

## **Överlåtelse av Fastighets AB Godsfinkan från S:t Erik Markutveckling till Skolfastigheter i Stockholm AB**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

S:t Erik Markutveckling AB:s försäljning av, och Skolfastigheter i Stockholm AB:s förvärv av, samtliga aktier i Fastighets AB Godsfinkan, org.nr 556969-5314, till en överenskommen köpeskilling om 163 114 458 kronor plus Fastighets AB Godsfinkans egna kapital på tillträdesdagen i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och S:t Erik Markutveckling AB, bilaga 4 till utlåtandet, godkänns.

### **Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Emilia Bjuggren**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) hyr idag sina kontorslokaler i Palmfelt Center av Atrium Ljungberg AB. Hyresavtalet löper ut den 1 oktober 2026. I samråd med Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret har SISAB sökt nya kontorslokaler i enlighet med kommunfullmäktiges inriktning.

Det bästa alternativet är att flytta till lokaler i fastigheten Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad, som idag ägs av Fastighets AB Godsfinkan, ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB.

SISAB och S:t Erik Markutveckling AB avser att upprätta ett hyresavtal där SISAB hyr kontorslokaler i Godsfinkan 1. Hyresavtalet innebär att S:t Erik Markutveckling hyresgästanpassar lokalerna och att SISAB flyttar in den 1 oktober 2026. Parterna föreslår även att SISAB förvärvar Fastighets AB Godsfinkan. Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget övergår ägandet av Fastighets AB Godsfinkan till SISAB.

#### **Beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## Föredragande borgarrådens synpunkter

Vi föreslår att kommunstyrelsen godkänner S:t Erik Markutveckling AB:s försäljning av, och Skolfastigheter i Stockholm AB:s förvärv av, samtliga aktier i Fastighets AB Godsfinkan.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande S:t Erik Markutveckling AB och Skolfastigheter i Stockholm AB, dnr KS 2025/860-1.1
2. Protokollsutdrag S:t Erik Markutveckling AB, dnr KS 2025/860-1.2
3. Protokollsutdrag Skolfastigheter i Stockholm AB, dnr KS 2025/860-1.3
4. Aktieöverlåtelseavtal, dnr KS 2025/860-1.4
5. Bolagsordning, dnr KS 2025/860-1.5p
6. Treårsplan, dnr KS 2025/860-1.6

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 22 oktober 2025

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

## Ärendet

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och S:t Erik Markutveckling AB avser att upprätta ett hyresavtal där SISAB hyr kontorslokaler i Godsfinkan 1. Hyresavtalet innebär att S:t Erik Markutveckling hyresgäst Anpassar lokalerna och att SISAB flyttar in den 1 oktober 2026. Parterna föreslår även att SISAB förvärvar Fastighets AB Godsfinkan. Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget övergår ägandet av Fastighets AB Godsfinkan till SISAB.

S:t Erik Markutveckling AB:s uppdrag är att 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 för att säkra tillgång till skollokaler i Hammarby Sjöstad. S:t Erik Markutveckling AB driver genom Fastighets AB Godsfinkan tillsammans med stadsbyggnadskontoret och i samråd med SISAB ett planarbete, med syfte att möjliggöra fortsatt skolverksamhet i en av byggnaderna inom fastigheten. I likhet med gällande detaljplan ska kontorsanvändning fortsatt gälla i övriga byggnader.

Större delen av lokalerna i Godsfinkan 1 kommer efter SISAB:s inflyttning att förhyras av staden 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.

## Fastigheten

Fastigheten Godsfinckan 1 är belägen i Hammarby sjöstad. Fastigheten är markerad med turkost i bilden nedan.



S:t Erik Markutveckling AB förvärvade fastigheten inklusive tomträtten år 2014. Syftet med förvärvet var att staden skulle inrymma en skola i delar av fastigheten. På tomträtten finns tre huskroppar, varav en om cirka 2 540 kvm anpassades till skolverksamhet av SISAB. Sedan 2015 vidareuthyr SISAB den byggnaden till utbildningsnämnden. Utbildningsnämndens avtal med SISAB påverkas inte av att SISAB förvärvar Fastighets AB Godsfinckan.

Den nuvarande detaljplanen medger inte skolverksamhet. I januari 2023 påbörjade S:t Erik Markutveckling AB i samråd med SISAB ett planarbete för att ta fram en ny detaljplan med målbilden att tillåta både kontor- och skolverksamhet på fastigheten.

Det pågående planarbetet för fastigheten Godsfinkan 1 ska möjliggöra fortsatt skolverksamhet i den byggnad som idag har tidsbegränsat bygglov samt i enlighet med gällande detaljplan fortsatt möjliggöra kontorsanvändning i övriga byggnader.

