

Utlåtande 2008:120 RI+V (Dnr 023-1085/2008)

**Försäljning av aktierna i AB Studentskrapan, helägt dotterbolag till AB Svenska Bostäder, till AP Fastigheter AB
Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 26 maj 2008**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Aktieöverlåtelseavtal daterat den 17 april 2008 avseende samtliga aktier i AB Studentskrapan (org.nr 556611-6868), helägt dotterbolag till AB Svenska Bostäder, till AP Fastigheter AB (org.nr. 556061-4603) och därav föranledd ändring i bolagsordningen (*bilaga*), godkänns.
2. Handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos AP Fastigheter AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap. 9 § 3 st. sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

I budget för 2008 gav kommunfullmäktige Stockholms Stadshus AB i uppdrag att förbereda försäljningen av Studentskrapan tillsammans med AB Svenska Bostäder till en långsiktig intressent som bevarar huset som studentbostäder. Aktieöverlåtelseavtalet innebär en avyttring av samtliga aktier i bolaget AB Studentskrapan.

Avtalet finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Genom AB Svenska Bostäders utveckling och lyft av fastigheten och kvarteret har en god grund lagts för fortsatt utveckling – det är nu ett bra tillfälle att lämna över till en ny aktör som kan fortsätta att utveckla Skrapan.

Skrapan är en kommersiell fastighet som privata aktörer kommer att sköta utmärkt. Därför är det helt riktigt att AB Svenska Bostäder säljer. Genom en försäljning kan AB Svenska Bostäder renodla sin verksamhet och fokusera på att utveckla sitt hyresbestånd och att vara en bra hyresvärd.

Köparen, AP Fastigheter AB är en långsiktig och bra förvaltare som redan i dag har ett stort bestånd av studentlägenheter, framförallt i Uppsala men även vid Telefonplan i Stockholm. En viktig åtgärd inför affären har varit att säkerställa att studentlägenheterna bevaras. Därför kommer den nya detaljplanen, som beräknas vara klar i slutet av maj, att specificera att det ska vara studentbostäder i lägenheterna genom att benämningen i planen ändras från ”tillfälligt boende” till studentbostäder. I och med denna förändring kommer studentlägenheterna att ha ett starkare skydd i framtiden än vad de har idag.

Våra synpunkter efter minoritetsåterremiss

Klargörande har begärts på ett antal punkter och i föreliggande ärende redovisas svar på de frågor som anförts i minoritetsåterremissen av socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet. Med anledning av den redogörelse som återfinns i ärendet anser vi att vi har besvarat de frågor som oppositionen reste i anslutning till återremissen.

Bilaga

Bolagsordning för AB Studentskrapan

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Roger Mogert* (s), *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Det är beklagligt att majoriteten väljer att varken offentliggöra de bud som har inkommit eller ge detaljerad information om anbudsprocessen. I remissvaret finns ingen information om ens hur många anbudsgivare som gått vidare i de olika stegen eller hur dessa har valts ut. Avsaknaden av kända alternativ gör det mycket svårt att bedöma riktigheten i att försälja fastigheten till det fastslagna priset.

Försäljningen av Studentskrapan är en ekonomiskt sett mycket dålig affär för staden. Förlusten i relation till de investeringar som har gjorts i fastigheten uppgår till hela 600 miljoner kronor. Till detta kommer förlorade framtida överskott som fastigheten skulle ha gett. Den enda positiva ekonomiska effekten är ett minskat utbildningsbehov, vilket ger något minskade räntekostnader för staden. När detta ställs mot de investeringar som gjorts och den vinst AB Studentskrapan skulle ha bidragit med är det lätt att se att affären inte är ekonomiskt försvarbar.

Genom att behålla Studentskrapan i egen ägo kan staden invänta en bättre tidpunkt att sälja, om man så vill. Dessutom kan staden ta ett ansvar för att tillgodose behovet av studentlägenheter med rimliga hyror i city.

AP Fastigheter är en seriös och långsiktig hyresvärd, om vilken vi inte har något att invända. Det är dock en betydande skillnad mellan en allmännyttig hyresvärd som Svenska Bostäder och en kommersiell fastighetsvärd som AP Fastigheter. Skillnaden är den att allmännyttan har låga avkastningskrav och främst syftar till att tillgodose behovet av bostäder, medan kommersiella fastighetsbolag har ett krav på sig att maximera avkastningen.

