

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**Dnr SSAB 2025/109  
Dnr KS 2025/860**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Johanna Magnusson  
Telefon: 08-50829762**Till**  
Koncernstyrelsen  
KommunstyrelsenCarolina Tillborg  
Telefon: 08-50829739Stadsledningskontoret  
Susanna Höglund  
Telefon: 08-50829359

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

### **Förslag till beslut**

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår 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 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.

### **Sammanfattning**

I enlighet med kommunfullmäktiges budget för 2025 ska nämnder och bolag i första hand hyra lokaler inom stadens egna bestånd.

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.

**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

SISABs styrelse godkände den 17 december 2024 inriktningen att flytta bolagets huvudkontor till Godsfinkan 1, diarienummer SISAB 2024/556. I beslutsunderlaget ingick att återkomma med förslag till hyresavtal för lokalerna samt förslag på köpeavtal av fastigheten. SISAB och S:t Erik Markutveckling har tillsammans tagit fram förslag på hyresavtal och köpeavtal. Styrelsen för SISAB godkände de föreslagna avtalen på styrelsemötet den 29 april 2024, diarienummer SISAB 2025/182 och 2025/183 och styrelsen för S:t Erik Markutveckling godkände avtalen på sitt styrelsemöte den 4 juni 2025, diarienummer STEM 2025/122.

Den föreslagna transaktionen sker i bolagsform och därför måste kommunfullmäktige godkänna transaktionen. Om kommunfullmäktige godkänner förvärvet har SISAB ett hyresavtal med sitt eget dotterbolag vilket tydliggör SISAB:s kostnader för inhyrningen. Ett tecknat hyresavtal ger Fastighets AB Godsfinkan och S:t Erik Markutveckling AB säkerhet för att genomföra de hyresgäst Anpassningar som behöver göras.

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. Då tomträtten bedöms som färdigutvecklad och 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 kommunkoncernen är överlåtelsen ekonomiskt neutral.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser mot bakgrund av detta att den föreslagna transaktionen ska godkännas.

## **Bakgrund**

Av kommunfullmäktiges budget och ägardirektiv framgår att utgångspunkten för lokalhyra är att nämnder och bolag ska hyra lokaler i stadens egna lokaler.

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 fastighetsbestånd. Sökningen av nya lokaler har skett med utgångspunkt att antal anställda är oförändrat,

att dagens flexibla arbetssätt behålls, att arbetet utgår från ett samlat kontor, ett hållbart kontor och ett kontor som bygger identitet och säkerställer närvaro och tillgänglighet. Inriktningen har varit att totalkostnaden ska vara i nivå med SISABs nuvarande hyreskostnader.

Arbetet har resulterat i ett förslag om att flytta bolagets huvudkontor till fastigheten Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad. Fastigheten ägs av Fastigheten Godsfinkan AB, som i sin tur ägs av S:t Erik Markutveckling AB.

SISAB och S:t Erik Markutveckling AB har tillsammans tagit fram förslag på hyresavtal samt föreslår en överlåtelse av bolaget Fastighets AB Godsfinkan från S:t Erik Markutveckling AB till SISAB.

### **Ärendet**

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.

S:t Erik Markutveckling ABs 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 Godsfinkan 1 är belägen i Hammarby Sjöstad. Fastigheten är markerad med turkost i bilden nedan.



S:t Erik Markutveckling 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 Godsfinkan.

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 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 SISABs koncern i och med förvärvet. De kommande resultatmässiga effekterna är således sammantaget positiva för SISAB, men reducerar S:t Erik Markutveckling ABs resultat. Avyttringen ligger i linje med S:t Erik Markutveckling ABs uppdrag, då tomträtten bedöms som färdigutvecklad och inte ligger i ett blivande stadsutvecklingsområde. För kommunkoncernen är överlåtelsen ekonomiskt neutral.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Synpunkter och förslag**

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.

Fredrik Jurdell  
Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande S:t Erik Markutveckling AB och Skolfastigheter i Stockholm AB
2. Protokollsutdrag S:t Erik Markutveckling AB
3. Protokollsutdrag Skolfastigheter i Stockholm AB
4. Aktieöverlåtelseavtal
5. Bolagsordning
6. Treårsplan

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, VD	2025-09-12
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-09-12