



Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2024/829)

S:t Erik Markutvecklings AB:s förvärv av aktier i S.E.G. Svenska AB, därigenom tomträtten Valsverket 7, Bällsta hamn, Ulvsunda industriområde med mera

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s, eller ett helägt dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB:s, förvärv av samtliga aktier i S.E.G. Svenska AB, org.nr 556513-7378, och därigenom indirekt tomträtten Valsverket 7 med ett överenskommet fastighetsvärde om 23,7 miljoner kronor, enligt aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan S.E.G Resistor AB, org.nr 556078-9819 och S:t Erik Markutveckling AB den 10 juli 2024, enligt bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
2. S:t Erik Markutveckling AB:s, eller ett helägt dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB:s, förvärv av samtliga aktier i Goldcup 35690 AB, org.nr 559489-7026, godkänns.
3. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i S.E.G. Svenska AB respektive Goldcup 35690 AB till och med ordinarie årsstämma nomineras de personer som är angivna i bilaga 4 till utlåtandet.
4. Ny bolagsordning i Goldcup 35690 AB respektive S.E.G. Svenska AB enligt bilaga 3 till utlåtandet godkänns.
5. S:t Erik Markutveckling AB:s borgensåtagande för Goldcup 35690 AB rätta fullgörande av aktieöverlåtelseavtalet i enlighet med vad som sägs i utlåtandet godkänns.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Bällsta hamn i Ulvsunda är ett av Stockholms stads stadsutvecklingsområden. Staden äger en stor del av marken, med undantag av ett fåtal enskilt ägda tomträtter. För att öka stadens rådighet i den pågående och kommande stadsutvecklingen har exploateringsnämnden framfört önskemål till S:t Erik Markutveckling AB att förvärva det aktiebolag som äger tomträtterna till Valsverket 7.

S:t Erik Markutveckling AB har tidigare, i samma syfte, föreslagits förvärva aktiebolaget som innehar tomträtterna till Valsverket 8 och Valsverket 9. När

möjligheten att förvärva Valsverket 8 och 9 uppstod var Valsverket 7 inte framme för försäljning. Förvärven är inte beroende av varandra, men genom att staden äger samtliga tre tomträtter ökar stadens rådighet.

Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget i samarbete med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov. Förvärvet av tomträtten till Valsverket 7 är i linje med bolagets uppgift.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Stockholms stad har ett pågående stadsutvecklingsarbete där Bällsta hamn i Ulvsunda ska omvandlas från industriområde till blandstad. Idag äger staden en stor del av marken med undantag av ett fåtal mindre enskilt ägda tomträtter. Jag ser positivt på att staden ökar sin rådighet både i den pågående och kommande stadsutvecklingen i området genom föreliggande beslut att förvärva tomträtten till Valsverket 7.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, S:t Erik Markutveckling AB (SEKRETESS enligt 19 kap. 1 och 3 §§ och 31 kap. 16 § Offentlighets- och sekretesslag (2009:400) (OSL), dnr KS 2024/829-1.1
2. Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS enligt 19 kap. 1 och 3 §§ och 31 kap. 16 § (OSL), dnr KS 2024/829-1.2
3. Nya bolagsordningar för Goldcup 35690 AB respektive S.E.G. Svenska AB, dnr KS 2024/829-1.3
4. Styrelseledamöter och revisorer för Goldcup 35690 AB respektive S.E.G. Svenska AB, dnr KS 2024/829-1.4
5. Protokollsutdrag, S:t Erik Markutveckling AB, dnr KS 2024/829-1.5

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Dennis Wedin och Andréa Hedin (båda M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis godkänna förslag till beslut.
2. Att därutöver anföra

Staden äger en stor del av marken, med undantag av ett fåtal enskilt ägda tomträtter. För att öka stadens rådighet i den pågående och kommande stadsutvecklingen av Bällsta hamn i Ullvsunda har exploateringsnämnden framfört önskemål till S:t Erik Markutveckling AB att förvärva det aktiebolag som äger tomträtterna till Valsverket 7, för ett överenskommet fastighetsvärde om 23,7 miljoner kronor.

