

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Oscar Lavelid  
Telefon: 0850829232

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Mattias Westerlund  
Telefon: 0850829598

## Ställningstagande gällande ägandet i Mässfastigheter i Stockholm AB

*Sekretess enligt 19 kap. 1 §, 19 kap 3 § och 31 kap. 16 §  
Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) gäller för  
tjänsteutlåtandet med bilagor.*

### Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Aktieöverlåtelseavtalet i bilaga 1 till tjänsteutlåtandet och Transaktionen, såsom denna är definierad i aktieöverlåtelseavtalet, godkänns och Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att förvärva 99 200 aktier, motsvarande 49,6 % av aktierna, i Mässfastigheter i Stockholm Aktiebolag, org.nr 556094-5627, för 428 miljoner kronor från Stockholms Handelskammarens Serviceaktiebolag, org.nr 556095-7952, i enlighet med vad som anges i aktieöverlåtelseavtalet.
2. Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att teckna erforderliga avtal för att genomföra förvärvet av aktierna i enlighet med beslutspunkt 1 ovan.
3. Ny bolagsordning för Mässfastigheter i Stockholm Aktiebolag, org nr 556094-5627, i enlighet med bilaga 2 till tjänsteutlåtandet godkänns.
4. Ny bolagsordning för Stockholmsmässan Aktiebolag, org nr 556272-4491, i enlighet med bilaga 3 till tjänsteutlåtandet godkänns.
5. Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att integrera Mässfastigheter i Stockholm Aktiebolag som ett helägt kommunalt bolag.
6. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

1. att godkänna aktieöverlåtelseavtalet i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet och godkänna Transaktionen, såsom denna är definierad i aktieöverlåtelseavtalet, och att Stockholms Stadshus AB ska förvärva 99 200 aktier, motsvarande 49,6 procent av aktierna, i Mässfastigheter i Stockholm Aktiebolag, org.nr 556094-5627, för 428 miljoner kronor från Stockholms Handelskammarens Serviceaktiebolag, org.nr 556095-7952, i enlighet med vad som anges i aktieöverlåtelseavtalet.
2. att uppdra åt Stockholms Stadshus ABs ombud att på Mässfastigheter i Stockholm Aktiebolag:s, org.nr 556094-5627, extra bolagsstämma i samband med tillträdet av aktierna rösta för att utse av kommunfullmäktige nominerade styrelseledamöter och suppleanter, att rösta för att anta av kommunfullmäktige godkänd ny bolagsordning och att rösta i övriga på stämman förekommande ärenden i enlighet med detta tjänsteutlåtande och bilagor.
3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning och bakgrund**

Stockholms stad genom Stockholms Stadshus AB (Stadshus AB) och Stockholms handelskammarens Serviceaktiebolag (Handelskammaren) äger tillsammans Mässfastigheter i Stockholm AB (Mässfastigheter) som i sin tur äger dotterbolaget Stockholmsmässan AB, vanligtvis omnämnd som Stockholmsmässan i Älvsjö. Stadshus AB är majoritetsägare med 50,4 % av aktierna och Handelskammaren äger 49,6 % av aktierna. Mässfastigheter är fastighetsägare och tomträttsinnehavare för mässanläggning, hotell och Älvsjö gård. Dotterbolaget Stockholmsmässan AB driver mäss- och kongressverksamhet, i egen regi och genom inhyrda arrangemang.

Handelskammaren meddelade tidigare under året att de var intresserade av att sälja sin andel av bolaget till staden. Diskussioner om förvärv har pågått under en period och nu har Stadshus AB och Handelskammaren enats om ett förslag till aktieöverlåtelseavtal som innebär att Stadshus AB förvärvar Handelskammarens samtliga aktier och därmed blir ensam ägare till Mässfastigheter.

Koncernledningen och stadsledningskontoret menar att ägandet av Mässfastigheter är av strategisk betydelse för staden då mässverksamheten bidrar till regionens tillväxt, arbetsmarknad och utgör en viktig mötesplats för stockholmare och besökare. Som

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

ensam ägare ges stadens större möjlighet att påverka framtida utveckling av bolaget och dess bidrag till regionen. Vidare har områdets vikt i den framtida stadsutvecklingen haft betydelse för förvärvet av aktierna. Genom att staden blir ensam ägare av bolaget och fastigheterna har staden större rådighet i en sådan kommande process.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

#### **Bolagets historia**

Förlagan till Stockholmsmässan i Älvsjö, S:t Eriks-Mässan, grundades år 1942 av bröderna Börje och Folke Claeson. Inledningsvis genomfördes mässan i och vid den då nybyggda Kungliga tennishallen och från 1958 även i en egen permanent utställningshall: S:t Erikshallen.