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

### **Transaktionen**

Transaktionen föreslås ske i bolagsform i enlighet med föreslaget aktieöverlåtelseavtal, bilaga 4. S:t Erik Markutveckling AB säljer samtliga aktier i dotterbolaget Fastighets AB Godsfinkan innehållande tomträtten Godsfinkan 1 till SISAB. Bolaget säljs till aktievärdet plus bolagets egna kapital på tillträdesdagen. Bokfört värde på aktierna är drygt 163 miljoner kronor.

Förslag till aktieöverlåtelseavtal innehåller och reglerar bland annat:

- SISAB förvärvar samtliga aktier i Fastighets AB Godsfinkan 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 den 1 oktober 2026
- Tomträtten överläts i befintligt skick med friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister
- Säljaren garanterar att bolagets handlingar är korrekta
- 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 och att beslutet vinner laga kraft senast den 1 augusti 2026

## **Ekonomiska konsekvenser**

Fastighets AB Godsfinkan gjorde år 2024 ett överskott på drygt nio miljoner kronor. Beräknat på SISAB:s inhyrning, hyreskostnad inklusive avskrivning av hyresgäst Anpassningen beräknas resultatet uppgå till drygt 12 miljoner kronor 2027. Resultatnivån för 2027 är beräknad på att hela fastigheten är uthyrd. Risken för vakanser i fastigheten bedöms som låg, då fastigheten ligger i ett attraktivt läge i Hammarby sjöstad.

Bokfört värde på aktierna är 163 114 458 kronor i moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB. Försäljningen medför inget realisationsresultat för S:t Erik Markutveckling AB. Försäljningen innebär att S:t Erik Markutveckling AB minskar sin låneskuld till staden på ett belopp motsvarande köpeskillingen, vilket medför att bolaget får lägre räntekostnader om cirka 5 miljoner kronor per år.

Kostnaden för koncernmässiga överavskrivningar, som årligen belastar S:t Erik Markutveckling AB-koncernen med cirka 3 miljoner kronor, överförs till SISAB:s koncern som en följd av aktieöverlåtelsen.

De beräknade framtida ekonomiska resultaten, hyresintäkter minus kostnader, är positiva och ökar resultatet i SISAB:s koncern i och med förvärvet. De kommande resultatmässiga effekterna är således sammantaget positiva för SISAB, men reducerar S:t Erik Markutveckling AB:s resultat. Avyttringen ligger i linje med S:t Erik Markutveckling AB:s uppdrag, då tomträtten bedöms som färdigutvecklad och inte ligger i ett blivande stadsutvecklingsområde. För kommunkoncernen är överlåtelsen ekonomiskt neutral.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 22 september 2025 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

S:t Erik Markutveckling ABs försäljning av och Skolfastigheter i Stockholm AB:s förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Godsfinkan, org.nr 556969-5314, till en överenskommen köpeskillning om 163 114 458 kronor plus Fastighets AB Godsfinkans egna kapital på tillträdesdagen i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och S:t Erik Markutveckling AB, bilaga 4 till tjänsteutlåtandet, godkänns.

**Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 2 juli 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Av kommunfullmäktiges budget och ägardirektiv framgår att utgångspunkten för lokalhyra är att nämnder och bolag ska hyra lokaler i stadens egna lokaler. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att denna överlåtelse är i linje med kommunfullmäktiges inriktning och att överlåtelsen bidrar till lägre hyreskostnader, rådighet över sina lokaler samt en långsiktig hållbarhet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att de resultatmässiga effekterna sammantaget blir positiva för SISAB och ett förvärv bedöms mer fördelaktigt långsiktigt av ekonomiska och förvaltningstekniska skäl jämfört med en inhyrning. Dessutom är detta förvärv även i linje med inriktningen att SISAB ska äga de lokaler som utbildningsnämnden hyr, vilket koncernledningen och stadsledningskontoret anser är positivt.

I likhet med bolagen anser koncernledningen och stadsledningskontoret att tomträtten bedöms som färdigutvecklad och då stadsdelen Hammarby Sjöstad är färdigutbyggd 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. För bolagskoncernen Stockholms Stadshus AB är överlåtelsen ekonomiskt neutral.

Mot bakgrund av detta föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att S:t Erik Markutveckling AB säljer och Skolfastigheter i Stockholm AB förvärvar samtliga aktier i Fastighets AB Godsfinkan till en överenskommen köpeskilling om 163 114 458 kronor plus Fastighets AB Godsfinkans egna kapital på tillträdesdagen i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och S:t Erik Markutveckling AB, bilaga 4 till tjänsteutlåtandet, godkänns.