S:t Erik Markutveckling har tidigare, i samma syfte, föreslagits förvärva aktiebolaget som innehar tomträtterna till Valsverket 8 och Valsverket 9. Ärendet beslutades av koncernstyrelsen den 2 september. När möjligheten att förvärva Valsverket 8 och 9 uppstod var Valsverket 7 inte framme för försäljning. Förvärven är inte beroende av varandra, men genom att staden äger samtliga tre tomträtter ökar stadens rådighet.

I samband förvärvet av tomträtten till Valsverket 8 och 9 framförde vi att vi inte invänder mot syftet till förvärvet. Men mot bakgrund av stadens kraftigt ökande skuldsättning, som innebär försämrade förutsättningar på den finansiella marknaden och högre räntekostnader, anser vi att staden bör överväga att avyttra tillgångar för att finansiera förvärvet, för att undvika att stadens skuldsättning ökar ytterligare. Samma sak anser vi nu när förvärv av tomträtten till Valsverket 7 ska beslutas om.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 6 november 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Kristina Lutz (alla M) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna är inte representerade i bolagsstyrelserna och har därmed inte haft insikt eller möjlighet att påverka projektet. Vi kan inte ta ansvar för sånt som är utanför vår kontroll eller insyn och därför väljer vi att avslå beslutet.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

S:t Erik Markutveckling AB:s uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Bolaget ska dessutom bedriva aktiv förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt. Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget i samarbete med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov. Förvärvet av tomträtten till Valsverket 7 är i linje med bolagets uppgift.

Ulvsunda industriområde i Bromma är sedan 1999 ett av Stockholm stads stadsutvecklingsområden och ska utvecklas från industriområde till blandstad. Inom det rödmarkerade området på bilden nedan pågår detaljplanering. Byggnation i området planeras starta cirka 2030.

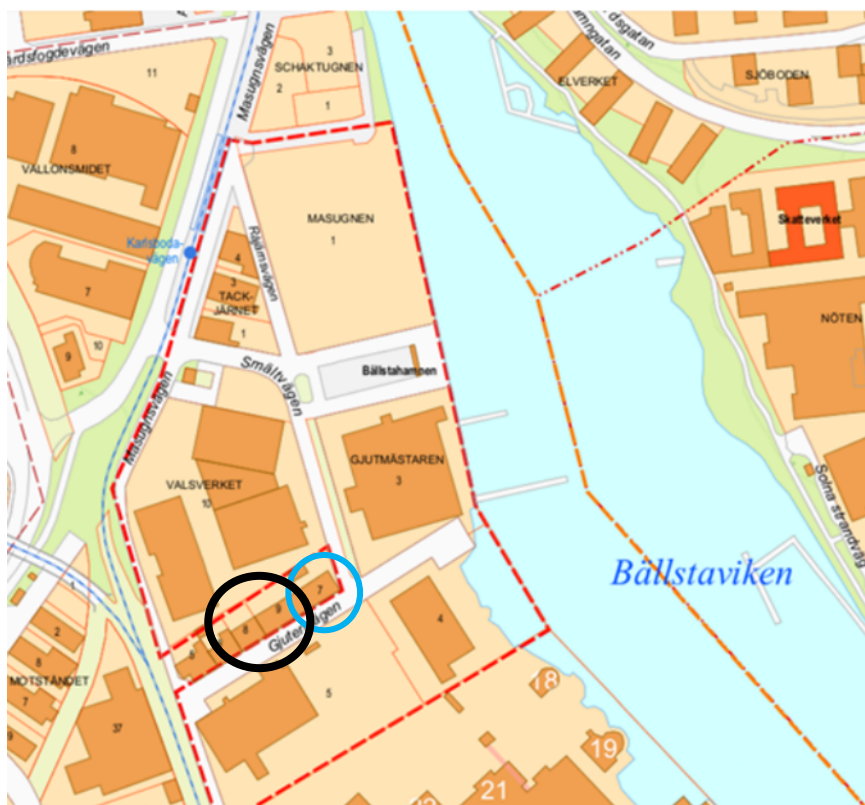


Bild 1: Stadsutvecklingsområde i Ulvsunda. Valsverket 7 är markerad med blå ring. Valsverken 8 och 9 är markerade med svart ring på kartan.

