

Handläggare
Daniel Roos

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Daniel Roos
08-50829922

S:t Erik Markutveckling AB

Överlåtelse av Fastighets AB Godsfinkan

Beslut om överlåtelse av Fastighets AB Godsfinkan till Skolfastigheter i Stockholm AB genom förvärv av samtliga aktier i bolaget.

Företagsledningens förslag till beslut

A. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande.

1. Skolfastigheter i Stockholm AB:s förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Godsfinkan, org.nr 556969-5314, och därigenom tomträtten Godsfinkan 1 med en överenskommen köpeskilling om 163 114 458 kr plus bolagets egna kapital på tillträdesdagen, enligt förslag till aktieöverlåtelseavtal mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och S:t Erik Markutveckling AB, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, godkänns.

B. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande och uppdrag enligt punkt A ovan följande.

1. Förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Godsfinkan, org.nr 556969-5314, och därigenom tomträtten Godsfinkan 1 med en överenskommen köpeskilling om 163 114 458 kr plus bolagets egna kapital på tillträdesdagen, enligt förslag till aktieöverlåtelseavtal mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och S:t Erik Markutveckling AB, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, godkänns.
2. VD medges rätt att teckna nödvändiga avtal, besluta om mindre ändringar och vidta övriga åtgärder med anledning av förvärvet enligt punkt 1 ovan.
3. Finansiering av förvärvet enligt ovan ska ske genom upplåning från staden till gällande villkor.

S:t Erik Markutveckling

Kaplansbacken 10
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
info@sterikmark.se
sterikmark.se

4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

C. Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Godsfinkan, org.nr 556969-5314, och därigenom indirekt tomträtten Godsfinkan 1 med en överenskommen köpeskilling om 163 114 458 kr plus bolagets egna kapital på tillträdesdagen, enligt förslag till aktieöverlåtelseavtal mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och S:t Erik Markutveckling AB, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, godkänns.

D. Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande och uppdrag enligt punkt C ovan, följande.

1. Försäljningen av samtliga aktier i Fastighets AB Godsfinkan, org.nr 556969-5314, och därigenom indirekt tomträtten Godsfinkan 1 med en överenskommen köpeskilling om 163 114 458 kr plus bolagets egna kapital på tillträdesdagen, enligt förslag till aktieöverlåtelseavtal mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och S:t Erik Markutveckling AB, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna nödvändiga avtal, besluta om mindre ändringar och vidta övriga åtgärder med anledning av försäljningen enligt punkt 1 ovan.

Sammanfattning

SISAB hyr idag sina kontorslokaler av Atrium Ljungberg AB i Palmfelt Center vid Globen. SISAB har under 2024 i samråd med Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret sökt nya kontorslokaler inom stadens eget fastighetsbestånd, i enlighet med kommunfullmäktiges inriktning att i första hand hyra lokaler inom stadens eget bestånd. I det arbetet har inriktningen om en flytt till lokaler i fastigheten Godsfinkan 1 Hammarby Sjöstad som idag ägs av S:t Erik Markutveckling AB bedömts vara det sammanvägt bästa alternativet.

S:t Erik Markutveckling AB har i uppdrag att vid behov stödja nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter samt att förvärva och förvalta fastigheter i avvaktan på stadsutveckling.

S:t Erik Markutveckling AB förvärvade Fastighets AB Godsfinkan innehållande tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1 år 2014. Syftet med köpet var att staden skulle inrymma en skola i delar av fastigheten som komplement till Sjöstadsskolan då denna var i behov av en utökning.

SISAB:s styrelse godkände den 17 december 2024 inriktningen att flytta bolagets huvudkontor från Palmfelt Center i Johanneshov till Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad. I beslutsunderlaget redovisade bolaget att ett förvärv av S:t Erik Markutveckling ABs dotterbolag Fastighets AB Godsfinkan, som innehåller fastigheten Godsfinkan 1, ur flera aspekter skulle vara mer fördelaktigt jämfört med att hyra lokalen, däribland ekonomiskt. Bolaget skulle därför återkomma till styrelsen med förslag till köpeavtal och hyresavtal med Fastighets AB Godsfinkan.

