

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Kristen Stralström
Telefon: 0850829758

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Jonas Claeson
Telefon: 08-50829304

Försäljning av byggnader, upplåtelse av tomträtter och markanvisningar inom Slakthusområdet i Söderstaden med mera.

Hemställan från exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB's styrelse

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen och koncernstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överföring av följande fastigheter inklusive byggnader i Slakthusområdet Hjälpslaktaren 6 och 7, Johanneshov 1:1, Kylfacket 2, Kylhuset 16 och 22, Sandhagen 2, 3, 4 och 5, Sandstuhagen 4, 5 och 6 samt Styckmästaren 2, till ett bokfört värde om 329 679 830 kr per 2018-12-31, från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden, enligt bilaga 3, godkänns.
2. Tomträttsupplåtelse för industriändamål samt i två fall kontorsändamål av fastigheterna Kylhuset 4, 16, 22, 23, 24, 25, 26 och 27, Sandhagen 2, 12, 13 och 14 samt Styckmästaren 3, samt överlåtelse av byggnader och annan egendom på fastigheterna för en sammanlagd ersättning om minst 667 320 000 kronor, till bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, såsom framgår av Aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthus Holding 1-3 AB, å den andra sidan, i enlighet med bilaga 1, godkänns.

3. Stadens försäljning av samtliga aktier i bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet värde om minst 667 320 000 kronor, och i övrigt på villkor som anges i Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan, enligt bilaga 1, godkänns.
4. S:t Erik Markutveckling AB's försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Runda Huset, org nr 556605-2386, och därmed tomträtten Kylhuset 15, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 380 555 000 kronor, och i övrigt på villkor som anges i Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms kommun genom exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB, å den andra sidan, i enlighet med bilaga 2, godkänns.
5. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra och fullfölja de transaktioner som åligger exploateringsnämnden och som anges i Aktieöverlåtelseavtalen mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden samt S:t Erik markutveckling AB, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan.
6. Paragraf 14 i bolagsordningarna för bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla.
7. Paragraf 14 i bolagsordningen för Fastighets AB Runda Huset AB, org nr 556605-2386, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla.
8. Beslutet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Under förutsättning att kommunfullmäktige fattar beslut om att godkänna överföringarna, tomträttsupplåtelseerna samt aktieöverlåtelseavtalen, enligt bilaga 1 och 2, ges stadsdirektören rätt att underteckna erforderliga handlingar, träffa avtal och vidta de åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet i punkten 3 ovan.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB's försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Runda Huset, org nr 556605-2386, och därmed tomträten Kylhuset 15, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 380 555 000 kronor, och i övrigt på villkor som anges i Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms kommun genom exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB, å den andra sidan, i enlighet med bilaga 2, godkänns.
2. Paragraf 14 i bolagsordningen för Fastighets AB Runda Huset AB, org nr 556605-2386, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Enligt visionen för Söderstaden som godkändes av kommunfullmäktige i juni 2010 ska Slakthusområdet bli Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt och erbjuda nya etableringar med bostäder, handel, kontor och service.

I oktober 2018 godkände exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB:s styrelse en avsiktsförklaring med Atrium Ljungberg AB (nedan Bolaget) om utveckling av Slakthusområdet. Nämnderna och S:t Erik Markutveckling AB fick därvid i uppdrag att fortsätta förhandlingarna och utarbeta en överenskommelse med Bolaget om överlåtelser, tomträttsupplåtelser och markanvisningar.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Resultatet av förhandlingarna är två aktieöverlåtelseavtal med tillhörande bilagor. Avtalen reglerar ett långsiktigt samarbete för stadsutvecklingen i Slakthusområdet. Avtalen innebär dels försäljning av ett antal befintliga byggnader upplåtna med tomträtt, varav de flesta ska bevaras, dels att markanvisning ges för bostadsändamål med lokaler i bottenvåningarna. Totalt omfattar aktieöverlåtelseavtalen inklusive optioner cirka 200 000 kvadratmeter BTA motsvarande cirka en tredjedel av Slakthusområdet.

