

Utlåtande 2007:85 RI+V (Dnr 319-1811/2007)

Försäljning av aktierna i CentrumKompaniet i Stockholm AB samt ändring av bolagsordningen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Överlåtelsen enligt avtal daterat den 8 maj 2007 av samtliga aktier i CentrumKompaniet i Stockholm AB till Boulton (Shelf V) AB, ett helägt dotterföretag inom Boulton (Holding) AB-koncernen och därav föranledd ändring i bolagsordningen, *bilaga 2*, godkännes.
2. Handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos CentrumKompaniet i Stockholm AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009.
3. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att vidta de åtgärder som krävs för genomförandet av försäljningen.

Föredragande borgarråden Kristina Axén Olin och Kristina Alvendal anför följande.

Ärendet

I budget för 2007 gav kommunfullmäktige Stockholms Stadshus AB i uppdrag att avyttra CentrumKompaniet i Stockholm AB under 2007. Försäljningen innebär en avyttring av samtliga aktier i bolaget.

Huvuddelen av bolagets fastighetsinnehav består av köpcentrum och lokaler som innehas med tomträtt. Marken i Skärholmens centrum och Fältöversten är dock friköpt. Bolaget omfattar även idag 1 200 bostäder. Bolagets köpcentrum omfattar Skärholmens centrum, Fältöversten (Östermalm), Ringen (Södermalm), Västermalmsgallerian (Kungsholmen), Högdalens centrum, Rinkeby Torg, Tensta centrum, Älvsjö centrum, Bredängs centrum samt Hässelby gård. Bolaget omfattar totalt ca 350 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav ca

hälften är butikslokaler. Övriga ytor omfattar kontor (12 %), bostäder (24 %), kommunal service (14 %) och lager (5 %). Det största köpcentrumet är Skärholmen som är under ombyggnad, följt av Fältöversten, Ringen och Västermalmsgallerian.

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

Beredning

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Ärendet har förhandlats i enlighet med lagen om medbestämmande (MBL) den 9 maj 2007, *bilaga 3*.

Våra synpunkter

Det här är en mycket bra affär för Stockholms invånare. Genom försäljningen av CentrumKompaniet till en professionell aktör med gedigen erfarenhet och kunnande ges de olika centrumanläggningarna utmärkta möjligheter till vidareutveckling. Försäljningen medför att en ny internationell aktör med erfarenhet av både cityhandel och förortscentrum kommer in på stockholmsmarknaden, vilket är positivt såväl för de stockholmare som bor i närheten av de olika centrumanläggningarna som för staden som helhet genom att konkurrensen på marknaden främjas.

Försäljningen innebär också att stadens samlade fastighetsinnehav ytterligare renodlas och koncentreras till sin kärnverksamhet. Försäljningen ger Stockholms stad ökade finansiella möjligheter till kraftfulla satsningar på infrastruktur och nya bostadsområden, investeringar som är centrala för stadens framtida utveckling.

I och med försäljningen åtar sig den nya ägaren att stödja fortsatt ombildning till bostadsrätter i berörda fastigheter där intresse finns bland hyresgästerna. Den nya ägaren har för avsikt att fortsätta investera i de centrum som ligger i ytterstadsområdena.

Det står också klart att den nya ägarens planer på förbättringar och investeringar i ytterstadsområdenas centrumanläggningar går helt i linje med Stockholms vision om hållbar tillväxt och fortsatt ekonomisk utveckling i ytterstaden. På så sätt stimuleras intresset för bostadsbyggande och nya arbetstillfällen skapas i områdena. En inriktning som vi välkomnar.

Bilagor

Bilaga 1	Reservationer m.m.
Bilaga 2	Bolagsordning för CentrumKompaniet i Stockholm AB
Bilaga 3	MBL-protokoll 9 maj 2007

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Carin Jämtin* (s) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut.
2. Därutöver anför följande.

För oss socialdemokrater är stadens ägande inget självändamål. Men ibland kan ägande vara ett medel för att tillgodose stockholmarnas behov av god välfärd och en bra boendemiljö. Stadens ägande har byggts upp av stockholmarna under årtionden och vi som idag är verksamma inom politiken har ett ansvar att förvalta denna egendom på bästa möjliga sätt. Ibland kan det vara klokt att låta andra aktörer ta över verksamhet och ägande från kommunen. Men då måste försäljningen vara ordentligt analyserad och genomföras på ett sådant sätt att stockholmarna får största möjliga betalning och bästa möjliga välfärd och boendemiljö även på sikt.

Den moderata ledningen har tyvärr genomfört utförsäljningsprocessen av Centrumkompaniet under stor brådska och helt utan insyn för berörda stockholmare. Inga analyser har gjorts kring hur försäljningen påverkar förutsättningarna för de hundratusentals stockholmare som arbetar, bor och verkar i eller i anslutning till dessa lokaler. De boende i centrumkompaniets bostäder har känt en stor oro kring försäljningen och har inte fått någon information. Frågor om småföretagen och föreningslivet kan behålla sina lokaler och i så fall till vilken kostnad har inte besvarats.

Centrumkompaniet är, genom Stadshus AB, ägt av stockholmarna. All verksamhet inom ramen för kommunen ska bedrivas på ett så öppet och transparent sätt som möjligt. Därför är vi mycket kritiska till att försäljningen drivits fram utan att styrelsen för Stadshus AB, eller Centrumkompaniet, har fått ta del av det material som utgjort underlag till anbudsförfarandet inklusive vilka krav som den moderata ledningen eventuellt ställt på spekulanterna. Vi är vidare kritiska till att försäljningsprocessen inleddes utan att frågan hade varit föremål för beslut i Stadshus AB styrelse.

