

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**

Dnr SSAB 2021/156  
Dnr KS 2021/1241

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Carolina Tillborg  
Telefon: 0850829739

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanna Höglund  
Telefon: 0850829359

## **Avyttring av Skolfastigheter i Stockholm ABs sju tomträtter genom bolagsförsäljning**

### **Förslag till beslut**

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

1. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Skolfastigheter i Stockholm AB i uppdrag att genomföra försäljningen av tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 och Österholmen 1 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321-4868) dotterbolag Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691).
2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321-4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB till Samhäll 71 AB (org.nr 559162-1338) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtterna om 1 460 000 000 kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga1) godkänns.

**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

3. Begränsningen i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB(org.nr 559337-6691) bolagsordning § 13 (bilaga 4), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Samhäll 71 AB (org.nr 559162-1338) tillträder aktierna i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.

## **B. Koncernledningen beslutar för egen del följande**

1. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 och Österholmen 1 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321-4868) dotterbolag Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691).
2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321-4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691) till Samhäll 71 AB (org.nr 559162-1338) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtterna om 1 460 000 000 kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga1) godkänns.
3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

## **Sammanfattning**

SISAB har under 2021 arbetat aktivt utifrån ägardirektiven att avyttra ej strategiska fastigheter genom att identifiera ett antal fastigheter där bolaget inte ser behov av ett långsiktigt ägande.

Styrelsen för SISAB fattade i juni 2021 beslut om inriktning för att avyttra tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 och Österholmen 1

i en bolagsförsäljning. Efter informationsinsamling, due diligence och avtalsförhandling tog styrelsen i november beslut om att genomföra försäljningen till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. (SBB)

Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier avyttras i det, till SISAB nybildade dotterdotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB inklusive de sju tomträtterna, med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 1 460 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen är av uppfattningen att försäljningen av icke strategiska fastigheter bidrar till bolagets uppfyllande av direktiv och uppdrag att optimera bolagets fastighetsbestånd ur ett övergripande ekonomiskt och förvaltningsmässigt perspektiv.

### **Bakgrund**

SISAB har under året arbetat utifrån sitt ägardirektiv att avyttra ej strategiska fastigheter genom att identifiera ett antal fastigheter där bolaget inte ser behov av ett långsiktigt ägande. Att genomföra avyttringar av icke strategiska fastigheter är ett sätt för bolaget att optimera bolagets fastighetsbestånd ur ett övergripande ekonomiskt och förvaltningsmässigt perspektiv samt öka sin självfinansieringsgrad.

SISAB har dessutom i uppdrag att bidra till att stadens höga investeringsnivå delvis kan finansieras genom försäljning av tillgångar som inte bedöms vara nödvändiga för bolagets kärnverksamhet. Till bolagets kärnverksamhet hör uthyrning av lokaler till hyresgäster i form av stadens egna verksamheter. Därmed har inriktningen vid framtagandet av fastigheter som kan vara lämpliga för avyttring varit fastigheter med externa hyresgäster och en portfölj som kan vara intressant för en bred krets privata investerare.

Mot bakgrund av dessa uppdrag har SISAB arbetat fram ett förslag på objekt att avyttra. Den portfölj med tomträtter till utbildningsfastigheter som föreslås avyttras innehåller totalt sju tomträtter, varav två förskolor och fem skolor där samtliga i huvudsak uthyrs till privata aktörer.

<b>Fastighet/ Tomträtt</b>	<b>Objekt</b>	<b>Hyresgäst</b>	<b>Område</b>	<b>Area, kvm</b>
Birgitta 3	Förskola	Torpstugan förskola	Spånga	814
Bolmen 4	Förskola	Årstagården	Årsta	1 259
Gångmattan 2	Skola	Engelska skolan	Bromma	9 393
Karpdammen 2	Skola	Engelska skolan	Hässelby	5 147
Likriktaren 1	Skola	Västbergaskolan	Västberga	9 359
Västerholmen 1	Skola	Västerholms friskola	Skärholmen	5 879
Österholmen 1	Skola	Österholmskolan/ Västerholms friskola	Skärholmen	7 868

