

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/1075)

Försäljning av del av fastigheten Mullvadsberget 29

Hemställan från AB Stockholmshem

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige besluta följande.

1. Aktiebolaget Stockholmshems förvärv av dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, godkänns.
2. Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, bolagsordning samt val av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
3. AB Stockholmshem får i uppdrag att sälja del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 till Aktiebolaget Stockholmshems dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156.
4. AB Stockholmshem får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet.
5. Begränsningen i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156 bolagsordnings § 14, bilaga 1, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613 tillträder aktierna i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därmed får bolagsordningen vid

tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.

6. AB Stockholms hem får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
7. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

AB Stockholmshems styrelse beslutade i december 2020 om att påbörja en försäljningsprocess för kontorsdelen i fastigheten Mullvadsberget 29, som en följd av att bolagets nuvarande huvudkontor ska flytta från fastigheten till Skärholmen.

Bolaget har tillsammans med Svefa (Fastighetsrådgivare) tagit fram ett försäljningsprospekt samt genomfört ett anbudsförfarande för en eventuell försäljning av fastigheten Mullvadsberget 29.

Bolaget erhöll ett flertal anbud och efter genomgång och förhandling har ett bud från Genesta Property Nordic AB accepterats. Genesta Property Nordic AB förvaltar kapital via fonder från institutionella investerare och pensionsfonder och gör detta genom förvärv och utveckling av fastigheter.

I detta ärende föreslås att kontorsdelen i fastigheten Mullvadsberget 29 säljs genom en bolagsaffär till Genesta Property Nordic AB. Köpeskillingen uppgår till 670 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm står inför omfattande investeringsutgifter de kommande åren vilket ställer höga krav på god ekonomisk styrning, renodlad kommunal verksamhet och effektivt skötta bolag. Fokus bör därför riktas mot stadens kärnverksamhet och värnandet om skattebetalarnas pengar, exempelvis genom att renodla beståndet och gå vidare med ansvarsfulla försäljningar av icke-strategiska

fastigheter. Försäljningen av kontorsdelen i fastigheten Mullvadsberget 29 är en del av den grönbåa majoritetens fokus på att flytta ut stadens kontorsplatser till ytterstaden, och samtidigt minska stadens skuldtakt.

Då husets konstruktion är olämplig för bostäder har en omvandling inte varit ett alternativ. Samtidigt ger denna affär oss också möjlighet att prioritera allmännyttans kärnuppdrag, bygga nya bostäder och aktivt jobba med insatser för en ökad trygghet i våra bostadsområden. Ekonomiskt är försäljningen en god affär för staden då intäkterna vida överstiger kostnaderna för byggnationen av ett nytt huvudkontor, drygt 100 bostäder samt lokaler för Kulturhuset Stadsteatern i Skärholmen.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Bilagor till AB Stockholmshems tjänsteutlåtande
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och borgarrådet Torun Boucher (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå försäljningen
2. Att därutöver anför följande

Vi anser att det är av stort värde för kommunens allmännytta att förvalta bostäder, samhällsfastigheter och centrumfastigheter som kortsiktigt och långsiktigt är av strategiskt värde för staden. Vi menar att den borgerliga majoritetens iver att sälja och ombilda stockholmarnas gemensamt ägda bostäder och fastigheter under förevändningen om aktiv fastighetsförvaltning speglar en syn på de allmännyttiga bostadsbolagen där den långsiktiga inriktningen innebär lägre ambitioner och en mindre samhällsroll och inflytande.

Stockholmshems primära verksamhet är att bygga och förvalta bostäder. Ett antal kontorsfastigheter ingår i bolagets bestånd, bland annat den nu aktuella fastigheten. Vi anser att den är av ett strategiskt värde för staden och skulle vilja se en utredning av alternativa möjligheter för nyttjande av fastigheten efter att Stockholmshems huvudkontor flyttat ut. Tyvärr ingår inte en sådan utredning i underlaget till försäljningen. Det är beklagligt. Efter tidigare moderatledda ombildningar är andelen hyresrätter mycket låg i många delar av staden, detta gäller inte minst Södermalm. Ett

tillskott på fler hyresrätter i detta område hade därför varit välkommet. På en attraktiv adress kan intäkter från kontorshyra vara fördelaktigt för bolaget, och fler skolplatser kommer också att behövas framöver. Vi anser att dessa och andra alternativa användningsområden borde ha analyserats grundligt innan beslut om försäljning fattas. Nu framstår detta som ett i raden av ideologiskt motiverade avyttringar av fastigheter. Det är mycket beklagligt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Aktiebolaget Stockholmsshems förvärv av dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, godkänns.
2. Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, bolagsordning samt val av styrelseledamöter, styrelsuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
3. AB Stockholmshem får i uppdrag att sälja del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 till Aktiebolaget Stockholmsshems dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156.
4. AB Stockholmshem får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet.
5. Begränsningen i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156 bolagsordnings § 14, bilaga 1, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613 tillträder aktierna i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
6. AB Stockholmshem får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
7. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 10 november 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens budget, att sälja kontorsdelen i fastigheten Mullvadsberget 29 genom en bolagsaffär till Genesta Property Nordic AB.

