

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanna Höglund
Telefon: 0850829359

Avyttring av Skolfastigheter i Stockholm ABs fastighet Borrsvängen 13, Gubbängen genom bolagsförsäljning

Förslag till beslut

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

1. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att sälja fastigheten Borrsvängen 13 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321-4868) dotterbolag Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884)
2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321-4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884) till IES Skolfastigheter AB (org.nr 559332-4931) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för fastigheten Borrsvängen 13 om 250,3 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. Begränsningen i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884) bolagsordning § 13 (bilaga 4), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholmskommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när IES Skolfastigheter AB (org.nr 559332-4931) tillträder aktierna i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884). Därmed får bolagsordningen vid

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

tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige

B. Koncernledningen beslutar för egen del följande

1. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja fastigheten Borrsvängen 13 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321-4868) dotterbolag Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884).
2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321-4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884) till IES Skolfastigheter AB (org.nr 559332-4931) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för fastigheten Borrsvängen 13 om 250,3 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB tog under våren 2021 ett inriktningsbeslut om att sälja utbildningsfastigheten Borrsvängen 13 i Gubbängen i en bolagsförsäljning. I september 2021 togs beslut om att genomföra försäljningen till IES Skolfastigheter AB som är dotterdotterbolag till Internationella Engelska skolan (IES).

Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att kunna säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier i SISABs nybildade dotterbolag Erato 101 Samhällsfastigheter AB säljs, inklusive fastigheten Borrsvängen 13 med ett underliggande fastighetsvärde om 250 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att försäljningen av fastigheten Borrsvängen 13 utgör en viktig del i bolagets uppdrag om att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att

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

tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor, att avyttra ej strategiska fastigheter samt uppfylla ägardirektivet om att öka samarbetet med och låta externa aktörer genomföra reinvesteringar i fastigheter.

Bakgrund

Stockholm stad står de kommande åren inför stora utmaningar i form av ökade investeringar och ökade behov till följd av stadens snabba tillväxt. Den ökande investeringsvolymen medför ett stort på berörda nämnder och bolagsstyrelser att arbeta med fokus på styrning, effektivitet, lönsamhet, kostnadsmedvetenhet och prioritering. I enlighet med kommunfullmäktiges budget har flera bolag, däribland SISAB, ett ägardirektiv om att avyttra ej strategiska fastigheter.

SISAB har i uppdrag att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor. Bolaget har även ägardirektiv om att tillsammans med idrottsnämnden, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden, verka för att reinvesteringar i idrottsfastigheter, såsom Brännkyrkahallen och Gubbängens idrottshall, genomförs i extern aktörs regi. Inriktning för projekt Gubbängen, som består av fastigheterna Borrsvägen 12 och 13, är dels en försäljning av Borrsvägen 13, där IES idag bedriver skolverksamhet samt en utveckling och försäljning av befintlig idrottshall på Borrsvägen 12, där extern aktör köper befintlig idrottshall och utvecklar ny idrottshall och ytterligare skollokaler till IES. En av förutsättningarna för att utvecklingsprojektet ska kunna förverkligas enligt plan, är att det genomförs med IES som idag hyr lokalerna tillsammans med dennes samarbetspartner, Nystad. Projektet hanteras som två separata ärenden där SISAB är ansvarig för övergripande samordning och synkronisering.

Mot bakgrund av ovan nämnda tog styrelsen för SISAB ett inriktningsbeslut inför avyttring av Borrsvägen 13 den 27 april 2021. En riktad försäljningsprocess till nuvarande hyresgäst IES inleddes och beslut om att genomföra försäljningen till IES togs därefter i styrelsen den 2 november 2021.

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

Fastigheten Borrsvägen 13 är belägen i Gubbängen i södra Stockholm och innehåller idag utbildningsverksamhet med IES som aktör. Byggnaden uppfördes 1953 och 1969 och SISAB har sedan 1998 varit ägare av fastigheten. Den totala uthyrbara arean uppgår

till 10 400 kvm. Fastigheten hyrs till största del av IES, vars avtal gäller till och med 2029-06-30.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Försäljningsprocessen

Försäljningen av Borrsvängen 13 har varit en riktad process till nuvarande hyresgäst, IES. Bakgrunden till beslutet är det ägardirektiv bolaget har tillsammans med idrottsnämnden, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden verka för att reinvesteringar i idrottsfastigheter, där bland annat Gubbängens idrottshall (Borrsvängen 12) genomförs i extern aktörs regi.

SISAB tecknade en avsiktsförklaring den 26 maj 2021 med IES. Under juli – september 2021 genomfördes en sedvanlig due diligence. Bolagen har efter detta gemensamt arbetat fram ett utkast till överlåtelseavtal med ett överenskommet fastighetsvärde om 250 333 333 kr. Parterna skrev under avtalet den 22 september 2021 med förbehållet att avtalet är villkorat av godkännande i SISABs styrelse, koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige.