Vi anser vidare att det är orimligt att moderaternas Kristina Alvendal påstår att ”det finns tydliga åtaganden i avtalet om att Boulton ska utveckla köpcentren, särskilt de i förorten som varit eftersatta” (TT 2007-05-09) då detta påstående inte är med sanningen överstämmande. Det finns inga sådana skrivningar i avtalet. Påstående om tydliga åtagande i avtalet tyder på att moderaterna inte har förstått vad de skrivit under på.

Vi anser vidare att den moderata ledningen visar på inkompetens när de påstår att den tilltänkta köparen är långsiktig. Boulton har under de senaste månaderna sålt fastigheter för omkring 7 miljarder kronor, vilket gör de till en av de största säljarna just nu på svensk fastighetsmarknad. På två år har Boulton enligt tidningen Fastighetsvärlden sålt 70 procent av sitt svenska innehav. Om Boulton påstådda långsiktighet är ett viktigt skäl för att moderaterna har valt företaget som köpare så har moderaterna blivit lurade.

I det fall moderaterna väljer att genomföra försäljningen är det vår förhoppning att Boulton har tagit lärdom av de konflikter som uppstått när företaget gått hårt fram mot småföretag i företagets köpcentrum i t.ex. Västerås. Det är mycket viktigt att de

småföretag som idag är hyresgäster i Centrumkompaniet får ett bra bemötande och att Boulton ger småföretagen förutsättningar att fortsätta driva sin verksamhet.

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

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. ej godkänna överlåtelse av aktierna i CentrumKompaniet i Stockholm AB till Boulton AB
2. i andra hand återemittera ärendet med följande uppdrag:

att stadens jurister får i uppdrag att utarbeta ett förslag i form av en inskränkning i tomrätten för köparen innan avtalet om överlåtelse underställs kommunfullmäktige. Allmänheten och stockholmarna i synnerhet, måste tillförsäkras tillgång till de gator, torg och andra platser som i detaljplan redovisas som allmän plats och som har upplåtits för sitt ändamål.

att uppdraga åt stadens konstkansli att inventera den offentliga konsten placerad på den mark och inom de verksamhetslokaler inom CentrumKompaniet som den borgerliga majoriteten kommer att överlåta åt privat ägare samt att tillse att denna konst lämnas tillbaka till staden alternativt att staden reglerar ägandet i särskilt avtal när det gäller fast konst innan avtalet om överlåtelse underställs kommunfullmäktige

3. samt att därutöver anför följande:

Vi har i budget för kommunfullmäktige 2007 avstyrkt förslaget att sälja CentrumKompaniet Såväl centrumanläggningar som bostäderna och lokalerna som används för kommunal verksamhet är av strategiskt betydelse för staden och stockholmarna och bör förbli i kommunal ägo.

Denna helt ideologiskt betingade försäljning av ett välskött och ekonomiskt bärkraftigt företag innebär att staden förlorar inflytandet över tio viktiga centrumanläggningar, deras utbud och inriktning. Det offentliga rummet privatiseras och stadens egna verksamheter får inget skydd mot hyreshöjningar. 1200 hyresgäster förlorar sitt boende i allmännyttan.

Hanteringen av denna försäljning är minst sagt skandalös när det gäller beredning, information och konsekvensanalyser. Inte ens ledamöterna i CentrumKompaniets styrelse har fått någon löpande information. Hyresgästerna har vid ett flertal tillfällen bett om information, men får nu endast i efterhand veta att de har sålts till en utländsk ägare.

En förutsättning i denna affär är att hyresgästerna vill ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Bostäderna i såväl Fältöversten som Ringen tillkom som bostäder som särskilt vände sig till äldre personer bland annat genom närheten till service och affärer. Många av dessa är nu inte alls intresserade av att köpa sina bostäder men ställs i en orimlig situation då alternativet är att överlåtas till en privat hyresvärd som sysslar med affärscentra och inte med bostäder. I överenskommelsen med Boulton AB ingår

att om staden eller bolaget brister i sina åtaganden så att köparen inte kan genomföra en försäljning till bostadsrättsföreningar så ska staden ersätta bolaget för denna skada, med ett maximibelopp på 150 milj. kr. Vi ifrågasätter giltigheten i denna klausul, då det rimligen är hyresgästerna själva som ska avgöra om de vill bilda bostadsrättsföreningar. Som alternativ bör hyresgästerna erbjudas att ombilda sina lägenheter till kooperativa hyresrätter.

Vi ifrågasätter också om företagets strategi att ”tillföra nya handelskoncept” är förenligt med intressena hos de boende kring dessa centrumanläggningar, som är beroende av tillgång till olika sorters handel och kommunal service. I ett centrum som styrs enbart av vinstintressen går alltid de kommersiella intressena före behoven av sociala och kulturella aktiviteter.

I och med försäljningen avhänder sig staden också inflytande och utvecklingsmöjligheter så som energieffektivisering, utveckling av samordnade transporter mm. Vid en försäljning bör framför allt de boende hyresgästerna tillförsäkras att ha kvar sina hyresrätter. I Fältöversten är en stor del av hyresgästerna äldre personer vad vi förstår.