Parterna avser att upprätta ett hyresavtal i syfte att SISAB flyttar in i fastigheten den 1 oktober 2026 och föreslår i ärende DNR SISAB 2025/182 att styrelsen godkänner hyresavtalet. Samtidigt föreslår SISAB i detta ärende att styrelsen godkänner förvärv av bolaget Fastighets AB Godsfinkan då ett förvärv bedöms mer fördelaktigt långsiktigt av ekonomiska och förvaltningstekniska skäl jämfört med en inhyrning. En förutsättning för förvärvet är att kommunfullmäktige godkänner förvärvet då denna sker i bolagsform. Om kommunfullmäktige godkänner förvärvet kommer SISAB fortsatt ha ett formaliserat hyresavtal med sitt eget dotterbolag vilket tydliggör SISAB:s kostnader för inhyrningen även om fastigheten indirekt via ett bolag ägs av SISAB. Ett tecknat hyresavtal ger också S:t Erik Markutveckling AB säkerhet för att gå vidare med den anpassning av lokalerna som behövs för SISAB:s verksamhet. Hyresavtalet är villkorat av att styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB godkänner investeringen för hyresgäst Anpassningen samt hyresavtalet. Detta är planerat till 2025-06-04.

Då transaktionen föreslås ske i bolagsform har ett aktieöverlåtelseavtal tagits fram där S:t Erik Markutveckling AB säljer samtliga aktier i dotterbolaget Fastighets AB Godsfinkan (556969-5314) innehållande tomträtten Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad till SISAB. Bolaget säljs till aktievärdet plus bolagets egna kapital på tillträdesdagen. Bokfört värde på aktierna är drygt 163 mnkr hos säljaren (S:t Erik Markutveckling AB). Förvärvet hemställs till kommunfullmäktige för godkännande.

Bakgrund

Av kommunfullmäktiges budget och ägardirektiv framgår att utgångspunkten för lokalhyra är att nämnder och bolagsstyrelser ska hyra lokaler i stadens egna lokaler, vilket bidrar till långsiktig hållbarhet, lägre hyreskostnader och rådighet över lokaler. Vidare framgår att Stadens behov av fastigheter och lokaler i huvudsak ska tillgodoses med eget ägande. Viktiga perspektiv vid beslut är en bedömning utifrån bland annat varaktighet, hyreskostnader över tid och kostnadsvolym.

SISAB hyr idag sina kontorslokaler i Palmfelt Center som ägs av Atrium Ljungberg AB. SISAB har under 2024 i samråd med Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret sökt nya kontorslokaler inom stadens eget fastighetsbestånd. Arbetet har utgått från dagens antal anställda med en inriktning att SISAB inte under överskådlig tid kommer att utöka antalet medarbetare. Därutöver har planerats för att dagens flexibla arbetssätt behålls, att arbetet utgår från ett samlat kontor samt en arbetsplats som bidrar till att stärka och utveckla arbetssätt med utgångspunkten i den organisationsförändring som genomfördes under 2023. Likaså ska en lokalisering vara hållbar utifrån avståndet till SISAB:s hela fastighetsbestånd, ett kontor som bygger identitet och säkerställer närvaro och tillgänglighet. Inriktningen har varit att totalkostnaden ska vara i paritet eller inte väsentligt avvika från dagens hyreskostnader.

SISAB har utrett ny lokalisering i samråd med moderbolaget Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret (inom ramen för stadsledningskontorets samlade arbete kring ny lokalisering av förvaltningar och bolags kontor som idag hyr lokaler i Palmfelt Center). I det arbetet har inriktningen om en flytt till lokaler i fastigheten Godsfinkan 1 Hammarby Sjöstad som idag ägs av S:t Erik Markutveckling AB bedömts vara det sammanvägt bästa alternativet.

S:t Erik Markutveckling AB har i uppdrag att vid behov stödja nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter samt att förvärva och förvalta fastigheter i avvaktan på stadsutveckling. S:t Erik Markutveckling AB förvärvade Fastighets AB Godsfinkan innehållande tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1 år 2014. Syftet med köpet var att staden skulle inrymma en skola i delar av fastigheten som komplement till Sjöstadsskolan då denna var i behov av en utökning. På tomträtten finns tre huskroppar, varav en huskropp om cirka 2 540 kvm anpassades till skolverksamhet genom ombyggnad i SISAB:s regi. Byggnadsdelen förhyrs sedan 2015 av SISAB som vidareförhyr den till utbildningsförvaltningen, en så kallad tredjepartsinhyring.