I aktieöverlåtelseavtalen ges optioner villkorade av utvecklingens framdrift inom Slakthusområdet för förvärv av befintliga kontorsbyggnader, markanvisningar för bostäder, kontor och gymnasieskola. Även option om att utveckla Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda finns med i avtalen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att aktieöverlåtelseavtalen ligger inom ramen för det uppdrag som gavs av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och styrelsen för S:t Erik markutveckling som en följd av den tecknade avsiktsförklaringen i oktober 2018 och är i enlighet med kommunfullmäktiges tidigare fattade inriktningsbeslut och godkännande av planprogram för Slakthusområdet.

Försäljningsintäkter är i ett första skede cirka 1,1 miljard kronor. Optioner för byggnader och byggrätter tillkommer där värdet uppskattas till cirka 2,5 miljarder kronor. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att försäljningsintäkterna, som totalt omfattar cirka 3,6 miljarder kronor, är godtagbar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är positivt att Bolaget i enlighet med avtalen tar ansvar för att de befintliga hyresgäster som ska omlokaliseras kan omhändertas i Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda eller på annat sätt.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände i juni 2010 vision Söderstaden 2030. Målet enligt visionen är att i Söderstaden skapa en tät och mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar.

En avsiktsförklaring tecknades med Atrium Ljungberg AB (nedan Bolaget) i fastighetsnämnden, exploateringsnämnden samt S:t Erik markutveckling AB's styrelse den 18 respektive 19 oktober 2018 och var ett resultat av stadens vilja att inleda ett samarbete med en

stark, engagerad, erfaren fastighetsägare för att utveckla Slakthusområdet som destination. Avsiktsförklaringen har därefter konkretiserats i förslag till två aktieöverlåtelseavtal.

Bolaget åtar sig genom det idékoncept som låg till grund för avsiktsförklaring och genom vad som konkretiserats i aktieöverlåtelseavtal att tillsammans med staden fullfölja en långsiktig stadsutveckling i Slakthusområdet med utgångspunkt i stadens av kommunfullmäktige beslutade vision, planprogram och inriktningsbeslut. En förutsättning för utvecklingen är att Bolaget tillsammans med de hyresgäster som inte kan eller ska vara kvar i området tar ansvar för goda evakueringslösningar för dem.

Avtalen innebär i korthet ett engagemang som kan komma att omfatta cirka 200 000 kvadratmeter BTA eller cirka en tredjedel eller av de sammanlagda byggrätterna i programmet för Slakthusområdet innehållandes kultur, handel, bostäder, kontor och skola. De fastigheter som ingår i affären upplåts med tomträtt till ett antal bolag inom staden som därefter säljs till Bolaget. Eftersom affären innefattar tomträtter och byggnader som både exploateringsnämnden och S:t Erik markutveckling AB förvaltar, regleras försäljningen i två aktieöverlåtelseavtal som är villkorade av varandra. I aktieöverlåtelseavtalen ges optioner villkorade av utvecklingens framdrift inom Slakthusområdet.

Bolagets långsiktiga åtagande kring utvecklingen av området är central varför avtalen mellan nämnderna, S:t Erik Markutveckling och Bolaget föreslås ske genom aktieöverlåtelseavtal där det är möjligt att ställa i tid utsträckta krav och villkor.

För att möjliggöra försäljning genom bolag beslutade kommunfullmäktige i samband med tertialrapport 2 år 2018, den 17 december 2018 att ge kommunstyrelsen delegation att förvärva nödvändigt antal lagerbolag för att möjliggöra transaktionen.

Bolagen avses säljas genom aktieöverlåtelseavtalen och marken upplåtas med tomträtt. Eftersom exploateringsnämnden upplåter marken överförs fastigheter från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden inför försäljningen. Eftersom värdet av överföringen överstiger 50 miljoner kronor, hemställs överföringen mellan fastighetsnämnden och exploateringsnämnden till kommunfullmäktige för godkännande.

