

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

Dnr SSAB 2024/118  
Dnr KS 2024/587

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Johanna Magnusson  
Telefon: 08-50829762

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 08-50829261

## **S:t Erik Markutveckling ABs förvärv av tomträtterna till Valsverket 8 och 9**

### **Förslag till beslut**

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för  
Stockholms Stadshus AB föreslår 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 Startplattan 197536 AB, org.nr 559480-3438, och  
därigenom indirekt tomträtterna Valsverket 8 och 9 med ett  
överenskommet fastighetsvärde om 24 miljoner kronor,  
enligt aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan Fastighets AB  
Berjholm, org.nr 556079-4033 och S:t Erik Markutveckling  
AB den 16 maj 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 35308 AB, org.nr 559482-5092, godkänns.
  3. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor  
och lekmannarevisorssuppleant i Startplattan 197536 AB  
respektive Goldcup 35308 AB till och med ordinarie  
årsstämma nomineras de personer som är angivna i bilaga 4.
  4. Förslaget till ny bolagsordning i Goldcup 35308 AB  
respektive Startplattan 197536 AB enligt bilaga 3 godkänns.
  5. S:t Erik Markutveckling AB:s borgensåtagande för Goldcup  
35308 AB:s fullgörande av aktieöverlåtelseavtalet i enlighet

### **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

med vad som sägs i koncernledningens och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande godkänns.

B. 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 Startplattan 197536 AB, org.nr 559480-3438, och därigenom indirekt tomträtterna Valsverket 8 och 9 med ett överenskommet fastighetsvärde om 24 miljoner kronor, enligt aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan Fastighets AB Berjholm, org.nr 556079-4033 och S:t Erik Markutveckling AB den 16 maj 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 35308 AB, org.nr 559482-5092, godkänns.
3. S:t Erik Markutveckling AB:s borgensåtagande för Goldcup 35308 AB rätta fullgörande av aktieöverlåtelseavtalet i enlighet med vad som sägs i koncernledningens och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande godkänns.

### **Sammanfattning**

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 8 och Valsverket 9.

S:t Erik Markutveckling ABs uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Förvärvet av tomträtterna till Valsverket 8 och Valsverket 9 är i linje med S:t Erik Markutveckling ABs uppgifter och ägardirektiv, eftersom tomträtterna finns i ett område som står inför stadsutveckling.

Teknik, miljö, juridik och ekonomi i det säljande bolaget har granskats av S:t Erik Markutveckling AB tillsammans med externa rådgivare. Det har identifierats finansiella risker i det säljande bolaget Fastighets AB Åttavalser och därför föreslås att tomträtterna

överlåts till ett nybildat aktiebolag, Goldcup 35308 AB, och att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar det nybildade bolaget.

Tomträtterna värderades i juni 2023 av en extern oberoende, auktoriserad värderingsfirma till knappt 24 miljoner kronor.

Koncernledning och stadsledningskontoret anser 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.

### **Bakgrund**

S:t Erik Markutveckling ABs 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 tomträtterna till Valsverket 8 och Valsverket 9 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.

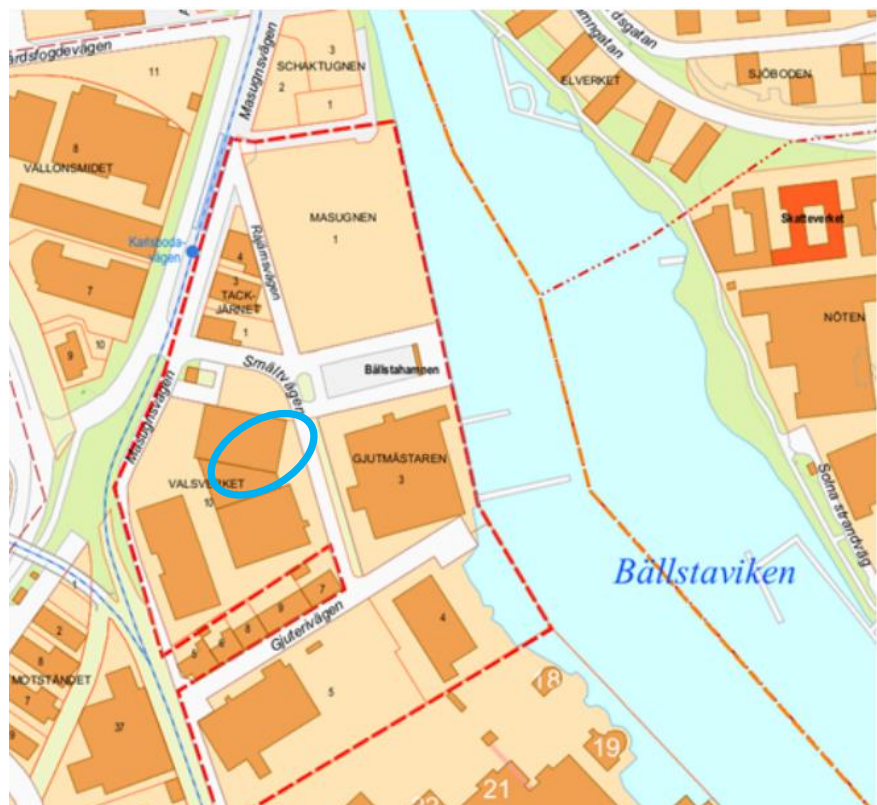


Bild 1: Stadsutvecklingsområde i Ulvsunda. Valsverket 8 och Valsverket 9 markerade med blå ring.