Bolagsförsäljning

Anledningen till en bolagsförsäljning är dels att kunna optimera det ekonomiska resultatet, genom att minimera skatteeffekterna och dels att ha möjlighet att kunna säkerställa avtalsmässiga villkor.

Kommunfullmäktige beslutade den 6 september 2021 att SISAB har möjlighet att förvärva fyra bolag som holdingbolag respektive fyra dotterbolag till dessa holdingbolag. Se bilaga 2 för paketering av fastigheter inför bolagsförsäljningar, i enlighet med bolagets uppdrag och direktiv. Försäljningar av fastigheter sker genom avyttring av dotterdotterbolag, direktägda av holdingbolaget. Holdingbolaget kommer inte påföras inkomstskatt vid eventuella reavinster efter försäljning av dotterbolag vilket ger SISAB som ägare till holdingbolaget ett bättre ekonomiskt utfall av försäljningarna.

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

SISAB kommer innan överlåtelsen av aktierna att sälja fastigheten Borrsvängen 13 till dotterbolaget Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB. Därefter kommer Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter till IES Skolfastigheter i Stockholm AB med en köpeskillning som utgår från ett underliggande fastighetsvärde om 250,3 mnkr.

Överlåtelse av aktierna och indirekt tillträde till fastigheten är planerad till 1 mars 2022.

Ekonomi

Det överenskomna fastighetsvärdet avseende den föreslagna försäljningen av samtliga aktier i Erato 101 Samhällsfastigheter i Stockholm AB uppgår till 250,3 mnkr.

I beräkning av köpeskillning för aktierna görs avdrag för latent skatt, lösen av lån och avdrag för stämpelskatt som betalas av säljaren. Detta resulterar i den preliminära köpeskillningen om 211,8 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen.

Överenskommet fastighetsvärde (mnkr)	- 250,3
Återbetalning av lån (mnkr)	- 23,1
Avdrag latent skatt (mnkr)	-11,5
Stämpelskatt (mnkr)	-3,7
Preliminär köpeskillning (mnkr)	211,8

Avtalet

Den 22 september 2021 tecknades aktieöverlåtelseavtalet med Goldcup 28631 u.ä.t IES Skolfastigheter i AB. Avtalet är villkorat av beslut i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen följt av beslut i kommunfullmäktige. Utöver dessa beslut är avtalet villkorat av beslut om att avstyckning från Borrsvängen 13 till Borrsvängen 12 sker. Försäljningen av Borrsvängen 13 är därför villkorad av att den avstyckningen har vunnit laga kraft. Avsikten är att den avstyckningslotten förvärvas av Exploateringskontoret, regleras in i Borrsvängen 12, som sedan upplåts med tomträtt till den externa aktören. Ansökan om avstyckning behöver ske till Lantmäteriet i nära anslutning till försäljningen för att möjliggöra att beslutet har vunnit laga kraft innan IES tillträder fastigheten i Q2 2022.

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

Fattas inte ovan nämnda beslut senast 30 juni 2022 upphör avtalet att gälla utan rätt till ersättning för någondera part.

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för styrelse/ledamöter i kommunfullmäktige hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Köparen

Det förvärvande bolaget IES Skolfastigheter AB är ett helägt bolag till English Summer School AB som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Internationella Engelska Skolan i Sverige AB.

Koncernledningens förslag till beslut

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen av fastigheten Borrsvängen 13 utgör en viktig del i genomförandet och uppfyllandet av bolagets direktiv, om att bolaget ska verka för att reinvesteringar i idrottsfastigheter såsom Gubbängshallen genomförs i extern aktörs regi. I enlighet med uppdrag i Kommunfullmäktiges budget för 2021 utreder berörda parter inom staden gemensamt möjligheten att genomföra reinvestering i befintlig hall, utveckling av ny idrott samt ytterligare skolytor till IES genom extern aktörs regi på Borrsvängen 12. Utöver detta uppfyller bolaget uppdraget om att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor samt att genomföra försäljningar av fastigheter där staden inte har ett långsiktigt strategiskt behov.

Försäljningen av Borrsvängen 13 ger SISAB ett betydande ekonomiskt tillskott med en resultatmässig effekt om 211,8 mnkr. Detta ger möjlighet för bolaget att sänka sin egen låneskuld, vilket även innebär positiva effekter på bolagets och koncernens totala skuldsättning samt minskar den finansiella risken. Detta är i linje med bolagets uppdrag att öka sin självfinansieringsgrad, vilket stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på.

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

Sammantaget föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen av fastigheten Borrsvängen 13 godkänns enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.

Magdalena Bosson
VD

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor

1. Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS)
2. Bolagsärende i kommunfullmäktige 6 sep 2021
3. Bolagsordning för Erato 101 Samhällsfastigheter AB
4. SISABs tjänsteutlåtande Avyttring av Borrsvängen 13 (SEKRETESS)
5. Protokollsutdrag SISAB 2021-7

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2021-12-01
Krister Schultz, Vice VD	2021-12-01