

Terese Filipsson 08-508 29 393
Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Överlåtelse av byggnader, anläggningar mm i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB till Stockholms stads Exploateringsnämnd

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande.

Överlåtelse av byggnader, anläggningar mm i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB till Exploateringsnämnden godkänns.

1. Styrelsen föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande.
 - a) Överlåtelse av byggnader, anläggningar mm i Slakthusområdet från S:t Erik Markutvecklings dotterbolag, Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Kylrummet, Fastighets AB Tuben, Fastighets AB Styckmästaren, Kylfacket Förvaltning AB och Fastighets AB Gavia, till Exploateringsnämnden godkänns..
 - b) S:t Erik Markutvecklings dotterbolag får i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
 - c) S:t Erik Markutvecklings lånelimit minskas med 470 mnkr efter genomförd överlåtelse.
 - d) Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.
2. Styrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande och uppdrag enligt pkt 1 ovan, följande
 - a) Överlåtelse av byggnader, anläggningar mm i Slakthusområdet från S:t Erik Markutvecklings dotterbolag till exploateringsnämnden godkänns.
 - b) Förslaget att träffa Intentionsavtal om överlåtelse mellan Fastighets AB Palmfelt Center och exploateringsnämnden godkänns.
 - c) Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat

Stockholm som ovan



Marie Wallhammar



Ärendet

I juni 2010 antog kommunfullmäktige *Vision Söderstaden 2030* vilket innebar att utrednings- och program för Slakthusområdet startade. Den 8 december 2015 presenterade Stadsbyggnadskontoret ett programförslag för Slakthusområdet som syftar till att möjliggöra ca 3-4 000 nya bostäder, en lång rad olika verksamheter och nya offentliga mötesplatser.

S:t Erik Markutveckling har sedan 2009 förvärvat tomträtter till fastigheter i området för att främja den kommande stadsutvecklingen. Idag äger bolaget 14 tomträtter i området. Beståndet är av varierad karaktär och innehåller äldre industribyggnader, lager- och logistikbyggnader samt kontorsbyggnader. Flertalet av dessa byggnader kommer i och med kommande stadsutveckling ersättas av nya bostadskvarter, parker, skolor, tunnelbaneuppgång, etc. Bolagets förvärv bidrar starkt till att utvecklingen av område. Baserat på det aktuella programförslaget kan ca 2 000 nya lägenheter byggas på bolagets fastigheter.

Stadsutvecklingsprojektet i Slakthusområdet har nu gått från tidigt utrednings- och programskede till ett skarpare och mer genomförandeinriktat läge. Samråd kring program och strukturplan avslutades i februari 2016, bearbetning av inkomna synpunkter har skett under våren 2016. Stadsbyggnadsnämnden kommer under hösten 2016 föreläggas slutligt program och därefter kan detaljplanarbetet påbörjas. Detta sammantaget gör att Bolaget i samråd med exploateringskontoret finner det vara en lämplig tidpunkt att avtala om överlåtelse av byggnader mm, med tillträde 31 mars 2017.

Bolaget och exploateringskontoret har i nära samarbete och under lång tid utifrån det aktuella programförslaget, identifierat de tomträtter som är direkt berörda av utvecklingen och som ska överlätas från S:t Erikmarkutveckling till exploateringskontoret. (Se bilaga över de fastigheter som ska överlätas samt de fastigheter som bolaget ska fortsätta äga.)

Externa värderingar av tomträtterna har genomförts i syfte att utgöra underlag vid fastställandet av köpeskillingar. Enligt värderingarna uppgår marknadsvärdet på tomträtterna totalt till 472 mnkr vid värdetidpunkten juni 2016, se sammanställning i bilaga.

Förslag till avtal om överlåtelser samt intentionsavtal

Förslag till avtal om överlåtelser av byggnader, anläggningar mm på tomträtter till 11 fastigheter i sex olika dotterbolag (Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Styckmästaren, Kylfacket Förvaltning AB, Fastighets AB Kylrummet, Fastighets AB Tuben och Fastighets AB Gavia) har upprättats. Byggnaderna, anläggningarna mm på tomträtterna föreslås överföras till Exploateringsnämnden för en total köpeskillning om 472 mkr. Tillträde föreslås ske den 31 mars 2017. Avtalens godkännande förutsätter beslut av bolagets styrelse, exploateringsnämnden samt är villkorat av beslut i kommunfullmäktige senast 30 september 2017.

