

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/1681)

Försäljning av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47

Genomförandebeslut

Hemställan från fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Köpeavtal, enligt bilaga 1 till utlåtandet, avseende försäljning av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 för en köpeskilling om 524,5 mnkr till Goldcup 29240 AB (numera namnändrat till Ramgad AB), org.nr 559345-4175 c/o Ramsbury Property AB, godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden har den 14 december 2021 hemställt att kommunfullmäktige godkänner försäljningen av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 för en köpeskilling om 524,5 mnkr till Goldcup 29240 AB (numera namnändrat till Ramgad AB), org.nr 559345-4175 c/o Ramsbury Property AB.

Då den avtalade köpeskillingen överstiger 90 mnkr ska överlåtelsen enligt fastighetsnämndens reglemente hemställas till kommunfullmäktige för beslut. Avtalet är därför villkorat av kommunfullmäktiges beslut.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 är i linje med såväl fastighetsnämndens uppdrag i kommunfullmäktiges budget och i linje med vad som anförts i *Uppföljning av budget 2019 – Tertialrapport 1 per den 30 april med helårsprognos* (Dnr KS 2019/687). I rapporten konstateras det att fastighetsnämnden har ett antal projekt som fördyrats, bland annat Östermalmshallen, och att nämnden ska se över åtgärdsalternativ som ökar förutsättningarna att genomföra projektet inom tilldelad budget.

Våra synpunkter

Stockholm står inför omfattande investeringsutgifter de kommande åren vilket ställer höga krav på god ekonomisk styrning och renodlad kommunal verksamhet.

En del i arbetet med att bedriva en aktiv och långsiktig hållbar fastighetsförvaltning är att initiera försäljningar av fastigheter som inte används för den egna verksamheten eller långsiktigt behövs för det kommunala uppdraget.

Denna hotellfastighet med tillhörande restaurang, spaanläggning samt övriga publika ytor behövs inte långsiktigt för det kommunala uppdraget. Den är även en del av renoveringen av Östermalmshallen som blev dyr för skattebetalarna. Denna försäljning är en del av arbetet att värna stadens ekonomi och skapa ordning och reda i projektet.

Bilagor

1. Köpekontrakt med kontraktsbilagor. Innehåller sekretess enl. 19 kap. 1-3§ OSL.
2. Marknadsvärdering (Värdebedömning). Innehåller sekretess enl. 19 kap. 1-3§ OSL.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Köpeavtal, enligt bilaga 1 till utlåtandet, avseende försäljning av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 för en köpeskilling om 524,5 mnkr till Goldcup 29240 AB (numera namnändrat till Ramgad AB), org.nr 559345-4175 c/o Ramsbury Property AB, godkänns.

Stockholm den 9 februari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Fastighetsnämnden äger och förvaltar idag fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 som ligger i direkt anslutning till Östermalms saluhall på Nybrogatan 25 och 27 vid Östermalmstorg. Den byggnad som är belägen på fastigheterna har totalrenoverats och utvecklats från att innehålla kontorsverksamhet och butiker, till att idag bestå av ett hotell med tillhörande restaurang, spaanläggning samt övriga publika ytor. Gården mellan fastigheterna har glasats in och anpassats för att möjliggöra restaurangverksamhet. Projektet avslutades under 2021.

Fastighetsnämnden fattade i november 2019 ett inriktningsbeslut om att uppdra åt fastighetskontoret att inleda försäljningsprocessen avseende fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47.

Försäljningen av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 har skett på öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare/transaktionsrådgivare. Köparen Goldcup 29240 AB (numera namnändrat till Ramgad AB), org.nr 559345-4175 c/o Ramsbury Property AB är ett privatägt fastighetsbolag som ägs av en privatperson. Köparen förvärvar kommersiella fastigheter i centrala lägen och äger fastigheter inom och utanför Sveriges gränser. De svenska fastigheterna finns främst i centrala Stockholm och i utlandet äger Ramsbury Property AB fastigheter i England, Danmark, Frankrike, Tyskland, Italien och USA.

Det finns idag ingen kommunal verksamhet i byggnaden och fastigheterna kan inte heller anses som strategiskt viktiga för stadens utveckling. I fastighetsnämndens budgetdirektiv framgår det att nämnden ska initiera försäljningsprocesser för större fastigheter inom beståndet i syfte att renodla nämndens fastighetsbestånd och uppdrag. För att minska omfattningen på hela projektets investeringsvolym, ett projekt som inkluderar Östermalms saluhall, beslutade fastighetsnämnden i slutet av 2019 att hotellet ska avyttras. Avtal med köpare tecknades 29 november 2021, om en köpeskilling på 524,5 mnkr, och tillträde sker när fullmäktige godkänt försäljningen.

Fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 har ett bokfört värde om totalt 505,9 mnkr inkluderat nedlagda utgifter för nyligen avslutat investeringsprojekt. Bedömda försäljningsomkostnader uppgår till totalt cirka 1,5 mnkr.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2021 enligt följande.

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att slutföra försäljningen avseende fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 för en köpeskillning om 524,5 mkr till Ramsbury, i enlighet med köpekontrakt i bilaga till fastighetskontorets tjänsteutlåtande.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa hos kommunfullmäktige om fullmäktiges godkännande av fastighetsnämndens beslut.
3. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Då fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 inte används för den egna verksamheten eller långsiktigt behövs för det kommunala uppdraget anser kontoret att fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 bör försälas. Vidare framgår det av fastighetsnämndens direktiv att nämnden ska initiera försäljningsprocesser för större fastigheter inom beståndet, i syfte att renodla nämndens fastighetsbestånd och uppdrag. För att minska omfattningen på hela projektets investeringsvolym, ett projekt som inkluderar Östermalms saluhall, beslutade fastighetsnämnden i slutet av 2019 att hotellet ska avyttras. Avtal med köpare tecknades 2021-11-29, om en köpeskillning på 524,5 mkr, och tillträde sker när fullmäktige godkänt försäljningen. Kontoret anser att ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 januari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 är i linje med såväl fastighetsnämndens uppdrag i kommunfullmäktiges budget och i linje med vad som uttalats i *Uppföljning av budget 2019 – Tertiärapport 1 per den 30 april med helårsprognos* (Dnr KS 2019/687) där det konstateras att

fastighetsnämnden har ett antal projekt som fördyrats, bland annat Östermalmshallen, och att nämnden ska se över åtgärdsalternativ som ökar förutsättningarna att genomföra projektet inom tilldelad budget.

Försäljningen har skett genom på öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare/transaktionsrådgivare.

Stadsledningskontoret bedömer att köpeskillingen är godtagbar för staden.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner köpeavtal, enligt bilaga 1, avseende försäljning av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 för en köpeskillning om 524,5 mnkr till Golcup 29240 AB (numera namnändrat till Ramgad AB), org.nr 559345-4175 c/o Ramsbury Property AB.