Exploateringsnämnden ser fördelar med att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar mark i området, eftersom det ökar stadens rådighet i kommande stadsutveckling.

S:t Erik Markutveckling AB har tidigare, i samma syfte, föreslagits förvärva aktiebolaget som innehar tomträtterna till Valsverket 8 och Valsverket 9. Ärendet beslutades av koncernstyrelsen den 2 september 2024 och planeras att behandlas i kommunfullmäktige under hösten 2024 (diarienummer SSAB 2024/118). När möjligheten att förvärva Valsverket 8 och 9 uppstod var Valsverket 7 inte framme för

försäljning. Förvärven är inte beroende av varandra, men genom att staden äger samtliga tre tomträtter ökar stadens rådighet.

Förvärven av Valsverken 7, 8 och 9 ger stor rådighet och därmed möjligheter att i planeringen justera fastighetsgränser och ägarstruktur i kommande stadsutveckling. Staden kan stadsutveckla och planera nya byggrätter på ett effektivt och ändamålsenligt sätt, samt hantera trafik och gatusektioner i ett större och friare sammanhang med redan ägd mark.

S:t Erik Markutveckling AB påbörjade hösten 2023 förvärvsdiskussioner med ägaren av Valsverket 7. Forum Fastighetsekonomi, en extern oberoende och auktoriserad värderingsfirma, gjorde på uppdrag av S:t Erik Markutveckling AB en värdering av tomträtten till 24 miljoner kronor. I augusti 2024 värderade Forum Fastighetsekonomi tomträtten till 21,5 miljoner kronor.

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB beslutade den 27 september 2024 att föreslå koncernstyrelsen och kommunfullmäktige förvärv av bolaget som innehar tomträtten till Valsverket 7.

Koncernstyrelsen beslutade på sitt sammanträde den 2 september 2024 att föreslå kommunfullmäktige att bevilja att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar ”Fastighets AB Åttavaler” som innehar tomträtterna till Valsverket 8 och Valsverket 9. Den transaktionen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 30 november 2024.

Fastigheten

Fastighetens totala areal är 1 105 kvm. Tomträttshavare är S.E.G Svenska AB. På fastigheterna finns en byggnad i tre våningar om totalt 1 251 lokalaria. På den obebyggda delen av tomten finns parkerings-, kör- och upplagsytor. Byggnaden uppfördes 1951 och en större renovering av tak och fönster gjorde 2011. Taxeringsvärdet uppgår till 5,9 miljoner kronor.

Den uthyrningsbara delen är sedan våren 2024 vakant. Hyresintäkterna uppgick 2023 till knappt 1 miljon kronor. Därutöver betalade hyresgästerna ersättning för fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Baserat på att marknadshyran är knappt dubbelt så hög som befintlig hyra och med årliga drifts- och underhållskostnader på cirka 0,5 miljoner kronor kan fastigheten nå ett driftnetto på drygt 1 miljon kronor. För att nå det driftsnettot krävs dock investeringar i el, ventilation, våtutrymmen och ytskikt.

Värderingen

Forum fastighetsekonomi värderade i augusti 2024 marknadsvärdet av tomträtten till Valsverket 7 till 21,5 miljoner kronor. Colliers International Sweden AB, en annan auktoriserad oberoende värderingsfirma, har på uppdrag av säljaren värderat tomträtten till 24 miljoner kronor. Ingen av de genomförda värderingarna har tagit hänsyn till att området runt fastigheten ska detaljplaneläggas. Valsverket 7 ligger utanför flygbullerkurvan och kan utvecklas med bostäder.