Vi anser att hela försäljningen av CentrumKompaniet måste avslås. Om majoriteten ändå väljer att genomföra denna försäljning, måste avtalet omarbetas på följande punkter:

Med anledning av majoritetens beslut om försäljning av CentrumKompaniet, vill vi yrka på att en punkt tas in i avtalet, som tillförsäkrar allmänheten och stockholmarna i synnerhet, tillgång till de gator, torg och andra platser som i detaljplan redovisas som allmän plats och som har upplåtits för sitt ändamål. Genom en försäljning blir gator och torg privatmark och kommer ej att omfattas av Ordningsslagens definition enligt dess 1 kap 2 §. Detta innebär en inskränkning för såväl organisationer som privatpersoner att anordna torgmöten, insamlingar, debatter osv utan tillstånd från ägarna och att därmed stora demokratiska värden sätts ur spel.

Rättsläget är idag oklart men det lutar åt att det privata ägandet väger tyngst i dessa fall. En del rättsfall pekar åt det hållet.

Vi föreslår att stadens jurister får i uppdrag att utarbeta ett förslag i form av en inskränkning i tomträtten för köparen för att säkerställa att marken behåller sin status som offentlig plats.

Den offentliga konsten har finansierats av staden och tillhör alla stockholmarna. Den kan därför inte överlåtas till en privat ägare. I de fall fast konst, placerad på stadens mark, ingår i

överlåtelsen, bör äganderätten fastslås i särskilda avtal, alternativt kompenseras ekonomiskt.

Dessa förändringar förstås göras innan avtalet om överlåtelse underställs kommunfullmäktige för godkännande.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Överlåtelsen enligt avtal daterat den 8 maj 2007 av samtliga aktier i CentrumKompaniet i Stockholm AB till Boulton (Shelf V) AB, ett helägt dotterföretag inom Boulton (Holding) AB-koncernen och därav föranledd ändring i bolagsordningen, *bilaga 2*, godkännes.

2. Handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos CentrumKompaniet i Stockholm AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009.
3. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att vidta de åtgärder som krävs för genomförandet av försäljningen.

Stockholm den 30 maj 2007

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Kristina Alvendal

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Carin Jämtin, Tomas Rudin, Teres Lindberg* och *Malte Sigemalm* (alla s) med hänvisning till reservationen av (s) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Stefan Nilsson* (mp) och *Inger Stark* (v) med hänvisning till reservationen av (mp) och (v) i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av *Per Ankersjö* (c) enligt följande.

Centerpartiet anser inte att det tillhör stadens uppgifter att äga och driva kommersiella köpcentrum. Den politiska sfären har stora möjligheter att påverka stadens struktur och utveckling utan att bedriva denna spekulativa shoppingverksamhet i konkurrens med privata företag.

Stadens bolagsverksamhet omfattas av andra lagar och regler än den vanliga verksamheten i nämnder och styrelser vilket innebär att man inte kan föra affärsförhandlingar inför öppen ridå. Min bedömning kan inte bli annan än att affären genomförts med den öppenhet som är förenlig med lagar och regler kring bolagsverksamheten och god affärsetik.

ÄRENDET

I budget för 2007 gav kommunfullmäktige Stockholms Stadshus AB i uppdrag att avyttra CentrumKompaniet i Stockholm AB under 2007. Försäljningen innebär en avyttring av samtliga aktier i bolaget.

Huvuddelen av bolagets fastighetsinnehav består av köpcentrum och lokaler som innehas med tomträtt. Marken i Skärholmens centrum och Fältöversten är dock friköpt. Bolaget omfattar även idag ca 1 200 bostäder. Bolagets köpcentrum omfattar Skärholmens centrum, Fältöversten (Östermalm), Ringen (Södermalm), Västermalmsgallerian (Kungsholmen), Högdalens centrum, Rinkeby Torg, Tensta centrum, Älvsjö centrum, Bredängs centrum samt Hässelby gård. Bolaget omfattar totalt ca 350 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav ca hälften är butikslokaler. Övriga ytor omfattar kontor (12 %), bostäder (24 %), kommunal service (14 %) och lager (5 %). Det största köpcentrumet är Skärholmen som är under ombyggnad, följt av Fältöversten, Ringen och Västermalmsgallerian.

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

BEREDNING

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Ärendet har förhandlats i enlighet med lagen om medbestämmande (MBL) den 9 maj 2007, bilaga 3.

Stockholms Stadshus AB beslutade den 14 maj 2007 föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. För egen del godkänna överlåtelsen enligt avtal daterat den 8 maj 2007 av samtliga aktier i Centrumkompaniet i Stockholm AB till Boulton (Shelf V) AB, ett helägt dotterföretag inom Boulton (Holding) AB-koncernen och därav föranledd ändring i bolagsordningen, bilaga 1 (här bilaga 2).
2. Handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos Centrumkompaniet i Stockholm AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009.
3. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att vidta de åtgärder som krävs för genomförandet av försäljningen.

Reservation anfördes av tjänstgörande suppleanten Teres Lindberg (s) i enlighet med *bilaga 1*.

Reservation anfördes av ledamoten Ann Mari Engel (v), tjänstgörande suppleanten Thomas Ehrnström (v) och ledamoten Yvonne Ruwaida (mp) i enlighet med *bilaga 1*.

Personalyttrande gjordes av Conny Nilsson (LO) till förmån för Teres Lindbergs (s) förslag till beslut samt till Ann Mari Engel (v) och Yvonne Ruwaidas (mp) förslag till beslut.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 11 maj 2007 är i huvudsak av följande lydelse.

