet och innehåller huvudsakligen kontor med en yta omfattande ca 7 850 kvm. Utbildningsförvaltningen och SISAB har granskat fastigheten och bedömer att en av byggnaderna har goda förutsättningar att fungera som kompletterande skollokaler till angränsande Sjöstadsskolan. Genom förvärvet tillgodoses delar av utbildningsnämndens behov av skollokaler i Hammarby sjöstad.

Kontorsbyggnaderna i övrigt är fungerande och väl belägna i stadsutvecklingsområdet Hammarby sjöstad. Ett förvärv av tomträtten Godsfinkan 1 är i linje med S:t Erik Markutvecklings uppdrag att förvärva och förvalta fastigheter, i syfte att främja Stockholms utveckling.

Köpet sker genom att S:t Erik Markutveckling förvärvar samtliga aktier i det nybildade bolaget Fabege V 69 AB (under namnändring), av säljaren Fabege. S:t Erik Markutveckling blir samtidigt innehavare av tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1. S:t Erik Markutveckling AB avser köpa bolaget Fabege V 69 AB (under namnändring) för en köpeskilling baserad på ett överenskommet värde på fastigheten om 190 mnkr. Fastighetsvärdet är i nivå med tomträttens marknadsvärde, enligt en extern fastighetsvärdering. Tillträde till bolaget och dess tomträtt föreslås ske under slutet av 2014, efter godkännande av kommunfullmäktige.

S:t Erik Markutveckling förvärvar fastigheten på marknadsmässiga villkor, utifrån en extern marknadsvärdering. Direkt efter förvärvet ska hyresavtal, mellan bolaget och SISAB, avseende förhyrning av byggnad 3 inom Godsfinkan 1, tecknas och en beställning på ombyggnationen från utbildningsnämnden till SISAB göras. SISAB genomför därefter en ombyggnad i byggnad 3, utifrån sedvanliga villkor enligt ramavtal mellan staden och SISAB. Skolan bedöms vara klar till terminsstarten hösten 2016.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att förvärvet, som ger möjlighet att bygga om en av byggnaderna till skola för ca 360-380 elever, utgör ett värdefullt tillskott i stadens lokalbestånd för pedagogiska lokaler samt för mark och byggnader i strategiska utvecklingsområden.

Vidare ger förvärvet staden en ökad rådighet över utvecklingen i ett område, som har ett mycket strategiskt läge i Hammarby sjöstad.

Området är välförsörjt avseende kollektiva kommunikationer bl.a. genom tvärbanan.

### **Bakgrund**

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bl.a. vad gäller byggandet av nya bostäder och därtill hörande infrastruktur och service, såsom exempelvis skolor.

Hammarby sjöstad är ett av stadens stora stadsutvecklingsområden där ett omfattande bostadsbyggande skett under senaste 10-15 åren. Nyproduktionen av bostäder medför ett stort behov av nya grundskolor. Planering för detta pågår i samarbete mellan SISAB och utbildningsnämnden samt andra berörda nämnder. I detta arbete har ett behov av kompletterande lokaler för skolverksamhet identifierats.

I samband med pågående planering av utvecklingen av stadsdelen och nya skollokaler i Hammarby sjöstad, har fastigheten Godsfinkan 1 med adress Heliosgatan 22-26, identifierats som en möjlig framtida grundskola. Fastigheten är bebyggd med tre kontorsbyggnader från slutet av 1980-talet, vilka har en uthyrningsbar yta om cirka 7 850 kvm, och angränsar till befintliga Sjöstadsskolan. Fastigheten innehas med tomträtt av Fabege, som har beslutat sälja den. Diskussioner mellan Fabege och Stockholms stad, genom exploateringsnämnden har pågått sedan början av året.

Analyser av byggnad 3, som innehåller ca 2 800 kvm, har genomförts av SISAB. Analyserna visar att byggnaden i sin helhet är lämplig att bygga om till skola. En lokalombyggnad krävs dock, för att de ska fungera som skollokaler för utbildningsnämnden. Den ombyggda skolan planeras preliminärt för ca 360-380 elever i årskurserna F-6.