S:t Erik Markutveckling AB har, med anledning av skillnaden i värdering, låtit Forum Fastighetsekonomi utreda eventuella övervärden som kan finnas i att bolaget utvecklar kvarteret och har rådighet över flera tomträtter. Forum värderar detta till cirka 3,5 miljoner kronor. Det finns således ett högre värde för bolaget att förvärva kvarteret än värdet i befintlig användning. Förslaget till aktieöverlåtelseavtal innebär en överenskommelse om ett underliggande fastighetsvärde om 23,7 miljoner kronor.

Transaktionen

Förvärv av fastigheter genom paketering i aktiebolag är det dominerande tillvägagångssättet på marknaden. Ofta sker paketering i nystartade aktiebolag för att minska köparens risk att det finns gamla skulder och åtaganden i aktiebolaget.

I arbetet med granskningen, så kallad due diligence, av tomträtterna och förslag på transaktions- och koncernstruktur har EY, PwC, Bengt Dahlgren och Brick Advokat bistått S:t Erik Markutveckling AB.

Förvärvet av Valsverket 7 föreslås ske av ett nybildat bolag, Goldcup 35690 AB, ett dotterdotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB. Eftersom Goldcup 35690 AB är ett nybildat bolag behöver moderbolaget, S:t Erik Markutveckling AB, gå i borgen för bolagets förpliktelser gentemot säljaren.

S:t Erik Markutveckling AB avser att i ett senare läge fusionera Goldcup 35690 AB och S.E.G. Svenska AB, så att koncernbidrag kan hanteras. Det fusionerade bolaget kommer att namnändras till ett lämpligare namn som följer koncernens namnstruktur.

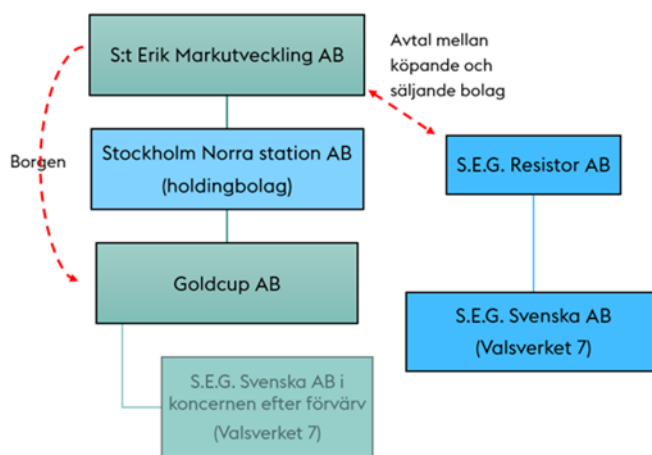


Bild 2: Förenklad skiss över transaktionen

De föreslagna bolagsordningarna för de nya aktiebolagen följer den standard som gäller för Stadshus AB-koncernen.

Aktieöverlåtelseavtalet

Aktieöverlåtelseavtalet reglerar S:t Erik Markutveckling ABs förvärv av samtliga aktier i S.E.G Svenska AB och därmed tomträtten till Valsverket 7. Köpeskillingen

baseras på ett underliggande fastighetsvärde på 23,7 miljoner kronor. Tomträten överläts i befintligt skick.

Säljaren ska fram till tillträdesdagen bedriva sin verksamhet och förvaltning enligt samma affärsprinciper som tidigare och inga beslut av väsentlig karaktär för tomträten får fattas utan skriftligt godkännande från S:t Erik Markutveckling AB.

Tillträde till aktierna är villkorat av att Stockholms stads kommunfullmäktige godkännt transaktionen och beslutet vunnit laga kraft senast 31 mars 2025.

