

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Kvarnhem  
Telefon: 08-508 29390

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 08-508 29261

## Försäljning av utbildningsfastigheter

**Förslag till beslut**  
**Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.**

1. Skolfastigheter i Stockholm AB:s förvärv av dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) godkänns.
2. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i bolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) utses, till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige, Claes Magnusson, Mona Fagerlund och Sofia Johansson, med Claes Magnusson som ordförande och Mona Fagerlund som ledamot och vice ordförande och Sofia Johansson som suppleant
3. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i bolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) utses till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige, Ulla-Britt Ling-Vannerus och Amanj Mala-Ali.
4. Ny bolagsordning (bilaga 1) för Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) godkänns.
5. Begränsningen i Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) bolagsordnings §14, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när det av SBB i Norden AB (publ) org.nr 559053-5174 indirekt ägda bolaget Samhäll 55 AB, 559115-3365, eller i förekommande fall, det koncernbolag till Samhäll 55 AB till vilket aktieöverlåtelseavtalet överlätits i enlighet med aktieöverlåtelseavtalets bestämmelser, tillträder aktierna i Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.

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

6. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtterna Stockholm Sländtrissan 1, Stockholm Birkamyntet 3, Stockholm Spjutspetsen 1, Stockholm Stora Ängby 23, Stockholm Stora Ängby 24, Stockholm Stora Ängby 26, Stockholm Skäddan 1, Stockholm Klarinetten 20, Stockholm Siken 22, Stockholm Klacken 2, Stockholm Randers 1, Stockholm Brudhandsken 12, Stockholm Platåskon 4, Stockholm Videörten 50, Stockholm Skogsplanteringen 4, Stockholm Renfanan 30, Stockholm Rørsoppen 12, Stockholm Bönemannen 3, Stockholm Rödbby 1, Stockholm Våldö 6, Stockholm Gullpigan 1, Stockholm Munsö 1 och Stockholm Birkamyntet 2 till dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187).
7. Skolfastigheter i Stockholm AB försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) till det av SBB i Norden AB (publ) org.nr 559053-5174 indirekt ägda bolaget Samhäll 55 AB, 559115-3365, eller i förekommande fall, det koncernbolag till Samhäll 55 AB till vilket aktieöverlåtelseavtalet överlåtits i enlighet med aktieöverlåtelseavtalets bestämmelser, med ett försäljningspris baserat på ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om sammanlagt 421,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, (bilaga 4) godkänns.

**Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.**

1. Skolfastigheter i Stockholm AB:s förvärv av dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) godkänns.
2. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtterna Stockholm Sländtrissan 1, Stockholm Birkamyntet 3, Stockholm Spjutspetsen 1, Stockholm Stora Ängby 23, Stockholm Stora Ängby 24, Stockholm Stora Ängby 26, Stockholm Skäddan 1, Stockholm Klarinetten 20, Stockholm Siken 22, Stockholm Klacken 2, Stockholm Randers 1, Stockholm Brudhandsken 12, Stockholm Platåskon 4, Stockholm Videörten 50, Stockholm Skogsplanteringen 4, Stockholm Renfanan 30, Stockholm Rørsoppen 12, Stockholm Bönemannen 3, Stockholm Rödbby 1, Stockholm Våldö 6, Stockholm Gullpigan 1, Stockholm Munsö 1 och Stockholm Birkamyntet 2 till dotterbolaget Ajerf Fastigheter (org. nr 559217-9187).
3. Skolfastigheter i Stockholm AB försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org.

**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

- nr 559217-9187) till det av SBB i Norden AB (publ) org.nr 559053-5174 indirekt ägda bolaget Samhäll 55 AB, 559115-3365, eller i förekommande fall, det koncernbolag till Samhäll 55 AB till vilket aktieöverlåtelseavtalet överlåtits i enlighet med aktieöverlåtelseavtalets bestämmelser med ett försäljningspris baserat på ett underliggande överenskommets fastighetsvärde om sammanlagt 421,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, godkänns.
4. Skolfastigheter i Stockholm AB uppmanas att teckna erforderliga avtal.
  5. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

### **Bakgrund**

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har i budget 2019 ägardirektiv om att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolagets verksamhet.

SISAB har arbetat fram en fastighetsportfölj i enlighet med stadens ägardirektiv för avyttring av fastigheter som staden inte har ett långsiktigt behov av att äga. Fastighetsportföljen består av förskolor och skolor med privata verksamhetsutövare.

Portföljen är sammansatt utifrån verksamhetsutövare men också med hänsyn till geografiskt läge, i syfte att skapa en attraktiv förvaltningsenhet. Respektive verksamhetsutövare har erbjudits möjlighet att inkomma med bud på de fastigheter där de bedriver sin verksamhet.

Fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar area om sammanlagt cirka 17 225 kvm. Samtliga objekt är upplåtna med tomträtt genom stadens exploateringsnämnd, vilket innebär att staden även fortsättningsvis kommer att ha rådighet över marken.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med Stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

#### *Försäljningsprocess*

I enlighet med styrelsebeslut per den 29 maj 2019 inledde SISAB under våren 2019 tillsammans med fastighetskonsulten Svefa en försäljningsprocess av fastighetsportföljen. Intresset för portföljen har varit stort och totalt inkom 20 indikativa bud. Efter utvärdering

av samtliga bud valde SISAB att teckna en avsiktsförklaring med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB). Under oktober genomförde SBB en sedvanlig due diligence och bolagen har efter detta gemensamt arbetat fram ett aktieöverlåtelseavtal (bilaga 3).

Försäljningen sker genom paketering av samtliga fastigheter i bolag för att kunna optimera det ekonomiska utfallet och även för att ha möjlighet att säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

### ***Köparen***

SBB grundades år 2016 och äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i fyra nordiska länder. Bolaget har en långsiktig ägande- och förvaltningsstrategi och har som målsättning att vara en långsiktig partner till den offentliga sektorn i Norden.

Bolagets samhällsfastigheter innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som bedriver verksamhet inom bland annat utbildning, äldreomsorg, LSS- och annan vårdverksamhet, kommunal och statlig förvaltning.

Bolagets mål är att inneha ett fastighetsbestånd till ett värde av 20-25 miljarder kronor inom fem år och vara en betydande aktör på fastighetsmarknaden över hela Norden.

SBB:s Egna kapital uppgick per 2019-09-30 till knappt 11 mdkr, med en soliditet på 36 %. Per detta datum ägde bolaget 842 fastigheter med ett marknadsvärde på drygt 30 mdkr.

### ***Avtalet***

Aktieöverlåtelseavtalet är för sin giltighet villkorat av beslut i koncernstyrelsen följt av beslut i kommunfullmäktige. Fattas inte sådana beslut senast den 31 december 2020 förfaller avtalet att gälla utan rätt till ersättning för någondera part.

Överlåtelse av aktierna och tillträde till tomträtterna är planerat till den 1 april 2020. I enlighet med avtalet ska köparens ägande av tomträtterna vara långsiktigt och i samband med tillträdet till tomträtterna ska SBB erbjuda respektive hyresgäst en möjlighet att förlänga befintligt hyresavtal med 10 år på oförändrade villkor.

#### **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

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för styrelse / kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

### *Ekonomi*

Försäljningen sker till ett underliggande, överenskommet fastighetsvärde om sammanlagt 421 500 000 kronor. Efter överenskommet avdrag för latent skatt, som beräknas på mellanskillnaden mellan det överenskomna fastighetsvärdet och skattemässiga värdet, genereras ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 413,5 mnkr. Med hänsyn tagen till stämpelskatt om 18 mnkr, som enligt avtalet belastar SISAB, uppgår nettointäkten till 395 mnkr. Fastigheternas sammanlagda bokförda värde kommer per tillträdesdagen att uppgå till cirka 101 500 000 kronor. Detta innebär att SISABs realisationsvinst uppgår till knappt 300 mnkr.

### **Koncernledningens och stadsledningskontorets synpunkter och förslag**

SISAB har sedan 2018 haft som uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning. Fr.o.m. 2019 har detta kompletterats med ett uppdrag om att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen av de 23 tomträtterna som redovisas i detta ärende utgör en del i genomförandet och uppfyllandet av bolagets direktiv.

Försäljningen av tomträtterna innebär ett väsentligt ekonomiskt tillskott för SISAB. Detta ger bolaget förbättrade finansiella förutsättningar att genomföra planerade investeringar de kommande åren, både för underhåll och renoveringar i befintligt bestånd men även nyproduktion. Försäljningen minskar också bolagets skuldsättning, som till följd av bolagets höga investeringsnivå ökat under de senaste åren. Bolaget budgeterar med investeringsnivåer kring 600 mnkr per år för åren 2020-2023. Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer de ekonomiska konsekvenserna av affären som positiva och nödvändiga för att förbättra bolagets ekonomiska ställning.

Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad anger som huvudprincip att byggnader och lokaler som inte behövs långsiktigt för stadens verksamheter ska avvecklas. Avyttringen innebär vidare att SISAB får ökade möjligheter att fokusera på staden som hyresgäst.

#### **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

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen kan godkännas enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.

### **Bilagor**

**Bilaga 1:** Bolagsordning för Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187))

**Bilaga 2:** Tjänsteutlåtande till styrelsen i SISAB 2019-11-06

**Bilaga 3:** Protokollsutdrag från styrelsemöte i SISAB 2019-11-06

**Bilaga 4:** Aktieöverlåtelseavtal *sekretess*

### **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:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, VD	2019-12-06
Krister Schultz, Vice VD	2019-12-05