Centrumkompaniet i Stockholm AB ska enligt kommunfullmäktigebeslut i budget 2007 avyttras genom överlåtelse av samtliga aktier i bolaget. Efter en försäljningsprocess under våren 2007 har Boulton lämnat det bästa budet och därmed valts som köpare. Bolaget äger redan 17 köpcentrum runt om i Sverige.

Boulton arbetar aktivt med att utveckla och förnya sitt fastighetsinnehav och har inför förvärvet utarbetat visioner för samtliga ingående köpcentrum.

Köpeskillingen för aktierna uppgår till 5 697 472 tkr. Försäljningen innebär också att köparen övertar kostnaderna för återstående entreprenader i utbyggnaden av Skärholmen och bolagets samtliga skulder.

Avtalet omfattar även en klausul som förbinder köparen att fullfölja påbörjade processer till bostadsrättsombildning i bolagets fastigheter.

Inför överlåtelsen måste Centrumkompaniet i Stockholm AB:s bolagsordning ändras med avseende på paragrafer om hembudsklausul och medgivande från kommunfullmäktige för ändring av bolagsordning och hembud.

Exploateringsnämnden föreslås ges i uppdrag att genomföra erforderliga överlåtelser och fastighetsbildningsåtgärder som krävs inför försäljningen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att avyttringen av Centrumkompaniet i Stockholm AB innebär att stadens samlade fastighetsinnehav ytterligare renodlas och koncentreras till sin kärnverksamhet. Försäljningen medför också att en ny internationell aktör med erfarenhet av både cityhandel och förortscentrum kommer in på Stockholmsmarknaden, vilket kan gagna både närboende stockholmare och staden som helhet såväl när det gäller utveckling av centra som konkurrensen på marknaden.

Avyttringen av Centrumkompaniet i Stockholm AB innebär att stadens samlade fastighetsinnehav ytterligare renodlas och koncentreras till sin kärnverksamhet. Genom försäljningen frigörs kapital för de investeringar som planeras för stadens utveckling.

Uppgåelsen med Boulton ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om avyttring av bolaget. Försäljningen medför också att en ny internationell aktör med erfarenhet av både cityhandel och förortscentrum kommer in på Stockholmsmarknaden. Köparen har redan innan förvärvet ett betydande fastighetsinnehav i Sverige och är en aktiv förvaltare och centrumutvecklare i de köpcentrum bolaget förvärvat. Stads- och koncernledningen bedömer därför att de finns goda förutsättningar för en positiv utveckling för i de köpcentrum som nu förvärfvas av Boulton, vilket kommer att gagna både närboende stockholmare och staden som helhet.

Tidplan/processen

Uppdraget har genomförts under våren 2007 och vid genomförandet av försäljningsprocessen har Öhrlings PriceWaterhouseCoopers anlitats som rådgivare. I januari fick samtliga intressenter lämna in en intresseanmälan och den 31 januari distribuerades ett mera detaljerat prospekt till samtliga anmälda intressenter som utifrån det fick lämna in ett indikativt bud senast den 2 mars. Efter utvärdering av de indikativa buden valdes fyra intressenter ut till nästa fas, som startade den 14 mars. De återstående intressenterna har därefter fått tillgång till ett virtuellt datarum med detaljerad dokumentation om bolaget och fastigheterna i syfte att kunna göra sin slutgiltiga undersökning, (s.k. due diligence) av bolaget och de däri ingående fastigheterna. Slutbud har infordrats till den 25 april, då samtliga fyra budgivare inkom med bud. Det bästa budet inlämnades av Boulton (Holding) AB. En överenskommelse har träffats den 8 maj 2007, villkorat av koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges beslut. Kommunfullmäktige föreläggs ärendet om överlåtelsen den 11 juni. Tillträde till bolaget skall ske den 31 augusti 2007. Tidsaxeln för hela processen har därmed varit mycket koncentrerad.

Köparen

Köpare av Centrumkompaniet i Stockholm AB är Boulton, som är ett privat fastighetsbolag ägt av de brittiska bröderna Steven och Clive Boulton-Brooks. Företaget, som grundades 1987, är specialiserat på köp, förvaltning och skötsel av köpcentrum med fokus på Storbritannien och Norden, men äger även fastigheter i Baltikum. Bolaget äger fastigheter till ett värde om ca 18 mdkr. Svenska fastigheter utgör 47 procent av det totala portföljinnehavet och är därmed Boultons största marknad.

Boulton äger 17 köpcentrum i Sverige på flera olika orter, bl.a. Center Syd (Kävlinge); Commerce (Skövde); Galleria Kvarnen (Mjölby); Galleria Gränden (Linköping); Galleria Domino (Norrköping); Affärshuset Kulan (Karlskoga); Gallerian, Skrapan, Punkt, Sigma, Centra (Västerås); S:t Per Gallerian (Uppsala); Gallerian Nian (Gävle); Prismagallerian (Härnösand); Oskargallerian, Magasinet (Örnsköldsvik); Åhlénshuset (Nyköping).. Portföljen omfattar cirka 480 000 kvadratmeter försäljningsyta, vilket gör Boulton till en av de större aktörerna på den svenska marknaden. Utöver köpcentrum äger man ett antal livsmedelshallar och snabbköp med hyresgäster som Axfood, ICA Supermarket, ICA Nära, Axfood Snabbgross, Willys och Spar.