Bolaget har tillsammans med Svefa (Fastighetsrådgivare) tagit fram ett försäljningsprospekt samt genomfört ett anbudsförfarande till fastighetsinvestorare för ett eventuellt förvärv av kontorsdelen i fastigheten Mullvadsberget 29.

Fastigheten omfattar cirka 10 300 kvadratmeter uthyrningsbara kommersiella ytor samt därutöver ett garage innehållande 48 platser. Idag disponeras fastigheten till cirka 40 procent som AB Stockholmshems huvudkontor. Vidare förhyr Stockholms stad cirka 30 procent kontor samt resterade ytor hyrs ut till externa privata aktörer eller är vakanta.

Bolaget erhöll ett flertal anbud och efter genomgång och förhandling har ett bud från Genesta Property Nordic AB accepterats.

Genesta är ett oberoende fondbolag med fokus på kommersiella fastigheter i de fyra nordiska länderna. Genesta investerar i kontor- handel- och logistikfastigheter och har kontor i Stockholm, Helsingfors, Köpenhamn och Luxemburg. I dagsläget äger och förvaltar Genesta 12 fastigheter i tre fonder, varav majoriteten utgörs av kontorsfastigheter i Stockholm, Helsingfors och Köpenhamn.

Idag äger och förvaltar Genesta i Sverige:

Kontor Linnégatan 18, Östermalm 7.300 kvm

Kontor Löjtnantsgatan 17, 21, 25, Östermalm 12.800 kvm

Kontor Armégatan, Solna 13.300 kvm

Köpcentrum Arninge, 20.500 kvm

Filmstaden i Solna, 9.400 kvm

För fastigheten Mullvadsberget 29 har Genesta en ambitiös idé om att utveckla befintliga ytor och göra fastigheten mer hållbar och samtidigt bidra till den direkta närmiljön genom att bl.a. fastighetens fasad renoveras samt renovering av garage, fönster och teknikutrymmen. Hyresgästanpassningar i gatuplan syftar att skapa attraktivitet och efterfrågan. Vidare ska fasadbelysning och inbjudande entréer utvecklas så att fastighetens byggnad lyser upp i området och gör det tryggare och trevligare att vistas här.

Försäljningen innebär en aktieöverlåtelse i en bolagsaffär. Försäljningen av kontorsdelen i fastigheten Mullvadsberget 29 kommer att genomföras genom

att AB Stockholmshem säljer, till skattemässigt värde, fastigheten till det egna nyförvärvade dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därefter säljs aktierna i detta bolag till det köpande bolaget till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613. Köpeskillingen uppgår till 670 miljoner kronor. Köparen Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB är ett nybildat bolag vars samtliga aktier ägs av fonden Genesta Value-Add III Holdings S.à r.l. Genesta Property Nordic AB är fund manager och asset manager för Fonden Genesta Value-Add III Holdings S.à r.l. Genesta Property Nordic AB är även Fondens rådgivare för förvärv och försäljningar.

Avtalet är bl.a. villkorat av den kommunala beslutsprocessen samt av att Lantmäteriet senast den 31 mars 2022 har fattat lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning enligt den lantmäteriförrättning som pågår på Fastigheten. Under förutsättning att villkoren uppfylls ska aktierna i bolaget och indirekt fastigheten tillträdas efter att överklagandefristen för i Stockholms kommuns kommunfullmäktiges beslut löpt ut och Lantmäteriets beslut om lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft, dock tidigast den 1 februari 2022.

AB Stockholmshem har ett pågående projekt att bygga ett nytt kontor i Skärholmen som beräknas att vara färdigställt runt årsskiftet 2023/2024 och då flytta sin verksamhet dit. Bolaget kommer vid den nya ägarens tillträde vara kvar som hyresgäst i fastigheten. AB Stockholmshem äger enligt avtalet rätt att från och med 1 januari 2024, med ett 6 månaders i förväg skriftligt meddelande frånträda de förhyrda lokalerna, dock senast 31 december 2025.