De två övriga kontorsbyggnaderna är fullt uthyrda och kan fortsättningsvis nyttjas som kontor. På längre sikt kan planändring och eventuell ny markanvändning bli aktuell. Ett förvärv av den aktuella fastigheten är således i linje med S:t Erik Markutvecklings uppgift att förvärva och förvalta fastigheter i syfte att främja Stockholms utveckling.

21 maj 2014 träffades en avsiktsförklaring mellan SISAB, utbildningsnämnden och S:t Erik Markutveckling, där parterna enades om att ett förvärv av Godsfinkan 1 skulle vara lämpligt för att till delar lösa utbildningsnämndens behov av skollokaler i Hammarby sjöstad (bilaga 1). I avsiktsförklaringen redovisades även ansvarsfördelningen vid genomförandet av ombyggnaden och förhyrning av den nya skolan.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Inför S:t Erik Markutvecklings förvärv av Godsfinkan 1 har samråd skett med stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, exploateringsnämnden, SISAB och utbildningsnämnden.

En intern avsiktsförklaring daterad 21 maj 2014 har redovisats i utbildningsnämnden, SISAB:s respektive S:t Erik Markutvecklings styrelser.

Syftet med avsiktsförklaringen är att ge S:t Erik Markutveckling möjlighet att förvärva tomträtten, för att SISAB därefter ska bygga om en av byggnaderna till skola utifrån stadens bedömda behov av skollokaler.

Värdering av tomträtten Godsfinkan 1 inför förvärvet har utförts av en extern värderingskonsult. Underliggande fastighetsvärde är i linje med bedömt marknadsvärde. En extern teknisk besiktning av fastigheterna har utförts och en brandkonsult har besiktigat den byggnad som planeras byggas om till skola och konstaterar att det är genomförbart att bygga om den till skolverksamhet. Vid besiktningarna har även företrädare från SISAB deltagit och samråd mellan SISAB och utbildningsförvaltningen har skett kontinuerligt. Juridisk granskning av hyresavtal, övriga avtal och Fabege V 69 AB (under namnändring) har också skett. Diskussioner avseende kommande hyresvillkor för byggnad 3 som ska byggas om till skola har förts mellan S:t Erik Markutveckling, SISAB och utbildningsnämnden.

## Ärendet

### Mål och syfte

Stockholms stads bolag SISAB äger, förvaltar och hyr ut lokaler för pedagogiska verksamheter och tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens förskole- och skolverksamhet. Tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden ska bolaget verka för kostnadseffektiva lokallösningar och delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm. Bolaget har dock, genom nuvarande ramavtal med staden, inte möjlighet att förvärva mark eller fastighet utan en beställning från utbildningsnämnden. För att lösa detta, i detta fall, avser därför S:t Erik Markutveckling att förvärva en tomträtt där en av de tre byggnaderna ska byggas om för skolverksamhet.

### Tomträten Godsfinkan 1

Staden äger genom exploateringsnämnden marken och tomtarealen är 5 052 kvm.

På tomträten finns tre byggnader i sex plan, sammanlänkade med två trapphus. Byggnaderna är uppförda i slutet av 1980-talet i huvudsak för kontorsändamål. Gatadress är Heliosgatan 22-26, ett centralt läge i Hammarby sjöstad. Den totala uthyrbara arean uppgår till 7 800 kvm.

Tomten rymmer även parkeringsytor och gångstråk. Tomträttsinnehavare är Mälartornet AB som kontrolleras av Fabege.

### Genomförande av förvärvet

#### Förvärvsprocessen

Fabege, genom Mälartornet AB, har under våren 2014 aviserat intresse att sälja tomträten Godsfinkan 1. Tomträten säljs i form av ett aktiebolag, Fabege V69 AB (under namnändring), org nr 556969-5314), som vid tillträdet äger tomträten Godsfinkan 1. Under försommaren och hösten har S:t Erik Markutveckling förhandlat med säljaren om förutsättningarna för ett förvärv.

S:t Erik Markutvecklings styrelse godkände aktieöverlåtelseavtalet 6 oktober 2014. Under förhandlingsperioden har en extern värdering och erforderliga tekniska besiktningar av fastigheten genomförts. Efter genomförd process och förhandling planeras ett bindande avtal tecknas den 10 oktober 2014, vilket är villkorat av beslut i berörda bolagsstyrelser samt kommunfullmäktiges godkännande senast den 24 november 2014. Tillträde beräknas ske i slutet av december 2014.