Boulton arbetar aktivt med att utveckla och förnya sitt fastighetsinnehav med egen personal, ofta i nära samarbete med hyresgäster och lokala myndigheter. I Sverige ansvarar dotterbolaget EFM Sverige AB för drift, skötsel och underhåll av samtliga företagets fastigheter. EFM Sverige har idag 58 anställda och leds från Boulton/EFM:s huvudkontor i Västerås. Boulton betraktar köpcentrum som det moderna samhällets mötesplats. Bolaget har erfarenhet av köpcentrum i mångkulturella miljöer. Som exempel nämns Treaty Center i Hounslow i London. Sammanlagt talas 140 språk i området och 35 % av befolkningen utgörs av etniska minoriteter. Köpcentrets personal representerar befolkningen i området med olika åldrar, etnisk bakgrund och religion. Bolaget samarbetar där med den lokala polisen och Handelskammaren med samhällsförbättrande och trygghetsskapande åtgärder.

Som ett led i strategin att utveckla innehavet arbetar Boulton, tillsammans med EFM, för att tillföra nya handelskoncept till företagets köpcentrum. Till exempel har man nyligen lanserat butikskedjorna Lush och New Yorker i Sverige. Ambitionen är

att även fortsättningsvis utnyttja Boultsbees internationella nätverk för att introducera välkända koncept och butikskedjor på den svenska marknaden.

Bolaget har i samarbete med ÅF Infrastruktur antagit ett miljöprogram för bolagets fastigheter i Sverige i syfte att minska koldioxidpåverkan, vilket har lett till 25 % lägre energiförbrukning i fastigheterna samt minskade koldioxidutsläpp om 100 ton.

Bolaget har inför förvärvet av Centrumkompaniet i Stockholm AB utarbetat visioner för samtliga köpcentrum ingående i bolaget.

Avtalet

Aktieöverlåtelseavtalet innebär att Stockholms Stadshus ABs samtliga aktier i Centrumkompaniet i Stockholm AB överläts till Boultsbee (Shelf V) AB.

Köpeskillingen skall motsvara eget kapital i bolaget per den 31 augusti 2007 med tillägg för skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde för fastigheterna efter slutförd entreprenad och fastigheternas bokförda värde efter slutförd entreprenad. Dessutom tillkommer ett par justeringsposter enligt reglering i aktieöverlåtelseavtalet. Köparen bedömer marknadsvärdet för bolagets fastigheter efter slutförd entreprenad till 10,4 mdkr. Försäljningen innebär att köparen övertar kontrakten avseende återstående entreprenadkostnader i Skärholmen som vid tillträdesdagen bedöms uppgå till 532 177 tkr. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till 5 697 472 tkr enligt nedan.

	Tkr
Eget kapital	75 447
Överenskommet marknadsvärde efter slutförd entreprenad	10 400 000
Bokfört värde fastigheter	-4 231 011
Tillägg återstående entreprenad efter tillträde	-532 177
Latent skatt (hänförlig till skattem. avskr.)	5 213
Övriga justeringar	-20 000
Preliminär köpeskillning för aktier	5 697 472
Skulder till Stockholms stad	3 035 000
Koncerninterna skulder (netto)	830 281
Totalt att betala på tillträdesdagen (preliminärt)	9 562 753

En preliminär köpeskillning erläggs av köparen på tillträdesdagen den 31 augusti 2007. Köpeskillingen regleras därefter definitivt genom att köparen inom 60 dagar får ett bokslut per tillträdesdagen baserat på ett reviderat tillträdesbokslut per tillträdesdagen som tas fram av säljaren inom 60 bankdagar. Bolagets slutliga balansräkning används sedan vid slutlig köpeskillningsberäkning enligt ovanstående modell.

Stockholms Stadshus AB lämnar endast sedvanliga garantier till köparen avseende korrekt redovisning av äganderätt till aktierna, årsredovisning, hyresavtal och bebyggelse på fastigheterna, personal, väsentliga avtal, pågående entreprenader, eventuella tvister och skatter. Hittar köparen några brister i dessa avseenden ska de regleras genom nedsättning av köpeskillingen med det värde som bristen medför. Avtalet anger tröskelbelopp som bristen måste överstiga för att köparen skall vara berättigad till ersättning. Avtalet reglerar även tidsgränser inom vilka köparens eventuella krav måste aviseras för att berättiga till ersättning.

Avtalet reglerar informationsskyldighet och affärsmässighet gentemot den nya ägaren under tiden mellan avtalsdagen och tillträdesdagen.

Avtalet villkoras av kommunfullmäktiges beslut som vinner laga kraft. Avtalet omfattar även en klausul som förbinder köparen att fullfölja påbörjade processer till bostadsrättsombildning i Skärholmens centrum, Ringen, Fältöversten och Högdalens centrum.

Köparen förbinder sig fullfölja påbörjade processer till bostadsrättsombildning i bolagets fastigheter.

Staden åtar sig att förbereda och medverka till tillskapande av 3-dimensionella fastighetsenheter i Ringen, Fältöversten. Om köparen på grund av att staden eller bolaget, fram till tillträdesdagen, brister i sina åtaganden så att köparen inte har möjlighet att genomföra en försäljning till bostadsrättsföreningar ska staden ersätta bolaget för den skada köparen drabbas av. Ersättningsskyldigheten är dock begränsad till 1 juli 2009 och ett maximalt belopp om 150 mnkr.

Staden åtar sig att se till att ett antal fastighetsregleringar och överlåtelser till Stockholms stad och Familjebostäder genomförs innan tillträdesdagen. De berörda fastigheterna ska exkluderas från bolagsförvärvet och staden ska därför stå för alla kostnader som rör dessa.