Nuvarande detaljplan medger inte skoländamål varför skolverksamhet i hus 3, Sjöstadsskolans annex, bedrivs genom ett tidsbegränsat lov som längst till och med 2030-09-30. Sedan januari 2023, har därför S:t Erik Markutveckling AB i samråd med SISAB påbörjat ett planarbete för att ta fram en ny detaljplan med målbilden att tillåta både kontor och skolverksamhet i hus 3.

SISAB:s styrelse godkände den 17 december 2024 inriktningen att flytta bolagets huvudkontor från Palmfelt Center i Johanneshov till Godsfinckan 1 i Hammarby Sjöstad. I beslutsunderlaget redovisade bolaget att ett förvärv av S:t Erik Markutveckling ABs dotterbolag Fastighets AB Godsfinckan, som innehåller fastigheten Godsfinckan 1, skulle vara mer fördelaktigt jämfört med inhyrning, däribland ekonomiskt. Bolaget återkommer därför till styrelsen med förslag till hyresavtal och köpeavtal. Detta är också i linje med inriktningen att SISAB ska äga de lokaler som Utbildningsförvaltningen hyr.

Långsiktigt blir det mer fördelaktigt för SISAB att äga fastigheten utifrån såväl uppdraget om att äga stadens skollokaler som att långsiktigt kunna hålla nere de egna hyreskostnaderna genom egen teknisk förvaltning av fastigheten. Med SISAB som ägare finns också möjligheten att i en framtid skala upp behovet för skola om så krävs eller om behovet tillfälligt minskar, kunna använda lokalerna såväl för Utbildningsförvaltningens eller annan förvaltnings behov. Detta möjliggörs genom att användningen i den pågående detaljplaneändringen förväntas tillåta både kontor och skollokaler i hus 3.

Ärendet

Parterna avser att upprätta ett hyresavtal i syfte att SISAB flyttar in i fastigheten den 1 oktober 2026 och föreslår i ärende DNR SISAB 2025/182 att styrelsen godkänner hyresavtalet. Samtidigt föreslår SISAB styrelsen att godkänna förvärv av bolaget Fastighets AB Godsfinckan då ett förvärv bedöms mer fördelaktigt jämfört med en inhyrning. En förutsättning för förvärvet är att kommunfullmäktige godkänner förvärvet då denna sker i bolagsform. Om kommunfullmäktige godkänner förvärvet kommer SISAB fortsatt ha ett formaliserat hyresavtal med sitt eget dotterbolag vilket tydliggör och formaliserar SISAB:s kostnader för lokalhyran även om fastigheten ägs av SISAB. Ett tecknat hyresavtal ger också S:t Erik Markutveckling AB säkerhet för att gå vidare med den anpassning av lokalerna som behövs för SISAB:s verksamhet. Hyresavtalet är villkorat av att styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB godkänner investeringen för

hyresgäst Anpassningen samt hyresavtalet. Detta är planerat till 2025-06-04.

Lokalerna bedöms motsvara de behov som SISAB har om cirka 3 100 kvm kontorsyta vilket är en ytterligare anpassning (dagens lokaler har en yta om 3 757 kvm) till dagens arbetssätt och behov. Även kollektivtrafik, tillgänglighet till SISAB:s fastigheter med lättåtkomliga påfarter till vägnätet samt möjlig parkering för bolagets cirka 45 elbilar som används i tjänsten kan uppnås. Såväl parkeringsmöjligheter som laddning av elbilar bedöms kunna ske i närområdet. SISAB har också en stark hälsoprofil vilket resulterat i en mycket hög frisknärvaro. Området har närhet till motion och rekreation i anslutning till arbetet och uppmuntrar till att cykla till och från arbetet.

Fastighets AB Godsfinkan

Godsfinkan 1, som ägs av S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag Fastighets AB Godsfinkan, innefattar tre huskroppar sammanlänkade med två trapphus belägna på Heliosgatan 22-26 i Hammarby Sjöstad. Användningen är idag kontor och skola. Byggnaderna uppfördes i slutet av 1980-talet.