## Avtal och Köpeskilling

Fastighetsförvärvet föreslås ske i bolagsform och ett aktieöverlåtelseavtal har tagits fram. Förslaget till avtal innebär att Stockholms stad, genom dess bolag S:t Erik Markutveckling, köper aktierna i bolaget Fabege V 69 AB (under namnändring), som dessförinnan förvärvat tomträtten till Godsfinkan 1 av Mälartorget/Fabege.

Förslaget till aktieöverlåtelseavtalet innehåller och reglerar bl.a. följande:

- S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i Fabege V 69 AB (under namnändring) org nr: 556969-5314 och därmed tomträtten till fastigheterna Stockholm Godsfinkan 1.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 190 mnkr.
- Tillträde sker i slutet av december 2014, efter beslut av kommunfullmäktige, senast den 24 november 2014.
- 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.
- Tomträtten överläts 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 tomträtterna fram till tillträdesdagen, bl.a. vad avser försäkringar, drift m.m.
- Bolagets lån löses på tillträdesdagen.
- Förvärvet kräver beslut av Stockholms Stadshus AB:s styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 24 november 2014.

Aktieöverlåtelseavtalet är sekretessbelagt, men finns tillgängligt för kommunstyrelse-/kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

#### Hyresavtal och plan för ombyggnad till skola

21 maj 2014 träffades en avsiktsförklaring mellan SISAB, utbildningsnämnden och S:t Erik Markutveckling, där parterna enades om att ett förvärv av Godsfinkan 1 skulle vara lämpligt för att till delar lösa utbildningsnämndens behov av skollokaler i Hammarby sjöstad (bilaga 1). Denna har godkänts av SISAB:s styrelse, utbildningsnämnden och S:t Erik Markutvecklings styrelse.

Avsiktsförklaringen redovisar en plan för genomförande, där parterna står för olika delar. Avsiktsförklaringen anger följande ansvarsfördelning vid genomförandet av förvärv och ombyggnad till skola av byggnad 3 inom tomträtten Godsfinkan 1.

S:t Erik Markutveckling prövar möjligheten att förvärva på marknadsmässiga villkor utifrån en extern marknadsvärdering.

Parallellt förbereder utbildningsnämnden en beställning av en ombyggnation, som SISAB genomför i byggnad 3 till skola utifrån sedvanliga villkor, enligt ramavtal för förhyrning av pedagogiska lokaler mellan staden och SISAB.

Direkt efter att S:t Erik Markutveckling tecknat köpeavtal, ska hyresavtal mellan bolaget och SISAB avseende förhyrning av byggnad 3 inom Godsfinkan 1 tecknas.

En beställning av utbildningsnämnden till SISAB ska ske efter att köpeavtal har tecknats och villkoras av att SISAB har rådighet till byggnaden genom hyresavtal med S:t Erik Markutveckling.

Sedvanlig projektering av ombyggnationen, upphandling och ombyggnad till skola genomförs av SISAB, utifrån erhållen beställning från utbildningsnämnden.

Utbildningsnämnden förhyr, genom hyresavtal med SISAB den ombyggda skolan, som bedöms kunna vara färdig för inflytt till höstterminen 2016.

#### Tidplan

Maj 2014: SISAB:s styrelse och utbildningsnämnden godkänner avsiktsförklaring avseende förvärv av fastighet och förhyrning av skollokal.



Maj-september 2014: Förhandlingar avseende eventuellt förvärv, besiktningar av fastigheten och övriga förberedelser genomförs enligt avsiktsförklaringen.

23 september 2014: Statusrapport om förvärvet i anmäls i S:t Erik Markutvecklings styrelse.

6 oktober 2014: Ärendet behandlas och aktieöverlåtelseavtalet godkänns i S:t Erik Markutvecklings styrelse.

20 oktober 2014: Ärendet behandlas i koncernstyrelsen för godkännande.

November 2014: Ärendet planeras behandlas i kommunfullmäktige för godkännande.