Ändring av bolagsordningen

Inför överlåtelsen måste Centrumkompaniet i Stockholm AB:s bolagsordning ändras i huvudsak med avseende på paragraferna 10 och 12 enligt bilaga 1 (här bilaga 2). De aktuella paragraferna avser hembudsklausul och medgivande från kommunfullmäktige för ändring av bolagsordning och hembud.

Förvaring av allmänna handlingar

Enligt bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen måste kommunfullmäktige besluta att de avtal m.m. som ingår i överlåtelsen av Centrumkompaniet i Stockholm AB 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 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.

Genomförande av fastighetsregleringar och överlåtelser

Inför tillträdet av Centrumkompaniet i Stockholm AB måste förberedelser i form av fastighetsbildningsåtgärder och överlåtelser ske. Sim- och idrottshallen inom Måsholmen 19 i Skärholmen ska inte säljas i bolaget utan avstyckas och överlåtas till idrotts-

nämnden. I samband med avstyckningen återgår marken till exploateringsnämnden för att sedan föras över till idrottsnämnden.

Nämnden hemställer därför att kommunfullmäktige ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra fastighetsbildningsåtgärden och överlåtelsen.

RESERVATIONER M.M.

Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av tjänstgörande suppleanten Teres Lindberg (s) enligt följande

Koncernstyrelsen föreslås besluta i första hand

att avslå förslaget till överlåtelse av Centrum Kompaniet i Stockholm AB till Boultee AB.

I andra hand om detta yrkande faller att

1. stadens jurister får i uppdrag att utarbeta ett förslag i form av en inskränkning i tomrätten för köparen innan avtalet om överlåtelse underställs kommunfullmäktige. Stockholmarna måste tillförsäkras tillgång till de gator, torg och andra platser som i detaljplan redovisas som allmän plats och som har upplåtits för sitt ändamål,
2. uppdra åt stadens konstkansli att inventera den offentliga konsten placerad på den mark och inom de verksamhetslokaler inom Centrumkompaniet som den borgerliga majoriteten kommer att överlåta åt privat ägare samt att tillse att denna konst lämnas tillbaka till staden alternativt att staden reglerar ägandet i särskilt avtal när det gäller fast konst,
3. dessa förändringar görs innan avtalet om överlåtelse underställs kommunfullmäktige för godkännande,

därutöver anför följande

För oss socialdemokrater är stadens ägande inget självändamål. Men ibland kan ägande vara ett medel för att tillgodose stockholmarnas behov av god välfärd och en bra boendemiljö. Stadens ägande har byggts upp av stockholmarna under årtionden och vi som idag är verksamma inom politiken har ett ansvar att förvalta denna egendom på bästa möjliga sätt. Ibland kan det vara klokt att låta andra aktörer ta över verksamhet och ägande från kommunen. Men då måste försäljningen vara ordentligt analyserad och genomföras på ett sådant sätt att stockholmarna får största möjliga betalning och bästa möjliga välfärd och boendemiljö även på sikt.

Den moderata ledningen har tyvärr genomfört utförsäljningsprocessen av Centrumkompaniet under stor brådska och helt utan insyn för berörda stockholmare. Inga analyser har gjorts kring hur försäljningen påverkar förutsättningarna för de hundratusentals stockholmare som arbetar, bor och verkar i eller i anslutning till dessa lokaler.

De boende i Centrumkompaniets bostäder har känt en stor oro kring försäljningen och har inte fått någon information. Frågor om småföretagen och föreningslivet kan behålla sina lokaler och i så fall till vilken kostnad har inte besvarats.

Vi anser vidare att försäljningen av centrumen genomdrivs vid en tidpunkt när till exempel Skärholmens centrum genomgår mycket stora investeringar. Hade den moderata ledningen väntat med att sälja fastigheterna till efter att investeringarna i Skärholmen var genomförda skulle staden, med största sannolikhet, fått ett ännu bättre pris.

Centrumkompaniet är, genom Stadshus AB, ägt av stockholmarna. All verksamhet inom ramen för kommunen ska bedrivas på ett så öppet och transparent sätt som möjligt. Därför är vi mycket kritiska till att försäljningen drivits fram utan att styrelsen för Stadshus AB, eller Centrumkompaniet, har fått ta del av det material som utgjort underlag till anbudsförfarandet inklusive vilka krav som den moderata ledningen eventuellt ställt på spekulanterna. Vi är vidare kritiska till att försäljningsprocessen inleddes utan att frågan varit föremål för beslut i Stadshus ABs styrelse. Slutligen anser vi att det är orimligt att moderata företrädare påstår att ”det finns tydliga åtagande i avtalet om att Boulton ska utveckla köpcentren, särskilt de i förorten som varit eftersatta” då detta påstående inte är med sanningen överensstämmande. Det finns inga sådana skrivningar i avtalet.

Det är avslutningsvis vår förhoppning att köparen Boulton har tagit lärdom av de konflikter som uppstått när företaget gått hårt fram mot småföretag i företagets köpcentrum i t.ex. Västerås. Det är mycket viktigt att de småföretag som idag är hyresgäster i Centrumkompaniet får ett bra bemötande och att Boulton ger småföretagen förutsättningar att fortsätta driva sin verksamhet.

