

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2024/134
Dnr KS 2024/829

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 tomträtten till Valsverket 7

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 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, 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.

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

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 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.

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 7.

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 2024 och planeras att behandlas i kommunfullmäktige under hösten 2024. 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.

S:t Erik Markutveckling har tillsammans med extern kompetens granskat teknik, miljö, juridik och ekonomi i det säljande bolaget. Den befintliga byggnaden på tomträten har eftersatt underhåll i fråga om el, vvs och våtrum, men tak, stomme och fasad är i gott skick. Inga finansiella risker har identifierats i det säljande bolaget S.E.G Resistor AB.

Köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde på 23,7 miljoner kronor.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att bolaget förvärvas och därigenom även tomträten till Valsverket 7.

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 tomträten 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.

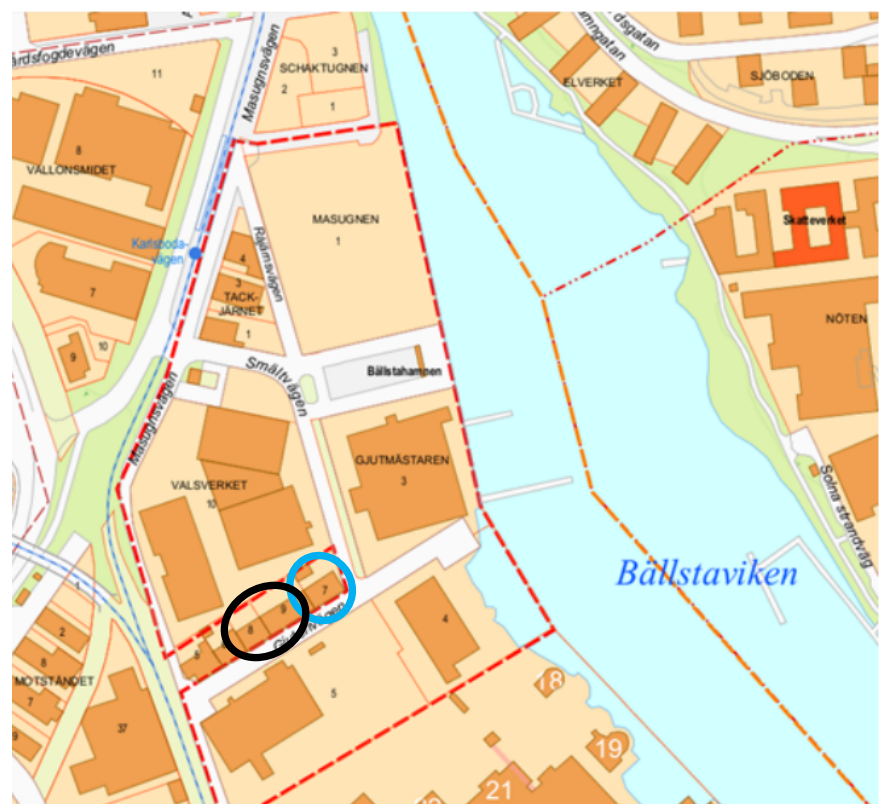


Bild 1: Stadsutvecklingsområde i Ulvsunda. Valsverket 7 är markerad med blå ring. Valsverken 8 och 9 är markerade med svart ring på kartan.

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 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 Åttavalser" som innehar tomträtterna till Valsverket 8 och Valsverket 9. Den transaktionen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 30 november 2024.

Ärendet

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 lokalarea. 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 Guldcup 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.

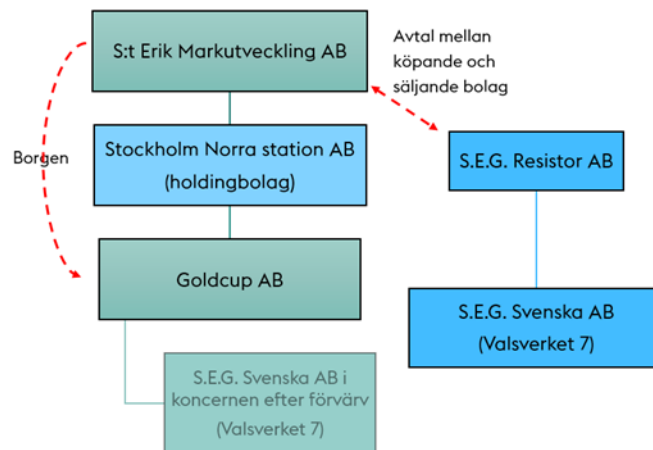


Bild 2: Förenklad skiss över transaktionen

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 tomträten 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 godkänt 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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

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.

Fredrik Jurdell
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 och revisorer
5. Protokollsutdrag, S:t Erik Markutveckling AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2024-10-04
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-10-03