

Förvärv av tomträtt

Förslag till beslut

1. Styrelsen föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande.
 - a) S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Fabege V 69 AB (under namnändring), org nr. 556969-5314, och därmed tomträtten Godsfinkan 1, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 190 mnkr och på övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, godkänns.
 - b) S:t Erik Markutveckling AB får i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
 - c) Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
 - d) S:t Erik Markutvecklings lånelimit utökas med 190 mnkr för att genomföra förvärvet.
 - e) Ny styrelse för Fabege V 69 AB (under namnändring); org nr 556969-5314) utses.
 - f) Lekmannarevisor och suppleant för denne i Fabege V 69 AB (under namnändring) utses.
 - g) Ny bolagsordning för Fabege V 69 AB (under namnändring) godkänns.
 - h) Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.
2. Styrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande och uppdrag enligt pkt 1 ovan samt av erforderlig finansiering, följande.
 - a) Förvärvet av samtliga aktier i Fabege V 69 AB (under namnändring), org.nr 556969-5314, och därmed tomträtten Godsfinkan 1, samt tecknat aktieöverlåtelseavtal avseende förvärvet godkänns.
 - b) Styrelseordförande i S:t Erik Markutveckling utses till ombud vid extra bolagsstämma för Fabege V 69 AB (under namnändring) på tillträdesdagen.
 - c) VD får i uppdrag att inför tillträdet underteckna erforderliga handlingar, träffa övriga avtal och vidta de åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet.
 - d) Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm som ovan



Marie Wallhammar

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling AB föreslås förvärva tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad. Fastigheten är bebyggd med tre huskroppar i sex plan, sammanlänkade av två trapphus och innehåller huvudsakligen kontor. Byggnaderna uppfördes i slutet av 1980-talet och ytan uppgår till ca 7 800 kvm. Utbildningsförvaltningen och SISAB har granskat fastigheten och finner att en av byggnaderna har goda förutsättningar att fungera som kompletterande skollokaler till angränsande Sjöstadsskolan. Genom förvärvet tillgodoses på ett bra sätt delar av Utbildningsnämndens behov av skollokaler i Hammarby Sjöstad. Kontorsbyggnaderna i övrigt är väl fungerande och lämpligt belägna centralt i Hammarby Sjöstad. Ett förvärv är i linje med S:t Erik Markutvecklings uppgift att förvärva och förvalta fastigheter i syfte att främja Stockholms utveckling.

Köpet sker genom att säljaren Fabege överlåter och S:t Erik Markutveckling förvärvar samtliga aktier i det nybildade bolaget Fabege V 69 AB (under namnändring) som samtidigt blir innehavare av tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1. S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa bolaget Fabege V 69 AB (under namnändring) för en köpeskilling baserad på ett överenskommet värde på fastigheten om 190 000 000 kronor. Fastighetsvärdet är i nivå med marknadsvärde enligt extern fastighetsvärdering. Tillträde till bolaget och dess tomträtt föreslås ske under slutet av 2014 efter godkännande av kommunfullmäktige.

Bakgrund

Hammarby Sjöstad är ett av stadens stora stadsutvecklingsområden där ett omfattande bostadsbyggande skett under senaste 10-15-årsperioden. Nyproduktionen av bostäder medför ett stort behov av nya grundskolor. Planering för detta pågår i samarbete mellan Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB och Utbildningsnämnden.

I samband med pågående planering av nya skollokaler i Hammarby Sjöstad har fastigheten Godsfinkan 1 med adress Heliosgatan 22-26, Stockholm identifierats som en möjlig framtida grundskola. Fastigheten är bebyggd med tre kontorsbyggnader från 1990-talet, har en uthyrningsbar yta om cirka 7 850 kvm, och angränsar till befintliga Sjöstadsskolan. Fastigheten innehas med tomträtt av Fabege, som har beslutat sälja tomträtten. Diskussioner mellan Fabege och Stockholms stad genom exploateringskontoret har pågått sedan början av året. Analyser av byggnad 3 omfattande c:a 2.800 kvm har genomförts av SISAB, vilka resulterat i att byggnaden i sin helhet är lämplig att bygga om till skola med tillfälligt bygglov. En lokalombyggnad krävs dock för att kunna erbjuda Utbildningsnämnden skollokaler. De två övriga kontorsbyggnader som är fullt uthyrda kan fortsättningsvis nyttjas som kontor. På längre sikt kan planändring och 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.