Förslag till aktieöverlåtelseavtal med tillhörande värdeöverföring godkändes i exploateringsnämnden den 14 februari 2019, i

fastighetsnämnden den 19 februari 2019 samt i Styrelsen för S:t Erik markutveckling AB den 26 februari 2019. Atrium Ljungberg AB styrelse fattade beslut om att ingå i aktieöverlåtelseavtalen den 25 januari 2019. Ärendet hemställs till kommunfullmäktige för godkännande på grund av värdet i affären för staden, att överföringarna av fastigheterna ska godkännas samt att ärendet är av principiell betydelse.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning och Stockholms Stadshus AB gemensamt. Samråd har skett med juridiska avdelningen.

Ärendet

Enligt vision Söderstaden 2030 som beslutades av kommunfullmäktige juni 2010 är målet att i Söderstaden skapa en tät och mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt, där ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen bidrar till att stärka hela Stockholmsregionens attraktivitet som en plats för upplevelser. Idrotts-, kultur-, och nöjesevenemang ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service. Slakthusområdet inom Söderstaden ska bli en attraktiv stadsmiljö där äldre bebyggelse finns sida vid sida med nya bostäder och verksamhetslokaler

Inom Slakthusområdet är det en blandning av privata fastighetsägare, markanvisade byggaktörer och stadens egna fastigheter som är under utveckling.

Fastighetsnämnden förvaltar sedan över hundra år merparten av den ursprungliga slakthusbebyggelsen från 1912 och ytterligare ett antal senare uppförda byggnader. Helägda kommunala bolaget S:t Erik Markutveckling AB äger genom bolag tomträtterna Kylhuset 15 och Sandhagen 10.

Slakthusområdet planeras att utvecklas successivt och i flera etapper fram till år 2030. Detaljplanearbetet har startat för den första utbyggnadsetappen i enlighet med planprogrammet, industri-företagen flyttar succesivt från området och utbyggnaden av tunnelbanans blå linje, enligt det genomförandeavtal som beslutades i kommunfullmäktige den 6 mars 2017, börjar snart byggas. Den första etappen i Slakthusområdet är planstartad efter beslut i stadsbyggnadsnämnden den 22 februari 2018 och omfattar cirka 800 bostäder, en grundskola, en gymnasieskola, en idrottshall, tre

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

förskolor och lokaler för kontor och handel. Planeringen för den andra etappen planeras påbörjas under 2019. Byggnation av de första bostadshusen påbörjas 2022. Nya Slakthusområdet beräknas vara helt klart 2030.

Ett intentionsavtal i form av en avsiktsförklaring tecknades med Atrium Ljungberg AB (nedan Bolaget) i oktober 2018. Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och S:t Erik Markutveckling har därefter fortsatt förhandla med målet att nå ett förslag till slutlig överenskommelse baserad på avsiktsförklaringen. Förhandlingarna har nu resulterat i två aktieöverlåtelseavtal med tillhörande bilagor, som nu hemställs kommunfullmäktige för godkännande. Avtalen ligger i linje med avsiktsförklaringen och inom ramen för det uppdrag att fullfölja förhandlingarna med Atrium Ljungberg som gavs när avsiktsförklaringen godkändes.

Försäljningen regleras i två aktieöverlåtelseavtal, mellan exploateringsnämnden och kommunstyrelsen samt S:t Erik markutveckling AB och exploateringsnämnden å ena sidan och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB å andra sidan. Avtalen är villkorade av varandra. I aktieöverlåtelseavtalen ges optioner villkorade av utvecklingens framdrift inom Slakthusområdet.

Avtalen med Bolaget, som är en stark kommersiell aktör, innebär bättre förutsättningar för att Slakthusområdet ska kunna erbjuda ett blandat innehåll av kommersiell och offentlig service, kultur, nöjen och evenemang i områdets framtida kommersiella kärna. Staden har under lång tid sökt en lösning för hela eller delar av Stockholms livsmedelscentrum och för att genomföra flytten av de företag som inte ska stanna kvar i området. Genom Bolaget kan de gamla byggnaderna tas om hand och bidra till upplevelsen av området utöver vad staden kan åstadkomma.