Bild av gammalt mässområde (Okänd, gammalt vykort)

År 1964 tog Stockholms stad och Stockholms Handelskammare över ägandet i bolaget och ledningen för bolaget konstaterade snart att det inte fanns nödvändiga expansionsmöjligheter i Storängsbotten och de började därför söka plats för en omlokalisering. De platser som var uppe för diskussion var Järvafältet och Älvsjö.

Stockholms stad förvärvade Älvsjö gård och ett gårde i närheten vilket möjliggjorde för mässan att omlokalisera. Den 12 november 1966 togs det första spadtaget av dåvarande finansborgarråd Per-Olof Hansson och fyra år senare år 1971 invigdes den nya S:t Eriks-

Mässan av kung Gustav VI Adolf. Mässan bestod då av två mässhallar på totalt 20 300 kvm. År 1976 bytte mässan namn till Stockholmsmässan.

Nedan listas några andra viktiga händelser i bolag och verksamhetens historia:

1977 - C-hallen med 6 000 kvm utställningsyta och restaurang invigs.

1981 - D-hallen invigs med en utställningsyta på cirka 4 000 kvm, liksom ett nytt galleri och entrétorg.

1985- E-hallen med 8 900 kvm utställningsyta invigs.

1992 - Ombyggnaden av B-hallen till en kombinerad mäss- och kongresshall, Victoriahallen, står klar.

2000 - Nya Stockholmsmässan invigs av kung Carl XVI Gustaf, med en ny C-hall på 14 000 kvm, nya fasader, nya restauranger, nya entréer och nya kongresslokaler.

2002- Ägarna av Sollentunamässan AB beslutar under året att avveckla sin mässverksamhet, och Stockholmsmässan övertar samtliga Sollentunamässans varumärken.

2006 - Hotellet, Rica Talk Hotel, öppnar. Hotellet är 18 våningar högt med 248 rum och sviter. Sedan 2014 ansvar Scandic för hotellverksamheten.

2009 - Stockholmsmässans nya utbyggnad står klar och den totala hallytan uppgår till 70 000 kvm. Stockholmsmässan är nu Nordens största mäss- och kongressanläggning.

2013 - Den helt ombyggda huvudentrén öppnar.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se



*Huvudentrén till Stockholmsmässan. (Stockholmsmässan)*

### **Organisation**

Mässfastigheter äger mässaanläggningen i Älvsjö där Stockholmsmässan verkar. Bolaget ägs till 50,4% av Stockholm Stadshus AB och Stockholms Handelskammare äger resterande 49,6%. Mässfastigheter har ett helägt dotterbolag, Stockholmsmässan AB, som driver mäss- och kongressverksamhet. Utöver Stockholmsmässan är Mässfastigheter fastighetsägare och tomträttsinnehavare för mässaanläggning, hotell och Älvsjö gård.

Bolagets intäkter kommer från hyror, i huvudsak från dotterbolaget Stockholmsmässan, men även från hotell Scandic Talk som drivs av extern part. Ytterligare intäkter kommer från Mässrestauranger AB som är restauratör i anläggningen. Hyresintäkterna är i hög utsträckning omsättningsbaserade. Scandic Hotels och Mässrestauranger AB är för närvarande hyresgäster för hotellet respektive restaurangen.

