

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08 - 508 293 23

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanna Höglund  
Telefon: 08 - 508 293 59

## **AB Stockholmshems försäljning av del av fastigheten Mullvadsberget 29**

### **Förslag till beslut**

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Godkänna Aktiebolaget Stockholmshems förvärv av dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, samt att Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, antagande av bolagsordning enligt bilaga 1, samt val av styrelseledamöter, styrelsuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 2, godkänns.
2. AB Stockholmshem får i uppdrag att sälja del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 till Aktiebolaget Stockholmshems dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156.
3. AB Stockholmshem får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet.
4. Begränsningen i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156 bolagsordnings § 14, bilaga 1, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613 tillträder aktierna i Goldcup 28026 AB

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stadshusab.stockholm.se

u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige

5. AB Stockholmshem får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
6. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

**B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.**

1. Godkänna Aktiebolaget Stockholmshems förvärv av dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, samt att Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, antagande av bolagsordning enligt bilaga 1, samt val av styrelseledamöter, styrelsuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 2, godkänns.
2. AB Stockholmshem får i uppdrag att sälja del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 till Aktiebolaget Stockholmshems dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156.
3. AB Stockholmshem får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet.
4. Begränsningen i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156 bolagsordnings § 14, bilaga 1, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613 tillträder aktierna i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige
5. AB Stockholmshem får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

6. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

AB Stockholmhems styrelse beslutade i december 2020 om att påbörja en försäljningsprocess för kontorsdelen i fastigheten Mullvadsberget 29, som en följd av att bolagets nuvarande huvudkontor ska flytta från fastigheten till Skärholmen.

Bolaget har tillsammans med Svefa (Fastighetsrådgivare) tagit fram ett försäljningsprospekt samt genomfört ett anbudsförfarande för en eventuell försäljning av fastigheten Mullvadsberget 29.

Bolaget erhöll ett flertal anbud och efter genomgång och förhandling har ett bud från Genesta Property Nordic AB accepterats. Genesta Property Nordic AB förvaltar kapital via fonder från institutionella investerare och pensionsfonder och gör detta genom förvärv och utveckling av fastigheter. I detta ärende föreslås att kontorsdelen i fastigheten Mullvadsberget 29 säljs genom en bolagsaffär till Genesta Property Nordic AB. Köpeskillingen uppgår till 670 miljoner kronor.

### **Bakgrund**

I kommunfullmäktiges budget framgår att stadens höga investeringsnivå under perioder finansierats genom försäljning av tillgångar som inte bedömts vara nödvändiga för stadens kärnverksamhet. Detta har begränsat upplåningsbehovet, men i takt med att investeringarna har ökat och försäljningar minskat har stadens upplåning stigit kraftigt. Det är därför angeläget att fortsätta sälja fastigheter som inte är strategiska för staden.

AB Stockholmhems styrelse beslutade, i december 2020, att påbörja en försäljningsprocess för kontorsdelen i fastigheten Mullvadsberget 29, som en följd av att bolagets nuvarande huvudkontor ska flytta från fastigheten till Skärholmen.

AB Stockholmshem har i september 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna bolagets försäljning av del av fastigheten Mullvadsberget 29.

Projektet är att definiera som en bolagsförsäljning enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

## Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens budget, att sälja kontorsdelen i fastigheten Mullvadsberget 29 genom en bolagsaffär till Genesta Property Nordic AB.

Bolaget har tillsammans med Svefa (Fastighetsrådgivare) tagit fram ett försäljningsprospekt samt genomfört ett anbudsförfarande till fastighetsinvestorer för ett eventuellt förvärv av kontorsdelen i fastigheten Mullvadsberget 29.

Fastigheten omfattar cirka 10 300 kvadratmeter uthyrningsbara kommersiella ytor samt därutöver ett garage innehållande 48 platser. Idag disponeras fastigheten till cirka 40 procent som AB Stockholmshems huvudkontor. Vidare förhyr Stockholms stad cirka 30 procent kontor samt resterade ytor hyrs ut till externa privata aktörer eller är vakanta.

Bolaget erhöll ett flertal anbud och efter genomgång och förhandling har ett bud från Genesta Property Nordic AB accepterats.

Genesta är ett oberoende fondbolag med fokus på kommersiella fastigheter i de fyra nordiska länderna. Genesta investerar i kontorhandel- och logistikfastigheter och har kontor i Stockholm, Helsingfors, Köpenhamn och Luxemburg. I dagsläget äger och förvaltar Genesta 12 fastigheter i tre fonder, varav majoriteten utgörs av kontorsfastigheter i Stockholm, Helsingfors och Köpenhamn.