Aktieöverlåtelseavtalet är sekretessbelagt och finns tillgängligt på Stockholms Stadshus ABs kontor för koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 14 oktober 2024 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s, eller ett helägt dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB:s, förvärv av samtliga aktier i S.E.G. Svenska AB, org.nr 556513-7378, och därigenom indirekt tomträten Valsverket 7 med ett överenskommet fastighetsvärde om 23,7 miljoner kronor, enligt aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan S.E.G Resistor AB, org.nr 556078-9819 och S:t Erik Markutveckling AB den 10 juli 2024, bilaga 2 till tjänsteutlåtandet, godkänns.
2. S:t Erik Markutveckling AB:s, eller ett helägt dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB:s, förvärv av samtliga aktier i Goldcup 35690 AB, org.nr 559489-7026, godkänns.
3. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i S.E.G. Svenska AB respektive Goldcup 35690 AB till och med ordinarie årsstämma nomineras de personer som är angivna i bilaga 4 till tjänsteutlåtandet.
4. Förslaget till ny bolagsordning i Goldcup 35690 AB respektive S.E.G. Svenska AB enligt bilaga 3 godkänns.
5. S:t Erik Markutveckling AB:s borgensåtagande för Goldcup 35690 AB rätta fullgörande av aktieöverlåtelseavtalet i enlighet med vad som sägs i tjänsteutlåtandet godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s, eller ett helägt dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB:s, förvärv av samtliga aktier i S.E.G. Svenska AB, org.nr 556513-7378, och därigenom indirekt tomträten Valsverket 7 med ett överenskommet fastighetsvärde om 23,7 miljoner kronor, enligt aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan S.E.G Resistor AB, org.nr 556078-9819

och S:t Erik Markutveckling AB den 10 juli 2024, bilaga 2 till tjänsteutlåtandet, godkänns.

2. S:t Erik Markutveckling AB:s, eller ett helägt dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB:s, förvärv av samtliga aktier i Goldcup 35690 AB, org.nr 559489-7026, godkänns.
3. S:t Erik Markutveckling AB:s borgensåtagande för Goldcup 35690 AB rätta fullgörande av aktieöverlåtelseavtalet i enlighet med vad som sägs i tjänsteutlåtandet godkänns.

Reservation av Christofer Fjellner och Gustav Johansson (båda M), se Reservationer m.m.

Suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD) som instämde i anförd reservation av Christofer Fjellner och Gustav Johansson (båda M), se Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 30 september 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att förslaget att förvärva tomträtten Valsverket 7 är i linje med S:t Erik Markutveckling ABs ägardirektiv och uppdrag att söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att de finansiella risker som finns med ett bolagsförvärv är identifierade och minimeras genom den föreslagna transaktionsstrukturen.

Koncernledningen och stadsledningskontoret delar bedömningen att stadens rådighet i stadsutvecklingen ökar genom att ett av stadens aktiebolag förvärvar tomträtterna. Förvärvet ger staden större frihet i planeringen av nya byggrätter, trafik och gatusektioner.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner förvärvet.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation av Christofer Fjellner och Gustav Johansson (båda M)

1. Att delvis godkänna förslag till beslut.
2. Att därutöver anföra

Staden äger en stor del av marken, med undantag av ett fåtal enskilt ägda tomträtter. För att öka stadens rådighet i den pågående och kommande stadsutvecklingen av Bällsta hamn i Ullvsunda har exploateringsnämnden framfört önskemål till S:t Erik Markutveckling AB att förvärva det aktiebolag som äger tomträtterna till Valsverket 7, för ett överenskommet fastighetsvärde om 23,7 miljoner kronor.

S:t Erik Markutveckling har tidigare, i samma syfte, föreslagits förvärva aktiebolaget som innehar tomträtterna till Valsverket 8 och Valsverket 9. Ärendet beslutades av koncernstyrelsen den 2 september. När möjligheten att förvärva Valsverket 8 och 9 uppstod var Valsverket 7 inte framme för försäljning. Förvärven är inte beroende av varandra, men genom att staden äger samtliga tre tomträtter ökar stadens rådighet.

I samband förvärvet av tomträtten till Valsverket 8 och 9 framförde vi att vi inte invänder mot syftet till förvärvet. Men mot bakgrund av stadens kraftigt ökande skuldsättning, som innebär försämrade förutsättningar på den finansiella marknaden och högre räntekostnader, anser vi att staden bör överväga att avyttra tillgångar för att finansiera förvärvet, för att undvika att stadens skuldsättning ökar ytterligare. Samma sak anser vi nu när förvärv av tomträtten till Valsverket 7 ska beslutas om.