Förslagen till avtal innehåller sedvanliga villkor vad gäller t ex fastigheternas skick, garantier etc. Staden skall enligt avtalet överta bolagets samtliga rättigheter och skyldigheter enligt de hyres-, arrende- och leverantörsavtal som hänför sig till tomträtterna.

Förslag intentionsavtal

S:t Erik Markutveckling äger, via dotterbolag, tomträtten till fastigheten Sandhagen 10 ("Palmfelt Center"). Fastigheten är en kontorsfastighet om ca 45 000 kvm och byggdes 1988 för Bank- och Postgirocentralen. Då var byggnaden en tämligen anonym högteknologisk och

skottsäker borg. Idag 25 år senare har byggnaden öppnats upp och etablerat sig som Palmfelt Center, en välkänd kontorsbyggnad i centrum av det expansiva Söderstadsområdet. Bankgirocentralen är fortfarande största hyresgäst, men kontorsfastigheten har idag nya hyresgäster, som t.ex. Stockholm Stads Serviceförvaltning, Tal- och Punktskriftsbiblioteket, Försäkringskassan och Stockholm Parkering. I det aktuella programförslag ska P-huset som tillhör fastigheten rivas och ge plats för ett torg.

Förslag till intentionsavtal om försäljning avseende del av Sandhagen 10 ("P-huset") har upprättats. Exploateringsnämnden och S:t Erik Markutveckling ska avtala om överlåtelse av "P-huset" i nära anslutning till att byggnaden ska rivas och detta kommer preliminärt ske 2020. Byggnaden på tomträtten föreslås överföras till Exploateringsnämnden för en total köpeskilling om 190 mkr. S:t Erik Markutveckling tillser att byggnaden töms på hyresgäster och genomför vissa tekniska avskiljningar då P-huset är tekniskt sammankopplat med resterande del av Sandhagen 10. S:t Erik Markutveckling ersätts av Exploateringsnämnden för evakueringskostnader samt för kostnader för att genomföra den tekniska avskiljningen.

Ekonomiska konsekvenser

Byggnaderna överlåts till ett sammanlagt värde av ca 472 mnkr. Värdet överensstämmer med genomförda marknadsvärderingar av extern värderingskonsult. Tomträtterna förvärvades ursprungligen till ett värde av sammanlagt 500 mnkr. Överlåtelseerna innebär att realisationsförluster uppstår i två av S:t Erik Markutvecklings dotterbolag, Fastighets AB Charkuteristen och Fastighets AB Kylrummet. I dessa dotterbolag uppstår även realisationsvinster vid överlåtelseerna, vilket sammantaget medför att ingen negativ resultat effekt till följd av överlåtelseerna uppkommer i de två aktuella dotterbolagen.

Till följd av att uppskjuten skatt uppstod i samband med de bolagsförvärv då de aktuella tomträtterna förvärvades, uppkommer också redovisningstekniska konsekvenser genom nedskrivning hänförlig till koncernmässiga övervärden. Då överlåtelseerna är stadsinterna är dessa emellertid kostnadsneutrala för kommunkoncernen.

Ärendets beredning

Samråd har skett med koncernledningen i Stockholms Stadshus AB, stadsbyggnads- och exploateringsnämnden. Extern värdering har skett av samtliga byggnader och tomträtter per juni 2016.