Detta är högaktuellt när en av den borgerliga regeringen beställd utredning nu föreslår att marknadshyror ska införas. Lägenheterna i Studentskrapan är attraktiva och antalet studenter i Stockholm är stort. Även med kraftiga hyreshöjningar går det att finna hyresgäster.

Om utredningens förslag blir verklighet innebär det att hyrorna för en etta i skrapan på fem år kan höjas från dagens 3 400 kr – 4 500 kr till mellan 4 300 kr och 5 700 kronor. När denna hyra ställs i relation till studiemedlet på knappt 7 500 kronor, blir det uppenbart att risken är överhängande att Studentskrapan endast blir ett alternativ för studenter med rika föräldrar eller krävande extraarbeten. Ambitionen bör vara att aktivt bredda rekryteringen till högskolan, snarare än att smalna ned den.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Aktieöverlåtelseavtal daterat den 17 april 2008 avseende samtliga aktier i AB Studentskrapan (org.nr 556611-6868), helägt dotterbolag till AB Svenska Bostäder, till AP Fastigheter AB (org.nr. 556061-4603) och därav föranledd ändring i bolagsordningen (*bilaga*), godkänns.

2. Handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos AP Fastigheter AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap. 9 § 3 st. sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009.

Stockholm den 11 juni 2008

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Carin Jämtin, Tomas Rudin, Roger Mogert och Teres Lindberg* (alla s), *Stefan Nilsson* (mp) och *Inger Stark* (v) med hänvisning till reservationen av (s), (mp) och (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

I budget för 2008 gav kommunfullmäktige Stockholms Stadshus AB i uppdrag att förbereda försäljningen av Studentskrapan tillsammans med AB Svenska Bostäder till en långsiktig intressent som bevarar huset som studentbostäder. Aktieöverlåtelseavtalet innebär en avyttring av samtliga aktier i bolaget AB Studentskrapan.

Avtalet finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB.

Bakgrund

Den 29 december 2003 förvärvade AB Svenska Bostäder den s.k. Skatteskrapan enligt kommunfullmäktiges beslut och efter beslut av årsstämman. Kommunfullmäktiges beslut syftade till att skapa boende för ca 600 studenter och att tillskapa kommersiella ytor. Sedan förvärvet har AB Svenska Bostäder genomfört en totalombyggnad av den f.d. Skatteskrapan och 476 studentlägenheter, 19 vanliga bostäder, ca 7 000 kvm kontor och ca 9 000 kvm handel, restaurang m.m. i en galleria har färdigställts. Studenterna och övriga hyresgäster flyttade in och den nya "Skrapan" invigdes under hösten 2007. Under slutet av 2007 har försäljningen förberetts. För att säkra den framtida studentbostadsanvändningen i byggnaden har Stockholms Stadshus AB hos stadsbyggnadsnämnden ansökt om ändring av detaljplanen och planbestämmelserna. Ärendet har behandlats och antogs i stadsbyggnadsnämnden den 24 april 2008. För att ytterligare säkra studentbostadsanvändningen har även en utredning om möjlighet till 3-dimensionell fastighetsbildning initierats av moderbolaget. Genom uppdelningen skulle fastigheten kunna delas till två ägare, varav en med en tydlig profilering mot studentbostäder.

Tidplan/processen

Förberedelse för en försäljning har pågått under hösten 2007 och våren 2008 och vid genomförandet av försäljningen har Newsec anlåtats som rådgivare. Under december 2007 - januari 2008 fick samtliga intressenter lämna in en intresseanmälan. Den 21 januari distribuerades ett mera detaljerat prospekt till samtliga anmälda intressenter som utifrån det fick lämna in ett så kallat indikativt bud senast den 14 februari 2008. Efter utvärdering av de indikativa buden valdes två intressenter ut till nästa fas, som startade den 15 februari. Intressenterna har därefter fått tillgång till detaljerad dokumentation om bolaget och fastigheten i syfte att kunna göra sin slutgiltiga undersökning, (s.k. due diligence) av bolaget och den ingående fastigheten. Slutbud har infordrats till den 1 april. Det bästa budet inlämnades av AP Fastigheter AB. En överenskommelse har träffats den 17 april 2008, villkorat av AB Svenska Bostäders styrelses, koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges godkännande. Kommunfullmäktige föreläggs ärendet om överlåtelsen den 26 maj 2008. Tillträde till bo-

laget skall ske den 16 juni 2008 eller den senare dag som parterna kommer överens om. Tidsaxeln för hela processen har varit mycket koncentrerad och AB Svenska Bostäders styrelse har successivt hållits underrättad om processen i den omfattning som är möjlig i en budgivningsprocess.