Reservation anfördes av ledamoten Ann Mari Engel (v), tjänstgörande suppleanten Thomas Ehrnström (v) och ledamoten Yvonne Ruwaida (mp) enligt följande

Koncernstyrelsen föreslås besluta i första hand

att avslå förslaget till överlåtelse av Centrum Kompaniet i Stockholm AB till Boulton AB.

I andra hand om detta yrkande faller att

1. stadens jurister får i uppdrag att utarbeta ett förslag i form av en inskränkning i tomrätten för köparen innan avtalet om överlåtelse underställs kommunfullmäktige. Stockholmarna måste tillförsäkras tillgång till de gator, torg och andra platser som i detaljplan redovisas som allmän plats och som har upplåtits för sitt ändamål,
2. uppdra åt staden konstkansli att inventera den offentliga konsten placerad på den mark och inom de verksamhetslokaler inom Centrumkompaniet som den borgerliga majoriteten kommer att överlåta åt privat ägare samt att tillse att denna konst lämnas tillbaka till staden alternativt att staden reglerar ägandet i särskilt avtal när det gäller fast konst,
3. dessa förändringar görs innan avtalet om överlåtelse underställs kommunfullmäktige för godkännande,

därutöver anföra följande

Vi har i budget för kommunfullmäktige 2007 avstyrkt förslaget att sälja Centrumkompaniet. Såväl centrumanläggningar som bostäderna och lokalerna som används för kommunal verksamhet är av strategiskt betydelse för staden och stockholmarna och bör förbli i kommunalt ägo.

Denna helt ideologiskt betingade försäljning av ett välkött och ekonomiskt bärkraftigt företag innebär att staden förlorar inflytandet över tio vikiga centrumanläggningar, deras utbud och inriktning. Det offentliga rummet privatiseras och stadens egna verksamheter får inget skydd mot hyreshöjningar. 1200 hyresgäster förlorar sitt boende i allmännyttan.

Hanteringen av denna försäljning är minst sagt skandalös när det gäller beredning, information och konsekvensanalyser. Inte ens ledamöterna i Centrumkompaniets styrelse har fått någon löpande information. Hyresgästerna har vid ett flertal tillfällen bett om information, men får nu endast i efterhand veta att de har sålts till en utländsk ägare.

En förutsättning i denna affär är att hyresgästerna vill ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Bostäderna i såväl Fältöversten som Ringen tillkom som bostäder som särskilt vände sig till äldre personer bland annat genom närheten till service och affärer. Många av dessa är nu inte alls intresserade av att köpa sina bostäder men ställs i en orimlig situation då alternativet är att överlåtas till en privat hyresvärd som sysslar med affärscentra och inte med bostäder. I överenskommelsen med Boulton AB ingår att om staden eller bolaget brister i sina åtaganden så att köparen inte kan genomföra en försäljning till bostadsrättsföreningar så ska staden ersätta bolaget för denna skada, med ett maximibelopp på 150 milj. kr. Vi ifrågasätter giltigheten i denna klausul, då det rimligen är hyresgästerna själva som ska avgöra om de vill bilda bostadsrättsföreningar. Som alternativ bör hyresgästerna erbjudas att ombilda sina lägenheter till kooperativa hyresrätter.

Vi ifrågasätter också om företagets strategi att ”tillföra nya handelskoncept” är förenligt med intressena hos de boende kring dessa centrumanläggningar, som är beroende av tillgång till olika sorters handel och kommunal service. I ett centrum som styrs enbart av vinstintressen går alltid de kommersiella intressena före behoven av sociala och kulturella aktiviteter.

I och med försäljningen avhänder sig staden också inflytande och utvecklingsmöjligheter så som energieffektivisering, utveckling av samordnade transporter mm. I Fältöversten är en stor del av hyresgästerna äldre personer vad vi förstår.

Vi anser att hela försäljningen av Centrumkompaniet måste avslås. Om majoriteten ändå väljer att genomföra denna försäljning, måste avtalet omarbetas på följande punkter:

Med anledning av majoritetens beslut om försäljning av centrumkompaniet, vill vi yrka på att en punkt tas in i avtalet, som tillförsäkrar allmänheten och stockholmarna i synnerhet, tillgång till de gator, torg och andra platser som i detaljplan redovisas som allmän plats och som har upplåtits för sitt ändamål. Genom en försäljning blir gator och torg privatmark och kommer ej att omfattas av Ordningsslagen definition enligt dess 1 kap 2 §. Detta innebär en inskränkning för såväl organisationer som privatper-

soner att anordna torgmöten, insamlingar, debatter osv utan tillstånd från ägarna och att därmed stora demokratiska värden sätts ur spel.

Rättsläget är idag oklart men det lutar åt att det privata ägandet väger tyngst i dessa fall. En del rättsfall pekar åt det hållet

Vi föreslår att stadens jurister får i uppdrag att utarbeta ett förslag i form av en inskränkning i tomträtten för köparen för att säkerställa att marken behåller sin status som offentlig plats.

Den offentliga konsten har finansierats av staden och tillhör alla stockholmarna. Den kan därför inte överlåtas till en privat ägare. I de fall fast konst, placerad på stadens mark, ingår i överlåtelsen, bör äganderätten fastslås i särskilda avtal, alternativt kompenseras ekonomiskt.”

Personalyttrande gjordes av Conny Nilsson (LO) till förmån för Teres Lindbergs (s) förslag till beslut samt till Ann Mari Engel (v) och Yvonne Ruwaidas (mp) förslag till beslut.

Bolagsordning för Centrum Kompaniet i Stockholm AB
org.nr 556112-1871

§ 1.