Idag äger och förvaltar Genesta i Sverige:  
Kontor Linnégatan 18, Östermalm 7.300 kvm  
Kontor Löjtnantsgatan 17, 21, 25, Östermalm 12.800 kvm  
Kontor Armégatan, Solna 13.300 kvm  
Köpcentrum Arninge, 20.500 kvm  
Filmstaden i Solna, 9.400 kvm

För fastigheten Mullvadsberget 29 har Genesta en ambitiös idé om att utveckla befintliga ytor och göra fastigheten mer hållbar och samtidigt bidra till den direkta närmiljön genom att bl.a. fastighetens fasad renoveras samt renovering av garage, fönster och teknikutrymmen. Hyresgäst Anpassningar i gatuplan syftar att skapa attraktivitet och efterfrågan. Vidare ska fasadbelysning och inbjudande entréer utvecklas så att fastighetens byggnad lyser upp i området och gör det tryggare och trevligare att vistas här.

### Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Försäljningen innebär en aktieöverlåtelse i en bolagsaffär. Försäljningen av fastigheten Mullvadsberget 29 kommer att genomföras genom att AB Stockholmshem säljer, till skattemässigt värde, fastigheten till det egna nyförvärvade dotterbolaget Guldcup 28026 AB u.n.ä.t Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därefter säljs aktierna i detta bolag till det köpande bolaget till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613. Köpeskillingen uppgår till 670 miljoner kronor. Köparen Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB är ett nybildat bolag vars samtliga aktier ägs av fonden Genesta Value-Add III Holdings S.à r.l. Genesta Property Nordic AB är fund manager och asset manager för Fonden Genesta Value-Add III Holdings S.à r.l. Genesta Property Nordic AB är även Fondens rådgivare för förvärv och försäljningar.

Avtalet är bl.a. villkorat av den kommunala beslutsprocessen samt av att Lantmäteriet senast den 31 mars 2022 har fattat lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning enligt den lantmäteriförrättning som pågår på Fastigheten. Under förutsättning att villkoren uppfylls ska aktierna i bolaget och indirekt fastigheten tillträdas efter att överklagandefristen för i Stockholms kommuns Kommunfullmäktiges beslut löpt ut och Lantmäteriets beslut om lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft, dock tidigast den 1 februari 2022.

AB Stockholmshem har ett pågående projekt att bygga ett nytt kontor i Skärholmen som beräknas att vara färdigställt runt årsskiftet 2023/2024 och då flytta sin verksamhet dit. Bolaget kommer vid den nya ägarens tillträde vara kvar som hyresgäst i fastigheten. AB Stockholmshem äger enligt avtalet rätt att från och med 2024-01-01, med ett 6 månaders i förväg skriftligt meddelande frånträda de förhyrda lokalerna, dock senast 2025-12-31.

Aktieöverlåtelseavtalet som är sekretessbelagt finns tillgängligt för ledamöter och förvaras på Stockholm Stadshus ABs kontor.

### **Synpunkter och förslag**

AB Stockholmshem har ägardirektiv i kommunfullmäktiges budget om att flytta ut från innerstaden, samt avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse. Staden har sedan flera år arbetat för att effektivisera lokalutnyttjandet och att flytta förvaltningar och bolag till ytterstaden. Bolagets flytt av befintligt huvudkontor till Skärholmen medför att lokalerna inom Mullvadsberget 29, som i detta ärende föreslås säljas, inte längre behövs i verksamheten eller är strategiskt viktiga för bolaget. Bolagets flytt till Skärholmen medverkar också till att säkerställa arbetsplatser i ytterstaden, vilket

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

samtidigt stödjer stadens arbete med att få levande och trygga stadsdelar för alla som bor och vistas där. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen utgör en del i genomförandet och uppfyllandet av bolagets direktiv.

Försäljningen av kontorsdelen inom Mullvadsberget 29 innebär ett väsentligt ekonomiskt tillskott för bolaget. Detta ger bolaget förbättrade finansiella förutsättningar att genomföra planerade investeringar de kommande åren, både för underhåll och renoveringar i befintligt bestånd men även nyproduktion. I kommunfullmäktiges budget för 2021 har bolaget en budgeterad investeringsnivå mellan cirka 1 400 och 1 700 mnkr per år för åren 2021-2024.

Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer de ekonomiska konsekvenserna av affären som positiva och nödvändiga för en långsiktig finansiering av AB Stockholmshems framtida investeringsbehov.

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

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Bilagor till AB Stockholmshems tjänsteutlåtande
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem
- 4.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, VD	2021-10-05
Krister Schultz, Vice VD	2021-10-05