Köparen

Köpare av AB Studentskrapan är AP Fastigheter AB. Företaget placerar och förvaltar delar av Fjärde AP-fondens kapital genom att köpa, förvalta utveckla och sälja fastigheter i Sverige. Bolaget finns främst i Stockholm, Göteborg och Uppsala. Bolaget äger ca 274 fastigheter till ett värde om ca 20,5 mdkr. Bolaget äger ca 4 400 studentlägenheter i Uppsala och 189 stycken vid Telefonplan i Stockholm. Köparen, som förvaltare av pensionskapital, är således en långsiktig placerare i fastighetstillgångar i Sverige

Avtalet

Aktieöverlåtelseavtalet innebär att Svenska Bostäder AB:s samtliga aktier i AB Studentskrapan överläts till AP Fastigheter AB.

Köpeskillingen skall motsvara eget kapital i bolaget per den 16 juni 2008 med tillägg för skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde för fastigheten 1 212,5 mnkr och fastighetens bokförda värde som den är upptagen till i tillträdesbalansräkningen. Köpeskillingen omfattar även av länsstyrelsen beviljat investeringsbidrag. Om detta inte fullt ut utbetalats, sätts den delen av köpeskillingen in på ett spärrat konto där Svenska Bostäder AB har rätt att lyfta belopp allteftersom investeringsbidraget utbetalas till köparen. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till 92 783 tkr enligt nedan.

	Tkr
Överenskommet marknadsvärde	1 212, 500
Bokfört värde fastigheter	-1 137 521
Latent skatt (hänförlig till skattem. övervärde.)	-6 927
Eget kapital	24 429
Preliminär köpeskillning för aktier	92 783

En preliminär köpeskillning erläggs av köparen på tillträdesdagen den 16 juni 2008. Köpeskillingen regleras därefter definitivt genom att säljaren inom 60 dagar tar fram ett reviderat tillträdesbokslut per tillträdesdagen. Bolagets slutliga balansräkning används sedan vid slutlig köpeskillingsberäkning enligt ovanstående modell.

Ansvar för kostnader för pågående hyresgästpassningar övergår på tillträdesdagen till köparen. Köparen är införstådd med att en lantmäteriförrättning med syfte att dela upp fastigheten i två 3-dimensionella fastigheter pågår

samt att en detaljplaneändring pågår. Köparen förbinder sig att inte invända mot planändringen och skulle så vara fallet utgår ett vite om 100 000 000 kr.

AB Svenska Bostäder lämnar sedvanliga garantier till köparen avseende korrekt redovisning av äganderätt till aktierna, årsredovisning, skatteredovisning, hyresavtal, serviceavtal, eventuella ansvarsförbindelser, tvister, skatter, försäkring, rättighet till varumärket Skrapan. Säljaren friskriver sig från brister i garantierna som köparen under överlåtelseprocessen fått information om samt s.k. dolda fel i fastigheten eller miljömässiga brister då köpeskillingen satts med beaktande av dessa. Hittar köparen skäl till kontraktsbrott i dessa avseenden ska de regleras genom prisavdrag. Avtalet anger tröskelbelopp som bristen måste överstiga för att köparen skall vara berättigad till ersättning. Avtalet reglerar även tidsgränsen 12 månader inom vilken köparens eventuella krav måste aviseras för att berättiga till ersättning.

Avtalet villkoras av säljarens AB Svenska Bostäders styrelses godkännande, styrelsen i Stockholms Stadshus AB:s godkännande samt kommunfullmäktiges beslut om godkännande av avtalet som vinner laga kraft. Därutöver villkoras det av köparens styrelses godkännande.

Twist avseende avtalet skall avgöras av skiljedom i Stockholms Handelskammare.

Ändring av bolagsordningen

Inför överlåtelsen måste AB Studentskrapans bolagsordning ändras i huvudsak med avseende på paragraferna 12 och 16 enligt bilaga. De aktuella paragraferna avser hembudsklausul och medgivande från kommunfullmäktige för ändring av bolagsordning och hembud.