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

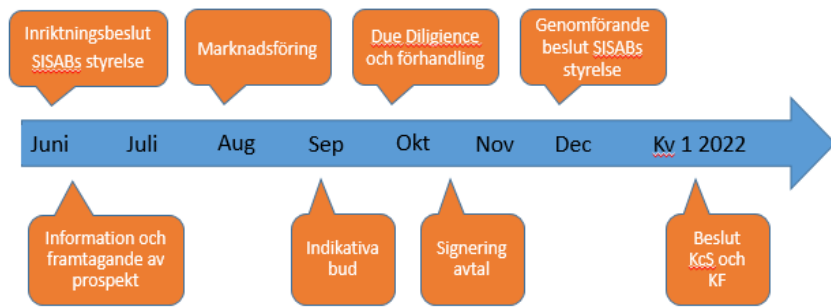
#### Försäljningsprocessen

SISAB har valt ut sju tomträtter med fem skolor och två förskolor som inte bedöms vara av strategisk vikt för staden vilket är i linje med bolagets ägardirektiv. Den 22 juni 2021 tog bolagets styrelse inriktningsbeslut och försäljningsprocessen inleddes.

De sju objekten har sedan presenterats för marknaden genom en bred marknadsföring för att uppnå största möjliga konkurrens och därmed högsta möjliga pris. I försäljningsprocessen har SISAB samarbetat med rådgivningskonsulten Svefa.

Totalt inkom sex stycken indikativa bud på hela portföljen, fem formella och ett informellt. Utvärdering av samtliga bud gjordes, utifrån dels nivå på beloppet och dels villkor och kommande planer för tomträtterna som de presumtiva köparna angav. SISAB valde därefter att teckna en avsiktsförklaring med SBB, som hade det högsta budet, i kombination med fördelaktiga villkor.

Efterföljande Due diligence-process, pågick under september och oktober. Därefter skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med SBB med ett överenskommet fastighetsvärde om 1 460 mnkr. Avtalet skrevs under av parterna den 29 oktober, villkorat av beslut i SISABs styrelse, koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. SISABs styrelse antog genomförandebeslutet den 8 december 2021.



### Köparen

Samhäll 71 AB är ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget (SBB). SBB är ett börsnoterat bolag och fastighetsägare som idag har en fastighetsportfölj med ett marknadsvärde om 117 miljarder kronor innehållande samhällsfastigheter i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Bolaget har en målsättning om att växa i Stockholmsområdet, där de idag äger och förvaltar cirka 820 000 kvm bostads- och samhällsfastigheter.

Mot bakgrund av att SBB vill växa i Stockholmsområdet samt att de är en stor aktör avseende samhällsfastigheter ser bolaget portföljen som ett lämpligt förvärv av objekt. De kommer erbjuda nuvarande hyresgäster möjligheten att fortsätta förhyra sina befintliga lokaler idag till samma villkor de kommande 10 åren. Hyresgästernas besittningsskydd innebär också att de inte kan sägas upp utan erbjudande om andra lokaler eller skadestånd.

### Bolagsförsäljning

Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag är idag det dominerande tillvägagångssättet på marknaden då detta ger det bästa ekonomiska utfallet och gör det möjligt att säkerställa vissa avtalsmässiga villkor, om sådana finns.

Kommunfullmäktige beslutade den 6 september 2021 att SISAB har möjlighet att förvärva fyra bolag som holdingbolag, respektive fyra dotterbolag till dessa holdingbolag. Se ärendet i bilaga 2 (Dnr:KS 2021/677) som avser paketering av fastigheter inför bolagsförsäljningar, i enlighet med bolagets uppdrag och direktiv. Försäljningar av de nu aktuella tomträtterna sker genom avyttring av dotterdotterbolag, direktägda av holdingbolaget. Holdingbolaget kommer inte påföras inkomstskatt vid eventuella reavinst efter försäljning av dotterbolag vilket ger SISAB som ägare till holdingbolaget ett bättre ekonomiskt utfall av försäljningarna.