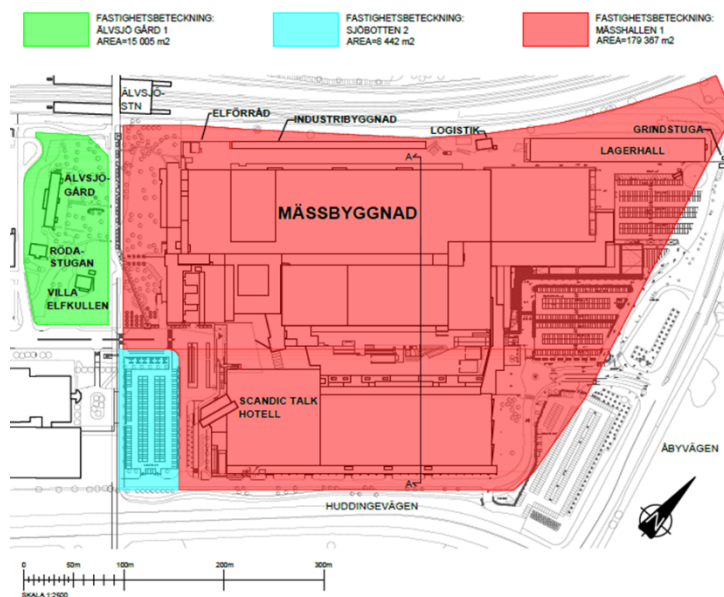
All personal i mässkoncernen återfinns i Stockholmsmässan inklusive ledning och fastighetsgrupp.

Koncernens investeringar genomförs främst i Mässfastigheter. Då merparten av tidigare vinster uppkommit i dotterbolaget har koncernbidrag lämnats från dotterbolaget till moderbolaget för att möjliggöra de investeringar som krävs för att upprätthålla en attraktiv fastighet.

I bilden nedan ges en överblick av mässaanläggningen och bolagets fastigheter.

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se



*Mässanläggningen samt bolagets fastigheter. (Stockholmsmässan)*

Till ytan är Stockholmsmässan Nordens största mässanläggning och omfattar 114 000 kvadratmeter. Under 2019 hade verksamheten 850 000 besökare varav 75 000 var internationella.

### **Affärsområden och produkter**

Verksamhetens intäkter kommer från tre huvudsakliga affärsområden: egna mässor, inhyrda arrangemang (konferenser, kongresser, event mm) och kringtjänster (tekniska tjänster till utställande företag och inhyrda arrangörer). Därutöver finns andra intäkter i form av omsättningshyra från hotell och restaurangdriften.

#### *Egna mässor*

Affärsområdet Mässor är det största av Stockholmsmässans affärsområden och stod för 45 % av koncernens omsättning 2019. Bolaget har ca 30 egenproducerade mässor i sin portfölj vilka är både fackmässor och publika mässor. Mässverksamheten bedrivs i tre områden: ”Design”, ”Samhällsbyggnad” och ”Konsumentmässor”.

Två av Bolagets största företagsmässor är Stockholm Furniture & LightFair och Nordbygg. Antikmässan, Allt för Sjön och Nordiska Trädgårdar är exempel på bolagets egna konsumentmässor.

#### *Kringtjänster/Eventservice*

Eventservice representerade 36 % av koncernens omsättning 2019. Affärsområdet omfattar kringtjänster som exempelvis service avseende ljus- och ljudlösningar, monterdesign och byggnation.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

### *Inhyrda arrangemang*

Affärsområdet inhyra arrangemang innefattar kongresser och inhyrda arrangemang med externa arrangörer. År 2019 stod affärsområdet för 10 % av koncernens omsättning.

### *Besökare*

Under 2019 arrangerades 51 mässor vilka genererade ca 550 000 besökare och 107 inhyrda mässor och kongresser med 270 000 deltagare.

### **Mässverksamhetens bidrag till regionen**

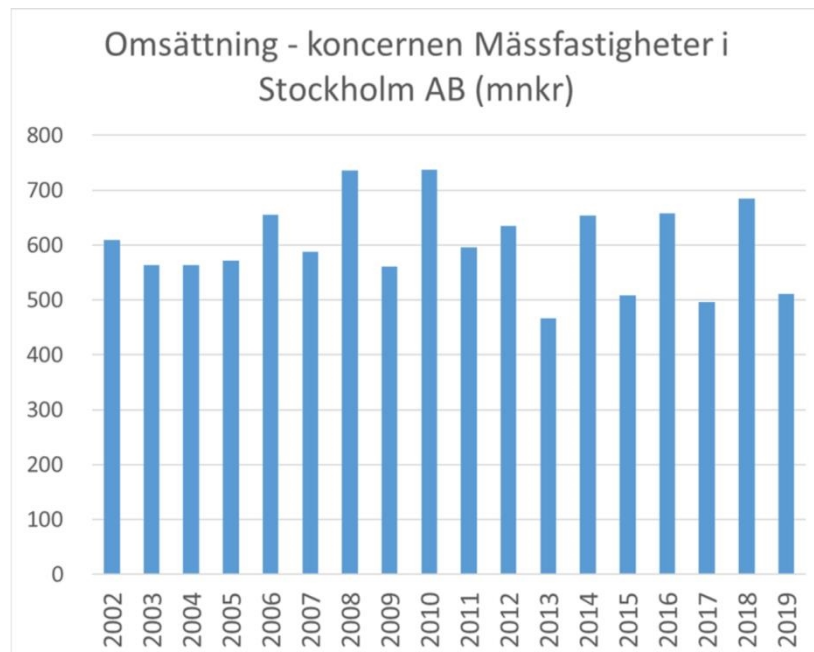
Stockholmsmässans verksamhet bidrar vid normala omständigheter positivt till samhällsekonomin i Stockholmsregionen genom att mässans besökare bokar hotellrum, shoppar, besöker attraktioner, äter på caféer och restauranger, åker taxi och kollektivtrafik.