Avtalsstruktur och innehåll

Aktieöverlåtelseavtalet mellan Bolaget och staden genom kommunstyrelsen och exploateringsnämnden innehåller följande delar:

- Omgående försäljning av samtliga aktier i tretton lagerbolag, ägare av elva bebyggda tomträtter för industriändamål och två för kontorsändamål, till ett överenskommet fastighetsvärde om minst 667 320 000 kr. Markanvisning av

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

- cirka 238 lägenheter och cirka 5 000 kvm bottenvåningslokaler.
- Option att erhålla ytterligare markanvisning för cirka 297 lägenheter och cirka 11 900 kvm bottenvåningslokaler villkorat av Bolagets framdrift av stadsutveckling i området
 - Option att erhålla ytterligare markanvisning för cirka 10 000 kvm kontor vid Sofielundsplan, med villkor om kommande värdering av mark som ska genomföras i samband med etappens utveckling.
 - Option att erhålla upplåtelse av industritomträtt i Larsboda, om det behövs för att omlokalisera livsmedelsindustrin i Slakthusområdet.

Aktieöverlåtelseavtalet mellan Bolaget och staden genom Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB och exploateringsnämnden innehåller följande delar:

- Omgående försäljning av samtliga aktier i Runda Huset AB som innehar tomträtten till Kylhuset 15 bebyggd för kontorsändamål, med tillträde våren 2019. Byggnaderna (hus 45, 46, 47, 52, 54) omfattar cirka 13 000 kvm LOA till ett överenskommet fastighetsvärde om 380 555 000 kr.
- Omgående markanvisning av cirka 174 lägenheter, 900 kvm bottenvåningslokaler och en förskola om ca 900 kvm.
- Option att erhålla ytterligare markanvisning för gymnasieskola om cirka 4 000 kvm villkorat av framdriften av Bolagets stadsutveckling i området.
- Option att förvärva samtliga aktier i Fastighets AB Palmfelt Center innehavare av tomträtten till Sandhagen 10 bebyggd för kontorsändamål med cirka 32 000 kvm LOA, senast om tre år.

Sammantaget föreslås nitton byggnader säljas för en sammanlagd köpeskilling om minst 667 320 000 kronor och fem byggnader inom Kylhuset 15 om 380 555 000 kronor. Därutöver tillkommer tomträttsintäkter, markförsäljning i samband med tillträde för bostadsrätter, bottenvåningslokaler, kontor samt försäljningsintäkt för optionen om kontorsbyggnaden Palmfelt Center. Totalt bedöms affären omfatta försäljningsintäkter och upplåtna tomträtter om minst 3,6 miljarder kronor.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

De två avtalen som är inbördes villkorade av varandra innebär att Bolaget inledningsvis samverkar med fastighetsnämnden för att evakuera hyresgästerna i Slakthusområdet. När Bolaget tillträder bolagen och därmed blir ägare till byggnaderna övergår ansvaret för befintliga hyresgäster, både de som ska vara kvar och de som ska evakueras till Bolaget. De fastigheter som i framtiden ska utgöra park eller torg kvarstår i stadens ägo men parterna samarbetar även kring de evakueringar av vissa byggnader på allmän platsmark.

Bolaget har genom eget ägande eller partnerskap möjlighet att stödja etableringen av Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda och eller genom andra lösningar för evakuering av hyresgästerna i Slakthusområdet.

De två sinsemellan villkorade aktieöverlåtelseavtalen med Bolaget innebär sammantaget ett långsiktigt samarbete för Slakthusområdets utveckling och kombinerar förvärv av befintliga byggnader, tomträttsupplåtelser, markanvisningar och optioner på ytterligare förvärv av befintliga byggnader och markanvisningar. Grundläggande i avtalen är att utveckling och genomförande sker enligt stadens antagna planer, program och strategier samt Bolagets idékoncept för Slakthusområdet.

