

Tjänsteutlåtande
SISABs styrelse 2016-05-24
Ärende 10
Dnr 2016-00390
2016-05-23

Handläggare: Olle Åberg
Telefon 08-508 422 09

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut gällande förvärv av samtliga aktier i Vintervikens Kärnfastigheter AB innehållande fastigheten Blommensberg 4.

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 559058-3547 - Visionsbolaget 10612 AB, unä. till Vintervikens Kärnfastigheter AB innehållande fastigheten Blommensberg 4 godkänns.
 2. Att uppdra åt VD i SISAB att genomföra förvärv av samtliga aktier i 559058-3547 - Visionsbolaget 10612 AB, unä. till Vintervikens Kärnfastigheter AB innehållande fastigheten Blommensberg 4 till en köpeskilling om maximalt 7 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.
 3. Att uppdra åt VD i SISAB att fusionera 559058-3547 - Visionsbolaget 10612 AB, unä. till Vintervikens Kärnfastigheter AB med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

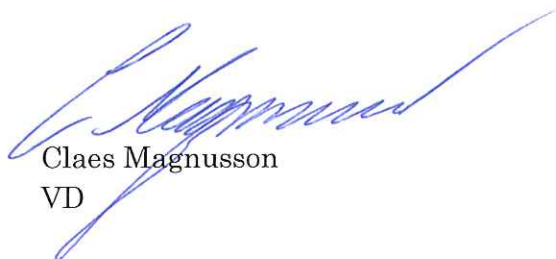
Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

B. Styrelsen att för egen del besluta följande:

1. Att av SISAB tecknat avtal om förvärv av samtliga aktier i 559058-3547 - Visionsbolaget 10612 AB, unä. till Vintervikens Kärnfastigheter AB innehållande fastigheten Blommensberg 4 godkänns.
2. Att uppdra åt VD att genomföra förvärv av samtliga aktier i 559058-3547 - Visionsbolaget 10612 AB, unä. till Vintervikens Kärnfastigheter AB innehållande fastigheten Blommensberg 4 till en köpeskilling om maximalt 7 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.
3. Att uppdra åt VD att fusionera 559058-3547 - Visionsbolaget 10612 AB, unä. till Vintervikens Kärnfastigheter AB med Skolfastigheter i Stockholm AB.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart



Claes Magnusson
VD

Bakgrund

Fastigheten Blommensberg 4 som är upplåten med tomträtt är belägen i södra delen av Gröndal intill sjön Trekanten. Omkringliggande bebyggelse utgörs av Blommensbergsskolan. Tomten, som är på 917 kvm, är en plan staketomgärdad trädgårdstomt. Fastigheten disponeras i dag som skola. Detaljplanen medger verksamhet för "allmänt ändamål". Byggnaden uppförd i slutet av 1800-talet. Byggnaden, som idag används för skolverksamhet inrymmer två klassrum med plats för ca 25 barn i varje rum.

Fastigheten överlåtes i bolagsform genom ett nybildat AB.

Utbildningsförvaltningen är i stort behov av lokaler i området. Strategiskt är ett köp motiverat med tanke på befintlig verksamhet i Blommensbergsskolan. Att ha rådighet över hela skolområdet förenklar framtida fastighetsutveckling och förvaltning. Dessutom saknas giltigt bygglov för befintliga paviljonger på skolan och denna byggnad skulle kunna utgöra en delösning i denna problematik.

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.

Förvärvet ska ses som ett led i att stärka stadens rådighet över Blommensbergsskolan.



Situationskarta – Blommensbergsskolan, objektet i ringen.



Tomtytan är 917 m². Totalt omfattar byggnaden en uthyrbar yta om 246 m² varav 105 m² finns på övre våning.

Genomförande av förvärv av Blommensberg 4

Förvärvsprocessen

Bjurfors Näringsliv är säljarens ombud. Potentiella köpare har inbjudits att lämna indikativa bindande bud på fastigheten. Buden ska beakta att ingen rabatt utgår för latent skatteskuld. Försäljningen kommer i att genomföras som en bolagsaffär i vilket aktierna i det bolag som äger fastigheten överlåtes. Tillträdet beräknas ske den 1 augusti 2016.

Avtal och köpeskilling

Avtalet är ett aktieöverlåtelseavtal mellan Pilgrimskärnan AB (556755-7888) och Skolfastigheter i Stockholm AB avseende överlåtelse av samtliga aktier i 559058-3547 - Visionsbolaget 10612 AB, unä. till Vintervikens Kärnfastigheter AB. Bolaget är ägare till fastigheten Blommensberg 4. Köpeskillingen för aktierna uppgår till 6 700 tkr och skall erläggas i sin helhet på tillträdesdagen den 1 augusti 2016.

Hysesavtal/Ramavtal staden

Fastigheten ska vara tomställd vid tillträdet. En överslagskalkyl för hyresnivå utan större verksamhetsrelaterade investeringar ger en ungefärlig årshyra på 552 tkr (2 247 kr/m²) inkl tomträttsavgäld samt drift och underhåll. Med två klasser om 26 elever ger det en första årshyra på ca 10 600 kr/elev.

Tidplan

Om SISABs styrelse den 24 maj godkänner lämnat indikativt bud för förvärv av bolaget som äger fastigheten Blommensberg 4 kan ett slutgiltigt avtal tecknas senast den 1 juni 2016. Den 1 juni 2016 planeras ärendet att redovisas i koncernstyrelsen för godkännande. Ärendet planeras att presenteras i kommunfullmäktige för godkännande den 13 juni 2016 och SISAB beräknar kunna tillträda fastigheten den 1 augusti med förbehåll om laga kraftvunnet beslut i kommunfullmäktige.

Ekonomi

Köpeskilling för fastigheten Blommensberg är 6 700 tkr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av SISABs investering är sekretessbelagd men finns tillgänglig för styrelseledamöterna.

Miljö

Blommensberg 4 läge i anslutning till Essingeleden ger störningar av såväl luftföroreningar som buller. Förhållandena bedöms som acceptabla och avviker inte från de på den i drift varande Blommensbergsskolan

Risker

- OVK
- Kulturklassning

Bilagor

1. Avtal om aktieöverlåtelse - *Sekretess*
2. Hyreskalkyl, - *Sekretess*
3. Fusionsplan, - *Sekretess*
4. Intyg enl 23 kap. 33 § aktiebolagslagen om underrättelse av kända borgenärer -
Sekretess