Enligt beräkningar som sammanställdes i bolagets årsredovisning för 2019 var den samhällsekonomiska effekten av Stockholmsmässan för det året nästan 4 miljarder kronor och 4 000 skapade arbetstillfällen i regionen.

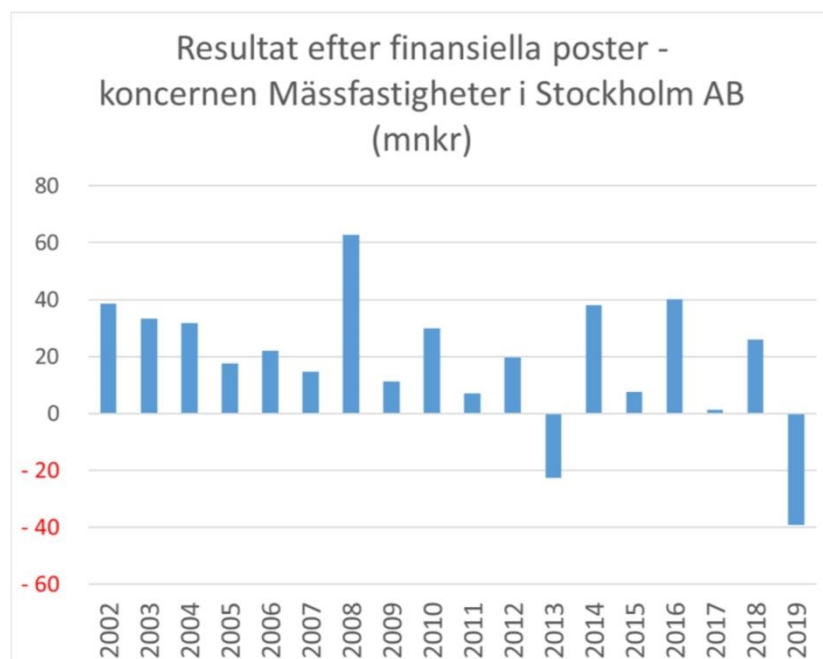
### **Ekonomi**

Koncernens omsättning präglas av en tydlig vartannat-års-cykel som till stor del styrs av Nordbyggmässan, som genomförs vartannat år. Det finns ytterligare ett antal mässor med vartannat eller vart fjärde-års-cykel, men de flesta egna mässorna genomförs årligen. Även de inhyrda arrangemangen står för en stor variation i omsättning, framförallt driven av stora internationella kongresser som vissa år kan vara flera till antalet och andra inte alls finnas inbokade. Konkurrensen om de stora internationella kongresserna har ökat de senaste åren, samtidigt som Stockholm som destination har en fortsatt hög attraktivitet bland både arrangörer och delegater. Marknaden för internationella företagsmöten har haft en positiv utveckling de senaste åren och här har Stockholmsmässan attraherat ett flertal stora och återkommande kunder. Trenden de senaste åren har varit en minskning av omsättningen för de egna mässorna, men en ökning av kringtjänstförsäljningen.

#### **Stockholms Stadshus AB**



Ökade kostnader för att leverera innehåll och marknadsföra de egna mässorna både analogt och digitalt har medfört ökade kostnader. Minskad försäljning av utställningsyta, där marginalen är goda har kompenseras med ökad försäljning av kringtjänster, där bolaget har en produktionskostnad och därmed lägre lönsamhet. Sammantaget har detta inneburit att verksamheten har en svag men relativt stabil ökning av intäkterna, men lönsamheten följer en negativ trend senaste åren.