Förvaring av allmänna handlingar

Inför försäljningen måste särskilt beslut fattas om hanteringen av bolagets allmänna handlingar. Enligt bestämmelserna i 1 kap. 9 § 3 st. sekretesslagen måste kommunfullmäktige besluta att de avtal m.m. som ingår i överlåtelsen av AB Studentskrapan får förvaras av bolaget under en begränsad tid. Som allmänna handlingar betraktas exempelvis hyresavtal m.m. som tecknats före köparens tillträde av bolaget. De övertagna allmänna handlingarna skall hållas åtskilda från det övertagande bolagets övriga handlingar och hanteras enligt arkivlagens bestämmelser. De övertagna allmänna handlingarna får inte ändras. Övertagande bolag i detta fall AP Fastigheter AB får myndighets ställning i fråga om hanterande av de allmänna handlingarna gällande t.ex. utlämning och sekretessprövning. Arkivmyndigheten i Stockholms stad är tillsynsmyndighet gällande hanteringen av allmänna handlingar hos det övertagande bolaget.

De allmänna handlingarna skall då övertagandetiden gått ut levereras till arkivmyndigheten i Stockholms stad om inte tiden förlängs. Handlingarna skall då vara gallrade samt ordnade och förtecknade enligt arkivlagens krav. Det

övertagande bolaget står för samtliga kostnader gällande gallring, ordnande och förtecknande, samt förvaring hos arkivmyndigheten.

BEREDNING

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB beslutade den 7 maj 2008

1. För egen del godkänna aktieöverlåtelseavtal daterat den 17 april 2008 avseende samtliga aktier i AB Studentskrapan (org.nr 556611-6868), helägt dotterbolag till Svenska Bostäder AB till AP Fastigheter AB (org.nr. 556061-4603) och därav föranledd ändring i bolagsordningen (*bilaga*),
2. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner överlåtelseavtalet,
3. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos AP Fastigheter AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009,
4. Förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Reservation anfördes av Carin Jämtin (s) och Roger Mogert (s) enligt följande:

Koncernstyrelsen föreslås besluta
att avslå försäljning av aktierna i AB Studentskrapan.

därutöver anföras:

Svenska Bostäder har investerat totalt ca 1,8 miljarder kronor i fastigheten. Nu säljs Studentskrapan till AP-fastigheter för ca 1,2 miljarder kronor. Det är inte en bra affär att sälja skrapan just nu. Konjunkturen viker och det gör också priserna på fastighetsmarknaden. Det är oansvarigt av moderaterna att återkommande sätta ideologin framför vad som är ekonomiskt rationellt. Den nya gallerian har inte hunnit utvecklas och någon värdering av omsättningen är inte genomförd. Det påverkar givetvis priset. Det är ett slarvigt hanterande av stockholmarnas egendom.

Försäljningsprocess har inte föranletts av öppenhet, trots att vi krävt detta. Inga utredningar kring för och nackdelar med försäljningen har förelagts styrelsen. Kravspecifikationen har endast muntligt dragits för Svenska Bostäders styrelse på en telefonkonferens då försäljningen redan har varit ett faktum. Vilka de andra budgivarna var och vilken skillnad det var mellan dessa har inte redovisats. Tvärtom har oppositionen nekats information kring detta.

Det är dock positivt att studentlägenheterna i skrapan garanteras att vara kvar också i framtiden genom en ändring av detaljplanen. Det är en förutsättning för en försäljning. Ambitionen när man köpte Studentskrapan var att skapa liv och puls i den delen av Södermalm och befästa Stockholm som studentstad. Förhoppningsvis kommer den nya ägaren ha samma vision. Om man nu av ideologiska skäl tvingar fram en försälj-

ning med förlust har man åtminstone hittat en bra köpare. AP-fastigheter är en seriös och långsiktig hyresvärd.

Reservation anfördes av Yvonne Ruwaida (mp) enligt följande:

Koncernstyrelsen föreslås besluta
att avbryta försäljningsprocessen av Skrapan.
därutöver anföras:

Det är mycket viktigt att staden tar ansvar för studenternas bostadssituation. Att tillhandahålla studentbostäder är en viktig del av stadens verksamhet. Efter en försäljning av Skrapan finns inte längre en garanti för att studenterna blir kvar i Skrapan. Dessutom är Skrapan en del av Stockholms kulturarv och ska som sådant bevaras i Stockholms stad ägo.

Med försäljningen till AP fastigheter minskar studenternas möjlighet att göra "boendekarriär". Dessutom kan hyrorna höjas så att Skrapan blir ett "elitboende" för dem som har möjlighet att betala höga hyror.

Oppositionen i Svenska Bostäders styrelse informerades per telefon samma dag som majoriteten höll presskonferens om försäljningen. Det är ett hot mot demokratin att oppositionen får information så sent i processen. De olika delmomenten i försäljningen borde ha presenterats så snart de var klara även till oppositionen. Även utifrån detta anser vi att beslutet som Svenska bostäder har fattat gör att moderbolaget bör avbryta utförsäljningen.