S:t Erik Markutveckling AB förvärvade bolaget och därmed tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad 2014 av Fabège. Genom förvärvet tillgodosågs delar av Utbildningsförvaltningens behov av skollokaler i Hammarby Sjöstad.

Godsfinkan 1 omfattar totalt ca 8 000 kvm uthyrbara lokaler, varav skolbyggnaden utgör en knapp tredjedel (2540 kvm). De övriga två kontorsbyggnaderna omfattar ca 5 500 kvm, varav ca 2 000 kvm idag står lediga att förhyra. Därutöver har ytterligare två hyresgäster sagt upp sina lokaler för avflyttning under 2025, varefter den totala vakansen idag uppskattas till ca 2 900 kvadratmeter. Efter viss omdisposition av befintliga hyresgäster tillskapas en sammanhängande yta om ca 3 000 kvadratmeter för SISAB. Övriga hyresgäster i huset är Arbetsmarknadsförvaltningen, redovisningsbyrå, utvecklare av affärssystem samt en konstruktörsfirma.

S:t Erik Markutveckling AB driver genom Fastighets AB Godsfinkan tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och i samråd med SISAB ett pågående planarbete som syftar till att möjliggöra fortsatt skolverksamhet i en av byggnaderna inom fastigheten, som idag bedrivs med tillfälligt bygglov. I likhet med gällande detaljplan ska kontorsanvändning fortsatt gälla i övriga byggnader. Planförslag är i samrådsskede och planarbetet följer med bolaget om det inte har hunnit bli klart innan tillträdet.

S:t Erik Markutveckling ABs uppdrag är att vid behov stödja nämnder och bolag vid försäljning och utveckling av fastigheter samt att förvärva och förvalta fastigheter i avvaktan på stadsutveckling. Fastighets AB Godsfinkan och tomträtten till Godsfinkan 1 köptes med huvudsyftet att säkra tillgång på tillräckliga skollokaler i Hammarby Sjöstad, som ett annex till Sjöstadsskolan. Någon ytterligare stadsutveckling efter den nu aktuella detaljplanen på fastigheten torde inte komma i fråga då stadsdelen Hammarby Sjöstad är färdigutbyggd. Större delen av lokalerna i Godsfinkan 1 kommer efter SISAB:s inflyttning att förhyras av stadens förvaltningar på lång sikt i en färdigutvecklad fastighet. Därmed saknas skäl för S:t Erik Markutveckling AB att kvarstå som ägare och det är lämpligare att ägandet övergår till SISAB som långsiktig ägare och förvaltare.

Förslag till avtal

Transaktionen föreslås ske i bolagsform och ett aktieöverlåtelseavtal har tagits fram, bilaga 1.

S:t Erik Markutveckling AB säljer samtliga aktier i dotterbolaget Fastighets AB Godsfinkan (556969-5314) innehållande tomträtten Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad till SISAB. Bolaget säljs till aktievärdet plus bolagets egna kapital på tillträdesdagen. Bokfört värde på aktierna är drygt 163 mnkr hos säljaren (S:t Erik Markutveckling AB) Förslaget till aktieöverlåtelseavtalet innehåller och reglerar bl a följande:

- SISAB förvärvar samtliga aktier i Fastighets AB Godsfinkan (556969-5314) och därmed tomträtten till fastigheten Stockholm Godsfinkan 1.
- Köpeskillingen motsvarar S:t Erik Markutveckling AB:s bokförda värde på aktierna plus eget kapital per tillträdesdagen.
- Tillträde sker 2026-10-01
- Säljaren garanterar att bolaget inte har några anställda på tillträdesdagen.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier avseende bolaget och att dess handlingar är korrekta.
- Tomträtten överläts i befintligt skick med friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister.
- Köparen har haft möjlighet att besiktiga fastigheten och granska gällande hyresavtal.
- Säljaren ska fram till tillträdet förvalta bolaget enligt samma principer som tidigare. Säljaren förbinder sig att hålla köparen informerad om väsentliga beslut som fattas beträffande bolaget och/eller tomträtten
- Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet som vinner laga kraft senast den 1 augusti 2026.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighets AB Godsfinkan gör idag ett positivt resultat 2024 med 9,2 mnkr. Beräknat på SISAB:s inhyrning, hyreskostnad inklusive avskrivning av hyresgäst Anpassningen beräknas bolagets resultat 2027 bli cirka 12,3 mnkr efter finansnetto, se bolagets treårsplan bilaga 3. Detta beräknat på att fastigheten då är uthyrd till 100 procent. En eventuell risk i förvärvet skulle vara risken för vakanser vilken bedöms låg då fastigheten ligger i ett attraktivt läge vilket också kommer bli än mer attraktivt 2030 då kollektivtrafiken förstärks i och med att en tunnelbanestation kommer att finnas.