**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se



För att möta den negativa utvecklingen genomförde bolaget under 2019 och början av 2020 stora förändringar i syfte att effektivisera verksamheten och öka lönsamheten.

### **Effekter av pandemin**

De införda restriktionerna med anledning av den pågående pandemin har i praktiken inneburit att all Stockholmsmässans ordinarie verksamhet under större delen av år 2020 tvingats ställa in. Ett fåtal mindre events genomfördes under våren och ett fältsjukhus etablerades i lokalerna. Intäkterna har dock inte täckt de kostnader som finns i koncernen. Bolaget har därför varit tvungna till att korttidspermittera nästan all personal och även genomföra stora personalneddragningar. Den senaste prognosen för koncernen är att år 2020 kommer att ge ett negativt resultat på ca 190 mnkr. Även för år 2021 bedöms resultatet påverkas kraftigt negativt av pandemin.

Etableringen av fältsjukhuset möjliggjordes av betydande ansträngningar av bolaget. Sjukhuset togs aldrig i bruk men utgjorde en viktig resurs för att säkerställa vårdens behov vid en förvärrad situation i pandemin och visade på vikten av regionalt samarbete.

De stora förändringar som planerades och till stor del påbörjades inför och under 2020 för att öka lönsamheten fortsätter även inför och under 2021. En större neddragning av bemanningen fanns planerad redan innan Covid 19-pandemin, men genomfördes nu tidigare och betydligt mer kraftfullt än ursprungligen planerat.

Under tiden nuvarande restriktioner begränsar verksamheten arbetar bolaget med att hitta alternativt nyttjande av lokalerna och därmed skapa vissa intäkter. Exempelvis hyrs delar av anläggningen ut till paketutlämning för Postnord under december månad. Utöver det förs diskussioner med aktörer inom padel där möjlighet till att få till en tillfällig anläggning för den populära racketsporten.

Trots att pandemin påverkar verksamheten i stor omfattning finns det ett flertal positiva signaler för bokningsläget åren som följer. Bolaget har fått flera nya bokningar, förfrågningar och för dialog gällande nya större mässor. I och med att branschen har det tufft kan det uppstå affärsmöjligheter i och med att utställare och arrangörer söker nya samarbetspartners.

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

### **Värdering av aktierna**

För att kunna göra en bedömning om vad som är ett skäligt marknadsvärde för Handelskammarens aktier i Mässfastigheter har värderingar av bolag och fastigheter utförts av oberoende värderare.

Värdet på dotterbolaget Stockholmsmässan AB bedöms i dagsläget vara negativt, till stor del beroende av de negativa resultat den pågående pandemin för med sig. De stora värden som finns i bolaget ligger i huvudsak i mässanläggningen och hotellet. Sammantaget uppskattas värdet på fastigheterna i bolaget till cirka 1,3 miljarder kronor.

Det sammanlagda värdet av aktierna i Mässfastigheter bedöms vara 862 mnkr, varav Handelskammarens andel motsvarar 428 mnkr.

### **Aktieöverlåtelseavtalet**

Överenskommelsen med Handelskammaren innebär att staden förvärvar samtliga av Handelskammarens aktier i Mässfastigheter i Stockholm AB (556094-5627), 49,6 %, för 428 miljoner kronor, och därmed kommer att äga 100 % av aktierna.

Enligt aktieöverlåtelseavtalet sker själva överlåtelsen av aktierna efter det att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft. I samband med tillträdet ska extra bolagsstämmor genomföras.

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för styrelse/ledamöter i kommunfullmäktige hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

### **Nya bolagsordningar**

I och med att Mässfastigheter blir ett helägt kommunalt bolag behövs nya bolagsordningar som överensstämmer med de standardiserade kommunala bolagsordningar övriga helägda bolag inom Stadshus AB har.

I samband med beslut om förvärv av aktierna i kommunfullmäktige föreslås också nya kommunala bolagsordningar i Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholmsmässan AB. Dessa föreslås i detta ärende godkännas av kommunfullmäktige och därefter antas på de extrastämmor i bolagen som genomförs i samband med överlåtelse av aktierna. Efter stämmorna registreras de nya bolagsordningarna hos Bolagsverket. Val till respektive styrelse och lekmannarevisorer kommer att hanteras som ett separat valärende i kommunfullmäktige.