Avtalskonstruktionen innebär att Bolaget genom att driva stadsutvecklingen och genomförandet successivt kan kvalificera sig för ytterligare förvärv av befintliga byggnader och flera markanvisningar vilket regleras i optioner.

Långsiktiga villkor ställs på Bolaget såsom att fram till och med 2022 inte avhända sig mer än 49 procent av ägandet i de bolag som blir ägare till befintliga byggnader samt att behålla rådigheten över nyuppförda bottenvåningslokaler till och med år 2030.

Överenskommelsen innebär att Bolagets engagemang inklusive optioner kan komma att omfatta cirka 200 000 kvadratmeter BTA eller cirka en tredjedel eller av de sammanlagda byggrätterna i programmet för Slakthusområdet. Bolagets åtagande för stadsutvecklingen sträcker sig därför över en följd av år. Totalt omfattas 13 aktiebolag, i huvudsak ett per byggnad, och två aktieöverlåtelseavtal. Till aktieöverlåtelseavtalen har kopplats markanvisningar, i första hand inom fastigheter som upplåts med tomträtt. I avtalen ställs också ett antal optioner ut om ytterligare förvärv och markanvisningar som villkoras av att stadsutvecklingen kommer i gång och projektet fortskrider.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Under förhandlingarna har det befunnits lämpligt att överlåta även de tre byggnader inom vilka SISAB i tidigare beslut erhållit markanvisning för gymnasieskola. SISAB och exploateringsnämnden har därför kommit överens om att SISAB inte ska arbeta vidare med gymnasieprojektet som ett projekt i egen regi. Ett läge för en gymnasieskola finns dock kvar men hanteras fortsättningsvis i avtal med Bolaget men med SISAB som förstahandshyresgäst och utbildningsnämnden eller annan part som andrahandshyresgäst.

Då transaktionen föreslås ske under 2019 och befintlig användning är industri, föreslås marken upplåtas med tomträtt för befintlig användning. I samband med antagande av ny detaljplan förhandlas tomträttsavgälden om med hänsyn till den nya planens innehåll. Tomträttsupplåtelse förutsätter att exploateringsnämnden som har delegation på att upplåta tomträtt har rådigheten över fastigheter och byggnader. De byggnader och fastigheter som omfattas av transaktionen behöver därför först överföras från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden, i enlighet med bilaga 3.

Ekonomiska konsekvenser

I fastighetsnämndens återstående bestånd i Slakthusområdet, också omfattande cirka 100 hyresgäster, ingår inga byggnader som på sikt ska bevaras. Exploateringsnämnden och fastighetsnämnden föreslår för att underlätta av samordning och projektframdrift och ekonomisk hantering internt i staden att samtliga fastighetsnämndens förvaltningsobjekt i Slakthusområdet på tillträdesdagen enligt aktieöverlåtelseavtalet förs över till exploateringsnämnden. Detta sker till ett bokfört värde av 329 679 830 kr utifrån värdetidpunkt 31 december 2018, i enlighet med bilaga 3.

Den föreslagna överföringen till exploateringsnämnden innebär att fastighetsnämndens driftnetto minskar med 70,1 miljoner kronor per år. Det avser genomsnittligt justerat driftnetto baserat på utfallet under den senaste femårsperioden.

De byggnader som omfattas av avtalen har marknadsvärderats i befintlig användning av två oberoende värderingsfirmor enligt de förutsättningar som lades fast i avsiktsförklaringen. En förutsättning för den exklusiva förhandlingen med Atrium Ljungberg AB (nedan Bolaget) har varit att den högsta av de båda värderingarna per byggnad skulle gälla som underliggande fastighetsvärde. Om skillnaden mellan värderingarna överstigit 15 procent har en ny värdering utförts vilket har skett i ett par fall. Värdet på

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

byggnaderna har därefter konsekvent fastställts som det högsta av de två värderingar som ligger närmast varandra.