Bolagets firma är Centrum Kompaniet i Stockholm AB.

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 3

Föremålet för och det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter med i huvudsak dominerande kommersiella inslag i Stockholms stad. För detta ändamål skall bolaget förvärva fastigheter och förvalta dessa samt när det befinns lämpligt sälja hela eller delar av beståndet.

§ 4.

Aktiekapitalet skall vara lägst 100 000 kronor och högst 400 000 kronor. Antalet aktier skall vara lägst 1 000 och högst 4 000.

§ 5.

Styrelsen skall bestå av lägst 2 och högst 9 ledamöter med lägst 1 och högst 9 suppleanter. Stockholms kommunfullmäktige väljer ledamöter och suppleanter samt bland dessa ordförande och vice ordförande för tiden från årsstämman ~~ordinarie bolagsstämma~~ som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättas till tiden vid slutet av den årsstämma ~~bolagsstämma~~ som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

§ 6.

För granskning av bolagets årsredovisning jämte bokföringen, koncernredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning väljer bolagsstämman en revisor och en revisorssuppleant.

Revisor och suppleant skall vara auktoriserade revisorer. Uppdraget som revisor och suppleant gäller till slutet av den årsstämma ~~bolagsstämma~~ som enligt 9 kap. 21 § första stycket aktiebolagslagen (2005:551) hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Stockholms kommunfullmäktige väljer en lekmannarevisor och en suppleant för denna, dock längst till slutet av den årsstämma ~~bolagsstämma~~ som enligt 9 kap. 21 § första stycket aktiebolagslagen (2005:551) hålls året efter det år då allmänna val till fullmäktige förrättas nästa gång.

§ 7.

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom brev tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 8.

Årsstämma ~~Ordinarie bolagsstämma~~ hålls ~~en gång om året~~ senast under maj månad. På årsstämman ~~ordinarie bolagsstämma~~ skall följande ärenden förekomma till behandling.

1. Val av ordförande vid stämman samt utseende av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av justeringsmän.
4. Godkännande av dagordningen.
5. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport
7. Beslut om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen
8. Beslut om dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
10. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och suppleanter.
11. I förekommande fall val av en revisor och en revisorssuppleant.
12. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av lekmannarevisor och suppleant.
13. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
14. Övriga ärenden, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (SFS 2005:551) eller bolagsordningen.

§ 9.

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

§ 10.

~~Har aktie övergått till person, som inte förut är aktieägare i bolaget, skall aktien genast hembjudas Stockholms kommun till inlösen genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien skall därvid styrkas samt, där aktien övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen. — När anmälan gjorts om akties övergång, skall styrelsen genast skriftligen meddela detta till kommunen med anmodan att om den önskar begagna sig av lösningsrätten skriftligen framställa lösningsanspråk hos bolaget inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om akties övergång. — Lösenbeloppet skall motsvaras, där fallet är köp, av köpeskillingen, men eljest av belopp, som i brist av åsämjande, bestäms i den ordning lagen (1999:116) om skiljeförfarande stadgar. Lösenbeloppet skall erläggas inom en månad från den tidpunkt, då lösenbeloppet blev bestämt.~~

~~Om kommunen inte inom stadgad tid framställer lösningsanspråk eller lösen inte
erläggs inom föreskriven tid, äger den, som gjort hembudet, att bli registrerad för
aktien.~~

Utgår

§ 11.

Stockholms kommunfullmäktige skall ges tillfälle att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

§ 12.

~~Denna bolagsordning får inte ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgi-
vande.~~

Utgår

Bilaga 3

Protokoll	Onsdagen den 9 maj 2007
Arbetsgivarpart	Centrum Kompaniet i Stockholm AB med biträde av Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation
Arbetsstagarpart	SKTF Sveriges Ingenjörer Ledarna
Ärende	Lokal förhandling om övergång av verksamhet vid <i>Centrum Kompaniet i Stockholm AB</i>
Plats	Fastigos kontor, Stockholm
Närvarande	<i>Centrum Kompaniet i Stockholm AB</i> Christer Osslind, justerare <i>Fastigo:</i> Christian Dieckmann, sekreterare <i>SKTF i Stockholm:</i> Anette Carlén, justerare Lars Enroth <i>Sveriges Ingenjörer:</i> Elisabet Ohlsson, justerare per telefon <i>Ledarna:</i> Börje Hammarström, justerare

Bakgrund

Centrum Kompaniet i Stockholm AB bildades 2001 och ska nu säljas.

Överläggning

Arbetsgivarparten anför att det brittiska fastighetsbolaget Boulton ska köpa Centrum Kompaniet i Stockholm AB genom förvärv av 100 procent av aktierna i företaget. Tillträde till aktierna sker den 31 augusti 2007. Information om försäljningen kommer att ges idag till personalen samt även i Stockholms Stadshus via en presskonferens. Koncernmöte kommer att hållas den 14 maj 2007. Övergången förutsätter fullmäktiges godkännande. Övergången sker enligt § 6 b i anställningsskyddslagen vilket innebär att all personal går över till den nya ägaren.

Arbetsstagarparten noterar det som sägs och förutsätter att den nya ägaren påkallar inrangeringsförhandlingar.

Avslutning

Förhandlingen avslutas när slutjusterat protokoll föreligger.

Vid protokollet

Justeras den

Christian Dieckmann

Christer Osslind

Justeras den

Justeras den

Justeras den

Anette Carlén

Elisabet Ohlsson

Börje Hammarström