Reservation anfördes av Ann Mari Engel (v) enligt följande:

Koncernstyrelsen föreslås besluta
att avslå överlåtelseavtalet.
därutöver anföras:

Vi ser inget som helst skäl att staden ska göra sig av med Studenskrapan, med närmare 500 studentlägenheter samt kontors- och affärsytor. Svenska Bostäder har lagt ner ett mycket stort arbete på att iordningsställa Studenskrapan och skapat mycket attraktiva lägenheter till förhållandevis rimligt pris.

Det är osäkert om det angivna priset för överlåtelsen täcker gjorda investeringar. I ett längre perspektiv är det en mycket dålig affär för staden att göra sig av med denna attraktiva fastighet.

För studenterna finns ingen garanti mot ökande hyror. Staden frånsäger sig helt möjligheter att påverka hyressättning och inriktning på användningen av fastigheten.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 18 april 2008 är i huvudsak av följande lydelse.

Avyttringen av AB Studenskrapan innebär att stadens samlade fastighetsinnehav ytterligare renodlas och koncentreras till sin kärnverksamhet.

Uppgårelsen med AP Fastigheter AB ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om avyttring av bolaget. Försäljningen medför också att staden erhåller en marknadsmässig köpeskilling för fastigheten som bolaget innehar. Köparen är, redan innan förvärvet, en av Sveriges största fastighetsägare som har ett vidimerat långsiktigt perspektiv i sitt ägande och förvaltning. Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer därför att de finns goda förutsättningar för en positiv utveckling för både de boende i Studentskrapan, de kommersiella hyresgästerna samt det köpcentrum som nu förvärvas av AP Fastigheter.

BEREDNING EFTER MINORITETSÅTERREMISS

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterar den 29 maj 2008 är i huvudsak av följande lydelse

Transparens vid kommunala transaktioner

Försäljningen har genomförts genom ett sedvanligt anbudsförfarande på affärsmässiga grunder. För handläggningen gäller 6 kap 1 och 2 §§ samt 8 kap 10 § i Sekretesslagen. Enligt denna gäller sekretess i affärsförhållanden för uppgift som rör anbud. Information får inte i något fall lämnas till annan än den som har avgett anbudet eller erbjudandet förrän alla anbud eller erbjudanden offentliggörs eller avtal har slutits eller ärendet annars har slutförts. Sekretess gäller även hos myndighet för uppgift om affärs- eller driftförhållanden för enskild, som har trätt i affärsförbindelse med myndigheten, om det av särskild anledning kan antas att den enskilde lider skada om uppgiften röjs. Beträffande handling som anger villkoren i slutet avtal gäller sekretessen dock längst till dess två år, eller i kommunal affärsverksamhet fem år, har förflutit från det att avtalet slöts. Försäljnings-processen har hanterats på sedvanligt sätt, dvs någon offentlig anbudsöppning har inte förekommit. Kommunfullmäktige har ännu inte godkänt försäljningen.

Med detta som bakgrund kan inte anbudens redovisas öppet men en övergripande redovisning lämnas enligt nedan. Samtliga sekretessbelagda handlingar finns dock tillgängliga för kommunfullmäktiges ledamöter hos Stockholms Stadshus AB.

Anbudsutvärdering

Med syfte att ändock tydliggöra anbudsförfarandet i affären bedömer stadsledningen att följande kan redovisas av de genomförda anbudsomgångarna.

Anbudsomgång 1-Indikativa bud

Den 14 februari inkom flera indikativa bud på Studentskrapan på både hela fastigheten och enbart bostadsdelen.

Anbudsomgång 2- (Due-Diligens med begränsad tillgång till information)

Av budgivarna erbjöds flera att gå vidare i en due-diligensprocess. Där lämnades mer detaljerad information om fastigheten till budgivarna. Efter DD-processen med begränsad informationstillgång erhöles ett något färre antal bud den 4 mars 2008.

Anbudsomgång 3-Slutbud

Efter utvärdering av buden togs beslut att fastigheten skulle säljas som en enhet. Slutbudsprocessen innebar en fördjupad due-diligence-process med tillgång till all tillgänglig juridisk, teknisk och ekonomisk information om fastigheten, bl.a. Svenska Bostäders egna budgeterade driftskostnader. Slutbud inkom den 1 april 2008. Anbudsgivarna bedömdes likvärdiga vad gäller kravprofilen som ställts upp för en presumtiv köpare. Budens ekonomiska innehåll fick därför fälla avgörandet.