SISAB kommer innan överlåtelsen av aktierna att sälja de sju tomträtterna till dotterbolaget Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB. Därefter kommer Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB att sälja samtliga aktier i SISABs dotterdotterbolag Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB till SBB med en köpeskilling som utgår från ett underliggande fastighetsvärde om 1 460 mnkr.

Överlåtelseerna av aktierna och indirekt tillträde till tomträtterna är planerad till 31 mars 2022.

Inför försäljningen har SISAB, genom samråd med övriga nämnder, säkerställt att avyttringen inte påverkar stadens planerade stadsutveckling negativt.

### Ekonomi

Det överenskomna fastighetsvärdet avseende den föreslagna försäljningen av samtliga aktier i Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB uppgår till 1 460 mnkr.

I beräkning av köpeskilling för aktierna görs avdrag för latent skatt, lösen av lån och avdrag för stämpelskatt som betalas av säljaren. Detta resulterar i den preliminära köpeskillingen om 1 183,3 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen. Avkastningen på portföljen uppgick till 3,2 %.

Överenskommet fastighetsvärde (mnkr)	- 1 460
Återbetalning av lån (mnkr)	- 195,5
Avdrag latent skatt (mnkr)	- 63,7
Stämpelskatt (mnkr)	- 12,2
Avdrag avstyckning Västerholmen 1 (mnkr)	- 5,4
<b>Preliminär köpeskilling (mnkr)</b>	<b>1 183,3</b>

Det nuvarande driftnettot som byggnaderna på tomträtterna genererar uppgår till 50 mnkr vilket bedöms uppvägas av bl.a. minskade kapitalkostnader och avskrivningar samt kommande underhållsåtgärder i vissa av byggnaderna.

Det lägre driftnettot närmaste året som blir en konsekvens av försäljningen kommer mötas av långsiktiga effektiviseringar hos SISAB.

### Avtalet

Den 29 oktober september 2021 tecknades aktieöverlåtelseavtalet mellan SISAB och SBB. Avtalet är villkorat av beslut i Stockholms Stadshus ABs styrelse och kommunstyrelsen, följt av beslut i kommunfullmäktige.

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

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

### Synpunkter och förslag

SISAB bidrar genom den föreslagna avyttringen av portföljen bestående av sju tomträtter, till att uppnå bolagets ägardirektiv om att genomföra försäljningar av fastigheter där staden inte har ett långsiktigt strategiskt behov. Genom att avyttra tomträterna minskar bolaget även sina nuvarande och kommande kostnader för drift, skötsel och underhåll i byggnaderna.

Försäljningen av portföljen ger bolaget ett ekonomiskt tillskott med en resultatmässig effekt om knappt 1,2 mdr. Tillskottet stärker bolagets finansiella ställning och möjliggör därmed en fortsatt hög investeringsnivå i befintligt och nytt bestånd vilket stadsledningskontoret och koncernledningen anser är positivt.

Koncernledningen och stadsledningskontoret delar SISAB:s uppfattning att SBB med sin långsiktiga inriktning, erfarenheter från tidigare försäljningar samt de hyresvillkor som befintliga hyresgäster ges är en lämplig aktör att ta över dessa objekt.

Genom en avyttring av denna portfölj kan en mer ändamålsriktig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser uppnås.

Stadsledningskontoret och koncernledningen föreslår därav att den föreslagna försäljningen av de ovan angivna tomträterna godkänns enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.

Magdalena Bosson  
VD

Krister Schultz  
Vice VD

### **Bilagor**

1. Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS)
2. Bolagsärende i kommunfullmäktige den 6 sep 2021
3. Bolagsordning för Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (SEKRETESS)
4. SISABs tjänsteutlåtande avseende avyttring av utbildningsfastigheter
5. Protokollsutdrag SISAB 2021-8



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, VD	2022-01-10
Krister Schultz, Vice VD	2022-01-10