Efter den genomlysning av byggnadernas juridiska och tekniska status, due diligence, som Bolaget genomfört framkom ett antal oklarheter avseende eftersatt underhåll samt högre drift- och underhållskostnader jämfört med vad som antagits i värderingarna. I det överenskomna priset har justering gjorts för detta.

Sammantaget föreslås nitton byggnader säljas för en sammanlagd köpeskilling om 667 320 000 kr inom exploateringsnämndens och fastighetsnämndens bestånd samt fem byggnader inom Kylhuset 15 för 380 555 000 kr tillhörande styrelsen för S:t Erik markutveckling AB.

De markanvisningar Bolaget får för bostadsändamål genom avtalet ska till hälften upplåtas med äganderätt och hälften med tomträtt.

Bolaget ska efter att ny detaljplan antagits och fastighetsbildning skett förvärva mark för bostadsändamål upplåten med äganderätt för 30 000 kr per ljus BTA (värdetidpunkt april 2017) och mark för kommersiella lokaler i bottenvåning för 11 500 kr per BTA utifrån värdetidpunkt juni 2018.

Byggnaderna har marknadsvärderats och säljs för industri- och i två fall kontorsändamål, till marknadspris. Byggrätter och optioner är prissatta eller kommer att prissättas marknadsmässigt. Tomträttsupplåtelser sker med marknadsmässiga avgälder för befintliga ändamål industri eller kontor. Vartefter nya detaljplaner antas med ändrade ändamål kommer avgälderna att omförhandlas på marknadsmässiga villkor i särskilda tilläggsavtal. Avtalen vilar således på marknadsmässiga principer i alla delar. Det sammanlagda värdet för staden av försäljningsintäkter och upplåtna tomträtter är cirka 3,6 miljarder kronor.

Åtgärder nödvändiga för transaktionens fullföljande
Kommunfullmäktige beslutade i samband med beslut om tertialuppföljning 2 2018 ge kommunstyrelsen delegation att förvärva nödvändigt antal lagerbolag för att möjliggöra transaktionen.

Exploateringsnämnden har ansökt om fastighetsbildning för ett antal nya fastigheter kring de byggnader som behöver avskiljas från bland annat stamfastigheten Johanneshov 1:1 för att möjliggöra

transaktionen. Beslut om fastighetsbildning planeras i nära anslutning till tillträdestidpunkten enligt aktieöverlåtelseavtalet.

Exploateringsnämnden ansvarar för att sälja de av transaktionen omfattade byggnaderna till de av kommunstyrelsen ägda bolagen och i samband därmed upplåta marken med tomträtt.

Tomträttsavtal mellan exploateringsnämnden och respektive lagerbolag tecknas efter att kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft.

För att bolagsordningarna i AB Runda Huset och bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822 ska kunna ändras sedan Bolaget förvärvat aktierna måste bestämmelsen i bolagsordningen, paragraf 14, om att de inte får ändras utan kommunfullmäktiges godkännande, tas bort.

Överenskommelserna är villkorade av godkännande i kommunfullmäktige senast 30 juni 2019 som senare vinner laga kraft. Tillträde för Bolaget till aktierna och därmed fastigheterna, vilket är angeläget att det sker snarast, skulle preliminärt kunna ske i juni 2019.