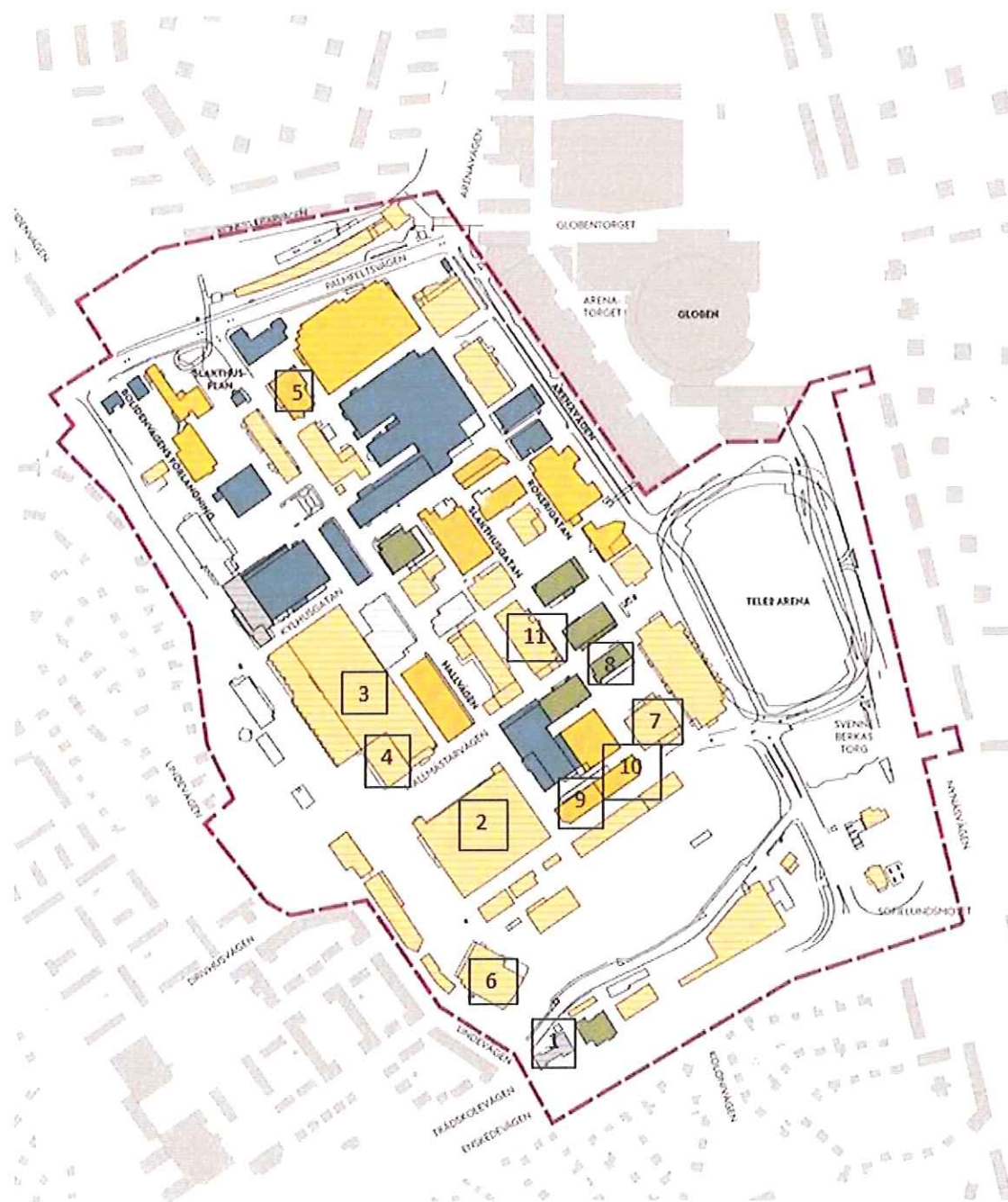
Bilaga

Karta fastigheter

Förteckning marknadsvärde juni 2016

Dotterbolag	Fastighet	Marknadsvärde juni 2016 (tkr)
Fastighets AB Kylrummet	Kylrummet 1/Kylfacket 1	274 000
Fastighets AB Charkuteristen	Isterbandet 3	5 200
Fastighets AB Styckmästaren	Styckmästaren 1	30 000
Fastighets AB Gavia	Styckmästaren 3	16 500
Fastighets AB Gavia	Hjälpslaktaren 9	53 000
Kylfacket Förvaltning AB	Kylfacket 4	26 000
Fastighets AB Kylrummet	Sandstuhagen 3	33 800
Fastighets AB Charkuteristen	Charkuteristen 1 & 7	20 000
Fastighets AB Tuben	Kylhuset 4	13 000
Summa		471 500
Fastighets AB Palmfelt Center	Del av Sandhagen 10	190 000

Bilaga 2 Karta



1. Isterbandet 3
2. Kylrummet 1
3. Kylfacket 1
4. Kylfacket 4
5. Kylhuset 4
6. Sandstuhagen 3
7. Styckmästaren 1
8. Styckmästaren 3
9. Charkuteristen 1
10. Charkuteristen 7
11. Hjälpplaktaren 9