Den ekonomiska effekten för SISAB sammanfattas i tabellen nedan

Fastighets AB Godsfinkan				
(mnkr)	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Intäkter	17 937	20 023	31 347	31 809
Kostnader	-10 049	-11 726	-16 390	-15 634
Resultat före finansnetto	7 888	8 297	14 957	16 175
Finansnetto	-752	-1 893	-2 686	-2 708
Resultat efter finansnetto	7 136	6 404	12 271	13 467
SISAB				
Finansiella kostnader			-4 953	-4 954
Överavskrivningar			-2 940	-2 940
Summa			-7 893	-7 894
Totalt resultat efter förvärv			4 378	5 573

Bokfört värde på aktierna är 163 114 458 kr i moderbolaget (S:t Erik Markutveckling AB). Försäljningen innebär ingen resultatpåverkan i form av realisationsresultat för S:t Erik Markutveckling AB. Försäljningen innebär att S:t Erik Markutveckling AB minskar sin skuld till staden motsvarande köpeskillingen vilket medför lägre räntekostnader om ca 5 mnkr per år. Den årliga kostnaden för koncernmässiga överavskrivningar, som idag belastar koncernen S:t Erik Markutveckling AB med ca 3 mnkr överförs till SISAB:s koncern som en följd av aktieöverlåtelsen.

S:t Erik Markutveckling ABs beräknade framtida resultat om drygt 12 mnkr/år när fastigheten är fullt uthyrd i slutet på 2026 kommer som en följd av överlåtelsen istället tillgodogöras SISAB. De kommande resultatmässiga effekterna är således sammantaget positiva för SISAB och negativa för S:t Erik Markutveckling AB. Avyttringen ligger dock i linje med S:t Erik Markutveckling ABs uppdrag, då tomträtten bedöms som färdigutvecklad och inte ligger i något blivande stadsutvecklingsområde. För koncernen Stockholms stadshus AB är överlåtelsen neutral.

Bolagens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB och Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta att Skolfastigheter i Stockholm AB:s förvärvar respektive S:t Erik Markutveckling AB försäljer samtliga aktier i Fastighets AB Godsfinkan, org.nr 556969-5314, och därigenom tomträtten Godsfinkan 1 med en överenskommen köpeskilling om 163 114 458 kr plus bolagets egna kapital på tillträdesdagen, enligt förslag till aktieöverlåtelseavtal mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och S:t Erik Markutveckling AB.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB förslås besluta för egen del att förvärvet av samtliga aktier i Fastighets AB Godsfinkan, org.nr 556969-5314, och därigenom tomträtten Godsfinkan 1 med en överenskommen köpeskilling om 163 114 458 kr plus bolagets egna kapital på tillträdesdagen, enligt förslag till aktieöverlåtelseavtal mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och S:t Erik Markutveckling AB godkänns samt att VD får i uppdrag att teckna nödvändiga avtal, besluta om mindre ändringar och vidta övriga åtgärder med anledning av förvärvet.

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB föreslås för egen del besluta att försäljningen av samtliga aktier i Fastighets AB Godsfinkan, org.nr 556969-5314, och därigenom indirekt tomträtten Godsfinkan 1 med en överenskommen köpeskilling om 163 114 458 kr plus bolagets egna kapital på tillträdesdagen, enligt förslag till aktieöverlåtelseavtal mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och S:t Erik Markutveckling AB samt att VD får i uppdrag att teckna nödvändiga avtal, besluta om mindre ändringar och vidta övriga åtgärder med anledning av försäljningen.

Ebba Bock Agerman
VD

Daniel Roos
VD

Bilagor

1. Aktieöverlåtelseavtal
2. Bolagsordning Fastighets AB Godsfinkan, org.nr 556969-5314
3. Treårsplan Fastighets AB Godsfinkan