Ärendet har behandlats av exploateringsnämndens expertråd den 7 februari 2019.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på projektet Slakthusområdet och aktuella aktieöverlåtelseavtal inom stadsutvecklingsområdet Söderstaden. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om 140 000 nya bostäder till 2030 och utgör samtidigt en viktig pusselbit i att tillgodose bostadsantagandet inom Stockholmsöverenskommelsen för utbyggd tunnelbana. Söderstaden är utpekad som ett viktigt stadsutvecklingsprojekt i Söderort där bland annat Slakthusområdet har stor potential att bidra till en levande och varierad stadsdel med bostäder, arbetsplatser och kultur. Slakthusområdet föreslås bli Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt tillsammans med arenorna inom Globenområdet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att försäljningarna och överlåtelseerna i enlighet med aktieöverlåtelse-

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

avtalen och dess bilagor är i linje med den avsiktsförklaring som tecknades med Bolaget den 18 och 19 oktober 2018 i fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och S:t Erik markutveckling AB styrelse. Försäljningen och överlåtelseerna är också i linje med det tidigare fattade inriktningsbeslutet samt det godkända planprogram för Slakthusområdet som beslutats i kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att försäljningarna och överlåtelseerna i enlighet med aktieöverlåtelseavtalen och dess bilagor ger förutsättningar för en omfattande stadsutveckling i Slakthusområdet som kan bidra till områdets attraktion som nöjes- och evenemangscener i Stockholm. Att tidigt i processen inleda samarbete med en större aktör, som kan levandegöra området parallellt med pågående omvandling, är positivt. Erfarenheter från tidigare omvandlingar kan tillvaratas, kvarvarande verksamheter kan utvecklas och framtida satsningar koordineras genom en större aktör.

Aktieöverlåtelseavtalen innebär att Bolaget tillsammans med de hyresgäster som inte kan eller ska vara kvar i området tar ansvar för goda evakueringslösningar för dem. Bolaget har möjlighet att påkalla optionen för att utveckla anläggning i Larsboda. Stadsledningskontoret konstaterar att ett tillträde i enlighet med aktieöverlåtelseavtalen därför innebär att stadens projekt för ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda kan avslutas.

Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer att upplägget med två sinsemellan villkorade aktieöverlåtelseavtal ger goda förutsättningar att säkra en önskad stadsutveckling över tid. För att möjliggöra transaktionerna förutsätts aktuella fastigheter föras över från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden, från exploateringsnämnden till kommunstyrelsens bolag och slutligen från kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB till Bolaget, i enlighet med aktieöverlåtelseavtalens omfattning. Upplägget innehåller optioner för säkra områdets utveckling fram till 2030.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att bostäderna inom influensområdet för Stockholmsöverenskommelsen för utbyggd tunnelbana ska färdigställas fram till och med 2030. Söderstaden och Slakthusområdet utgör en betydande del av antalet bostäder i enlighet med överenskommelsen. Det är därför positivt att aktieöverlåtelseavtalen har ambitionen om att bostäderna ska färdigställas senast 2030.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att försäljningen ligger i linje med kommunfullmäktiges tidigare fattade beslut för Slakthusområdet. Konstruktionen med att värdering har skett av två oberoende värderingsfirmor enligt de förutsättningar som lades fast i avsiktsförklaringen samt genom kriterier för omvärdering säkerställt att överlåtelsen sker till marknadsmässiga villkor. Försäljningsintäkter är i ett första skede cirka 1,1 miljard kronor. Optioner för byggnader och byggrätter tillkommer där värdet uppskattas till cirka 2,5 miljarder kronor. Försäljningsinkomsterna om minst cirka 3,6 miljarder kronor i de två aktieöverlåtelseavtalen får därmed anses som godtagbar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen föreslår kommunstyrelsen och koncernstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna överföring av fastigheter, försäljning av bolag och fastigheter, upplåtelse av tomträtter och markanvisningar inom Slakthusområdet i Söderstaden i enlighet med stadsledningskontorets och koncernledningens tjänsteutlåtande.

Magdalena Bosson
VD

Bilagor

1. Aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, sekretess enligt 31 kap 16 § 1 st Offentlighets- och sekretesslag (2009:400)
2. Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms kommun genom exploateringsnämnden och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB, sekretess enligt 31 kap 16 § 1 st Offentlighets- och sekretesslag (2009:400)
3. Värdeöverföring berörda byggnader och fastigheter
4. Tomträttsförteckning
5. Protokollsutdrag från styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Stadsdirektör/VD	2019-03-05