Den 21 maj 2014 träffades en avsiktsförklaring mellan Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), Stockholms stads utbildningsnämnd och S:t Erik Markutveckling AB där parterna enades om att ett förvärv av Godsfinkan 1 skulle vara ett bra sätt att till delar lösa Utbildningsnämndens behov av skollokaler i Hammarby Sjöstad (bilaga 1). Avsiktsförklaringen redovisar även ett möjligt genomförande där parterna står för olika delar. Kortfattat innebär det att S:t Erik Markutveckling AB först prövar möjligheten att förvärva Godsfinkan 1 på marknadsmässiga villkor. Parallellt med detta förbereder

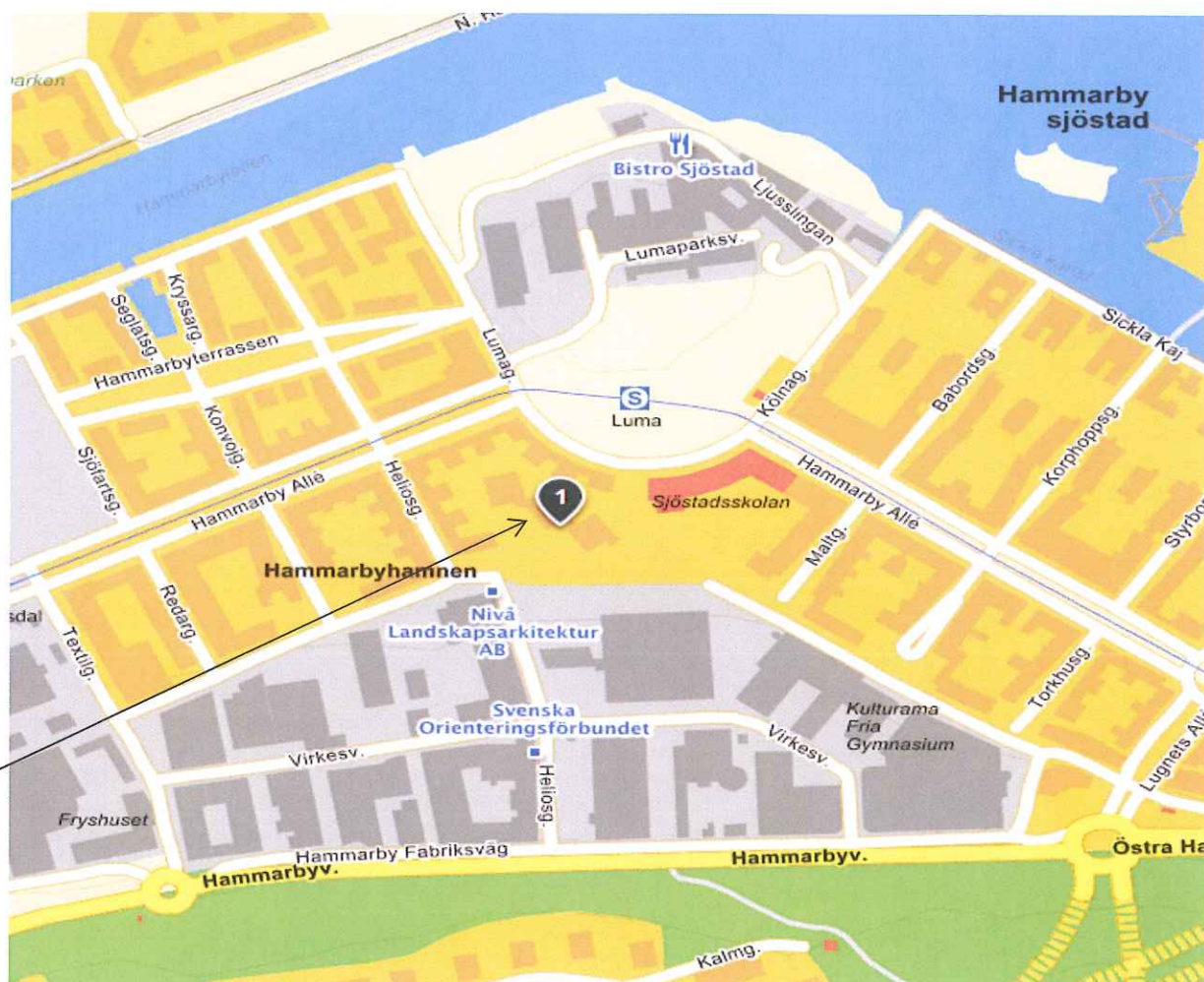
Utbildningsförvaltningen en beställning av en ombyggnation från SISAB och S:t Erik Markutveckling och Sisab en förhyrning av byggnad 3.