Aktieöverlåtelseavtalet som är sekretessbelagt finns tillgängligt för ledamöter och förvaras på Stockholm Stadshus AB:s kontor.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 18 oktober 2021 enligt följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. AB Stockholmshems förvärv av dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, samt

Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320- 0156, antagande av bolagsordning enligt bilaga 1, samt val av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 2, godkänns.

2. AB Stockholmshem får i uppdrag att sälja del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 20 till Aktiebolaget Stockholmsheims dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156.
3. AB Stockholmshem får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org.nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet.
4. Begränsningen i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, bolagsordnings § 14, bilaga 1, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org.nr 559324-6613, tillträder aktierna i Goldcup 28026 AB, u.n.ä.t.
5. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
6. AB Stockholmshem får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
7. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. AB Stockholmsheims förvärv av dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, samt Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320- 0156, antagande av bolagsordning enligt bilaga 1, samt val av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 2, godkänns.
2. AB Stockholmshem får i uppdrag att sälja del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 20 till Aktiebolaget Stockholmsheims dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156.
3. AB Stockholmshem får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm

Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org.nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet.

4. Begränsningen i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, bolagsordnings § 14, bilaga 1, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org.nr 559324-6613, tillträder aktierna i Goldcup 28026 AB, u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
5. AB Stockholmshem får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
6. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservation anfördes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Thomas Ehrnström (V) enligt följande.

1. Att avslå försäljningen
2. Att därutöver anföra följande

Vi anser att det är av stort värde för kommunens allmännytta att förvalta bostäder, samhällsfastigheter och centrumfastigheter som kortsiktigt och långsiktigt är av strategiskt värde för staden. Vi menar att den borgerliga majoritetens iver att sälja och ombilda stockholmarnas gemensamt ägda bostäder och fastigheter under förvärdningen om aktiv fastighetsförvaltning speglar en syn på de allmännyttiga bostadsbolagen där den långsiktiga inriktningen innebär lägre ambitioner och en mindre samhällsroll och inflytande.

Stockholmshems primära verksamhet är att bygga och förvalta bostäder. Ett antal kontorsfastigheter ingår i bolagets bestånd, bland annat den nu aktuella fastigheten. Vi anser att den är av ett strategiskt värde för staden och skulle vilja se en utredning av alternativa möjligheter för nyttjande av fastigheten efter att Stockholmshems huvudkontor flyttat ut. Tyvärr ingår inte en sådan utredning i underlaget till försäljningen. Det är beklagligt. Efter tidigare moderatledda ombildningar är andelen hyresrätter mycket låg i många delar av staden, detta gäller inte minst Södermalm. Ett tillskott på fler hyresrätter i detta område hade därför varit välkommet. På en attraktiv adress kan intäkter från kontorshyra vara fördelaktigt för bolaget, och fler skolplatser kommer också

att behövas framöver. Vi anser att dessa och andra alternativa användningsområden borde ha analyserats grundligt innan beslut om försäljning fattas.

Nu framstår detta som ett i raden av ideologiskt motiverade avyttringar av fastigheter. Det är mycket beklagligt.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 16 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

AB Stockholmshem har ägardirektiv i kommunfullmäktiges budget om att flytta ut från innerstaden, samt avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse. Staden har sedan flera år arbetat för att effektivisera lokalutnyttjandet och att flytta förvaltningar och bolag till ytterstaden. Bolagets flytt av befintligt huvudkontor till Skärholmen medför att lokalerna inom Mullvadsberget 29, som i detta ärende föreslås säljas, inte längre behövs i verksamheten eller är strategiskt viktiga för bolaget. Bolagets flytt till Skärholmen medverkar också till att säkerställa arbetsplatser i ytterstaden, vilket samtidigt stödjer stadens arbete med att få levande och trygga stadsdelar för alla som bor och vistas där. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen utgör en del i genomförandet och uppfyllandet av bolagets direktiv.

Försäljningen av kontorsdelen inom Mullvadsberget 29 innebär ett väsentligt ekonomiskt tillskott för bolaget. Detta ger bolaget förbättrade finansiella förutsättningar att genomföra planerade investeringar de kommande åren, både för underhåll och renoveringar i befintligt bestånd men även nyproduktion. I kommunfullmäktiges budget för 2021 har bolaget en budgeterad investeringsnivå mellan cirka 1 400 och 1 700 mnkr per år för åren 2021-2024.

Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer de ekonomiska konsekvenserna av affären som positiva och nödvändiga för en långsiktig finansiering av AB Stockholmshems framtida investeringsbehov.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen av kan godkännas enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.