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

## Stadsutvecklingspotential i Älvsjö

Det finns omfattande planer på stadsutveckling i mellersta söderort. Enligt Stockholms stads översiktsplan beskrivs målbilden för Älvsjös utveckling på följande sätt:

*Älvsjö har mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter och kommer vidareutvecklas som en regional målpunkt genom att en tunnelbana Älvsjö-Fridhemsplan samt Spårväg syd anläggs. Delar av Älvsjö bedöms kunna omvandlas till en stadsdel med hög täthet och ett stort antal nya arbetsplatser, bostäder, service, offentliga rum, kultur och idrott. Sambanden mellan Hagsätraskogen och Älvsjöskogen behöver stärkas.*

Området runt Älvsjö station och Stockholmsmässan pekas i översiktsplanen ut som ett område med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter (streckat mörkrosa område) och stora stadsutvecklingsmöjligheter (streckat ljusrosa område). Kartbildens rosa pilar visar också att området är en viktig målpunkt och strategiskt samband i staden. Detta kommer förstärkas ytterligare i samband med den nya tunnelbanegrengen Älvsjö-Fridhemsplan och spårväg syd.



Urklipp från översiktsplanen.

### Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

I och med Stockholmsförhandlingen och Sverigeförhandlingen har staden förbundit sig att planera för 46 000 respektive 49 000 bostäder, av vilka en stor del ligger i mellersta söderort. En uppskattning från exploateringskontoret är att det idag saknas lägenheter i området för att uppnå Stockholmsförhandlingens beting.

I tidigare uppskattningarna har det sagts att det är möjligt att bygga omkring 5 000 bostäder, arbetsplatser och service i området runtomkring mässan. I dagsläget finns det ingen pågående planering för bebyggelse vid Stockholmsmässan.

Möjligheten att ta ett helhetsgrepp om stadsutvecklingen i området ökar i samband med att staden som helägare till Mässfastigheter genom Stadshus AB och markägare genom exploateringskontoret nu ges full rådighet över området.

### **Synpunkter och förslag**

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att förvärvet av Handelskammarens aktier i Mässfastigheter är av strategisk betydelse för staden då mässverksamheten är av vikt för hela regionen. Det ger även staden ensam rådighet över den stadsutveckling som sker på platsen framöver. Vidare konstateras att köpet av aktierna sker till ett skäligt marknadsmässigt pris.

Den pågående pandemin har påverkat bolaget i stor omfattning, ekonomiskt, verksamhetsmässigt och organisatoriskt.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att bolaget vidtagit omfattande åtgärder för att anpassa kostnadsmassan till den rådande situationen men att en beredskap finns för att återstarta verksamheten när restriktionerna lyfts. Bedömningen är att det finns en möjlighet att bedriva mässverksamhet Älvsjö på ett affärsmässigt sätt i framtiden. Pandemin innebär ett kraftigt slag mot verksamheten men människors och företags behov av att mötas finns kvar.

Koncernledningen och stadsledningskontoret vill också passa på att lyfta den regionala och nationella vikten av att Stockholmsregionen har en stor mäss- och kongressanläggning och dess bidrag till samhällsekonomin i stort.

Vidare har områdets vikt i den framtida stadsutvecklingen haft betydelse för förvärvet av aktierna. Genom att staden nu blir ensam ägare av bolaget och fastigheterna har staden större rådighet i en sådan kommande process där Stadshus AB vid en eventuell framtida överlåtelse av bolaget eller tomträtterna kommer erhålla marknadsmässig ersättning.

Koncernledningen och stadsledningskontoret kommer att följa hur verksamheten och ekonomin utvecklar sig i Mässfastigheter. Det är en långsiktig förutsättning att bolaget så fort restriktionerna tas

bort kan komma tillbaka till en verksamhet och ekonomi i balans med goda framtidsutsikter.

Efter övertagandet av aktierna i bolaget påbörjas en period då Mässfastigheter ska fasas in i stadens koncernstruktur. Koncernledningen föreslås ges ansvaret att genomföra integreringen.

Magdalena Bosson  
Vd

Krister Schultz  
Vvd

### **Bilagor**

1. Aktieöverlåtelseavtal (Sekretess)
2. Ny bolagsordning Mässfastigheter i Stockholm AB (Sekretess)
3. Ny bolagsordning Stockholmsmässan AB (Sekretess)

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, Vd	2020-12-15
Krister Schultz, Vvd	2020-12-15