Beskrivning av tomträtten Godsfinkan 1

Staden äger genom Exploateringsnämnden marken och tomtarealen är 5 052 kvm. Tomten rymmer parkeringsytor och gångstråk. Tomträttsinnehavare är Mälartornet AB som kontrolleras av Fabege.

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

Byggnaderna har betongstomme och fasaderna är täckta med stenmaterial. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Kontoren är både av celltyp och öppna landskap. Materialen är varierande med både parkett och linoleum på golven. Väggarna är till övervägande delen vitmålade. Byggnadens allmänna skick och standard får betraktas som normal.





Aktieöverlåtelseavtal mm

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 AB köper aktierna i bolaget Fabege V 69 AB (under namnändring), som dessförinnan förvärvat tomträtten till Godsfinkan 1 av Mälartornet/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.
- 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.
- Tomträten 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 tomträterna fram till tillträdesdagen, bl a vad avser försäkringar, drift mm.
- Bolagets lån löses på tillträdesdagen.
- Förvärvet kräver beslut av Stockholms Stadshus ABs styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 24 november 2014.

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.

Ärendets beredning mm

Samråd har skett med stadsledningskontoret, koncernledningen i Stockholms Stadshus AB, exploateringskontoret, SISAB och utbildningsförvaltningen. Intern avsiktsförklaring daterad 21 maj 2014 har redovisats i Utbildningsnämnden, Sisabs och S:t Erik Markutvecklings styrelser. Syftet med avsiktsförklaringen är att pröva möjligheten att förvärva tomträten och därefter bygga om en av byggnaderna till skola.

Värdering av tomträten Godsfinkan 1 har utförts av extern värderingskonsult och underliggande fastighetsvärde är i linje med bedömt marknadsvärde. Värderingen har genomförts under maj 2014. Extern teknisk besiktning av fastigheterna har utförts, bl a med avseende på underhålls- och miljöstatus (bil 4). Brandkonsult har besiktigat den byggnad som planeras byggas om till skola och konstaterar att det är genomförbart att ändra verksamheten till skola. Företrädare från SISAB har deltagit vid tekniska besiktningar. Samråd mellan Sisab och Utbildningsförvaltningen har skett kontinuerligt. Juridisk granskning av hyresavtal, övriga avtal och Fabege V 69 AB (under namnändring) har skett. Diskussion om hyresvillkor för byggnad 3 har förts mellan S:t Erik Markutveckling och Sisab.

Ekonomiska konsekvenser på kort sikt för S:t Erik Markutveckling

Bolagets verksamhet antas 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.

Bilagor:

Bilaga 1: *Avsiktsförklaring avs förvärv av fastighet och förhyrning av skollokal; S:t Erik Markutveckling, SISAB, Utbildningsnämnden, 2014-05-21*

Bilaga 2: *Förslag till Aktieöverlåtelseavtal (Version daterad 2014-09-30 - sekretess)*

Bilaga 3: *Ny bolagsordning Fabege V 69 AB (under namnändring)*

Bilaga 4: *PM Översiktlig bedömning av teknisk och miljöteknisk status, Structor 2014-08-22*

Bilaga 5: *Godsfinkan 1 hus 3: Förutsättningar för skolverksamhet, Sisab 2014-06-12*