På exploateringsnämndens begäran har S:t Erik Markutveckling AB undersökt möjliga markförvärv i Ulvsunda industriområde. Det ger kommande exploateringsprojekt större frihetsgrad i planeringen samt minskar beroendet av externa tomträttshavare. Staden kan planera nya byggrätter på ett så optimalt och ekonomiskt som möjligt samt hantera trafik och gatusektioner i ett större och friare sammanhang med redan ägd mark.

Forum Fastighetsekonomi, en extern oberoende och auktoriserad värderingsfirma, värderade på uppdrag av S:t Erik Markutveckling AB tomträtterna i juni 2023 till knappt 24 miljoner kronor. S:t Erik Markutveckling AB påbörjade hösten 2023 förvärvsdiskussioner med ägaren av Valsverket 8 och Valsverket 9 med utgångspunkt i den externa värderingen.

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB beslutade den 30 maj 2024 att föreslå koncernstyrelsen och kommunfullmäktige förvärv av bolagen som innehar tomträtterna till Valsverket 8 och Valsverket 9.

## Ärendet

### Fastigheterna

Fastigheternas totala areal är 2.110 kvm. Tomträtthavare är Fastighets AB Åttavalser. På fastigheterna finns två sammanbyggda och gemensamt nyttjade byggnader i två våningar med källare om totalt 2.829 kvm LOA på halva tomtytan. Den obebyggda delen utgörs av asfalterade parkerings-, kör- eller upplagsytor. Utfart sker över Valsverket 10 utan reglerad rätt. Byggnaderna uppfördes 1947 och delar renoverades 2008. Taxeringsvärdet uppgår till 17,3 miljoner kronor.

Hysesintäkterna uppgick 2023 till drygt 3 miljoner kronor. Därutöver betalar hyresgästerna cirka 400 000 kronor för fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Fastigheterna har ett driftnetto om knappt 200 000 kronor, men S:t Erik Markutveckling AB bedömer det långsiktigt bedömda driftnettot till cirka 1,7 miljoner kronor per år. Det lägre initiala driftnettot har sin grund i ett stort eftersatt underhållsbehov för fönster, fasaddelar och vissa bärande konstruktioner, och att bland annat fönsterrenovering behöver utföras relativt omgående. Idag finns tre hyresgäster med besittningsskydd varav däckfirman Euromaster hyr drygt 80 procent av ytan.

### Värderingen

Forum fastighetsekonomi värderade i juni 2023 marknadsvärdet av tomträtterna till Valsverket 8 och 9 till 23,6 miljoner kronor. Då ytterligare tid kommer att förflyta mellan värdetidpunkt (juni 2023) och betalning (sker vid tillträde under hösten 2024) samt att köpeskillingen inte är indexerad i avtalet, är det skäligt att avrunda värderingen till 24 miljoner kronor.

### Transaktionen

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

Den föreslagna affärsstrukturen innebär att tomträtterna läggs i ett nybildat aktiebolag och att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar det nybildade bolaget. Det nybildade bolaget, som föreslås få namnet "Fastighets AB Valsverket 89", blir ett dotterbolag till Stockholm Norra Station AB. Eftersom bolaget är nybildat och inte har en stark balansräkning måste moderbolaget S:t Erik

Markutveckling AB gå i borgen för de åtaganden som görs i aktieöverlåtelseavtalet.

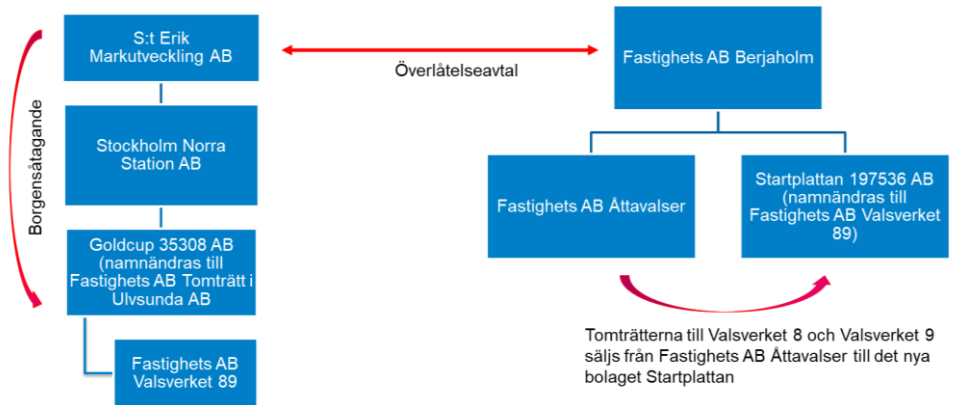


Bild 2: Schematisk illustration över transaktionen

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.

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 Startplattan 197536 AB och därmed tomträtterna till Valsverket 8 och Valsverket 9. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde på 24 miljoner kronor. Tomträtterna 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 tomträtterna får fattas utan skriftligt godkännande från S:t Erik Markutveckling AB.

Säljaren ska senast på tillträdesdagen ha genomfört ett antal åtgärder som är kopplade till OVK (obligatorisk ventilationskontroll), hissbesiktning, brandskyddsinventering och skyddsrumbesiktning.

Tillträde till aktierna är villkorat av att Stockholms stads kommunfullmäktige godkännt transaktionen senast den 30 november 2024.

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

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Synpunkter och förslag**

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att förslaget att förvärva tomträtterna Valsverket 8 och Valsverket 9 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.

Koncernledning 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.

Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande, S:t Erik Markutveckling AB
2. Aktieöverlåtelseavtal (*Sekretess enligt 19:1, 19:3 och 31:16 OSL*)
3. Förslag till ny bolagsordning
4. Förslag till styrelseledamöter m.m.
5. Protokollsutdrag, S:t Erik Markutveckling AB

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>