December 2014: Tillträde av fastigheterna i slutet av december 2014, med förbehåll om laga kraftvunnet beslut i kommunfullmäktige.

Januari 2015: Hyresavtal mellan SISAB och S:t Erik Markutveckling avseende förhyrning av byggnad 3 tecknas.

Januari 2015: Beställning av utbildningsnämnden avseende ombyggnad av byggnad 3 överlämnas till SISAB.

2015-2016 projektering, upphandling och ombyggnad av hus 3 till skola genomförs av SISAB.

2016: Hyresavtal avseende förhyrning av byggnad 3 tecknas mellan SISAB och utbildningsnämnden.

Augusti 2016: Inflytt av utbildningsnämndens verksamhet i den ombyggda skolan.

### Ekonomi

Köpeskillingen för förvärv av samtliga aktier i Fabege V69 AB (under namnändring) org nr 556969-5314, innehållande tomträtten Godsfinkan 1 baseras på ett fastighetsvärde om 190 mnkr.

S:t Erik Markutveckling har begärt en utökning av bolagets låneram (limit) för att kunna genomföra förvärvet. Koncernledningen föreslår, mot bakgrund av utbildningsnämndens och SISAB:s avsiktsförklaringar avseende förhyrning av de ombyggda lokalerna, att S:t Erik Markutveckling genomför förvärvet av Godsfinkan 1

samt att limiten höjs med den av bolaget föreslagna ökningen om 190 mnkr.

Bolagets verksamhet, utifrån planerad utveckling av byggnaderna, bedöms generera ett överskott. Trots den finansiella kostnad som belastar S:t Erik Markutveckling, till följd av nyupplåning för förvärvet, bör resultatet för koncernen S:t Erik Markutveckling påverkas positivt av det föreslagna förvärvet av tomträten Godsfinkan 1.

Direktavkastningen för investeringen, med gällande hyreskontrakt, bedöms utifrån genomförd marknadsvärdering, vara marknadsmässig utifrån fastighetens användning och förväntade utvecklingsmöjligheter.

#### **Styrelse och bolagsordning**

Kommunfullmäktige föreslås välja samma styrelse och lekmannarevisorer som i S:t Erik Markutveckling, vilket är fallet i samtliga dotterbolag till S:t Erik Markutveckling.

Ny bolagsordning, som överensstämmer med stadens standardbolagsordning, har tagits fram. Bolagets namn föreslås ändras till Fastighets AB Godsfinkan, dvs. det överensstämmer med kvartersnamnet.

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

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att förvärvet utgör ett värdefullt tillskott i stadens lokalbestånd för att möta behovet av pedagogiska lokaler för ett växande Stockholm. Det föreslagna tomträttsförvärvet och de föreslagna utvecklingsplanerna avseende ombyggnad av en av byggnaderna till skolverksamhet, innebär också ett värdefullt tillskott i stadens lokalbestånd för pedagogiska verksamheter i ett läge där efterfrågan är stor. Tomträten Godsfinkan ligger strategiskt i Hammarby sjöstad och nära den befintliga Sjöstadsskolan. Detta medför att det nu planerade förvärvet och ombyggnaden kan komma att utgöra ett bra komplement till den befintliga skolan. Detta kan bidra till en effektivare förvaltning och möjligheter till ökad samordning i utvecklingen av skol- och förskolelokaler, för ett växande Stockholm.

Tomträten Godsfinkan 1 har ett mycket bra kommunikationsläge, nära tvärsparvägen och har därmed goda förutsättningar att medverka till försörjning av pedagogisk verksamhet för ett stort upptagningsområde. Detta minskar också risken för vakanser vid

variationer i elevunderlagen och ger goda förutsättningar att täcka behovet av lokaler för pedagogiska verksamheter på både kort och lång sikt.

**Bilagor**

1. Avsiktsförklaring mellan SISAB, utbildningsnämnden och S:t Erik Markutveckling, 2014-05-21
2. Tjänsteutlåtande och protokollsutdrag, S:t Erik Markutvecklings styrelse 2014-10-06
3. Ny bolagsordning för Fabege V 69 AB (under namnändring), org nr 556969-5314