

Handläggare: David Sjöberg
Telefon: 08-508 371 63

Till styrelsen

HEMLIG

Enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen.

2021-12-09

Försäljning av Ribe 170

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tomträtt till fastighet säljs enligt följande:
 - RIBE 170 (Kista), köpeskillning 5,1 mnkr samt enligt de villkor som stipuleras i köpeavtalet.
2. Sekretessen på ärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 29 november 2021

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

I Stockholms stads budget för 2020 gavs Svenska Bostäder i uppdrag att identifiera icke strategiska fastigheter som kan vara lämpliga för försäljning. På styrelsemöte den 29 april 2021 beslutade Svenska Bostäders styrelse att tre fastigheter skulle avyttras. De tre fastigheterna är Helsingfors 5 i Akalla, Ribe 170 i Kista och Tofslärkan 7 på Östermalm. Samtliga tre innehåller lokaler och inga bostäder.

Efter styrelsebeslutet initierades en försäljningsprocess som har mynnat ut i att det finns en föreslagen köpare av tomträtten till fastigheten Ribe 170. Rekommenderad köpare är GOLDCUP 20449 AB, under namnändring till FASTIGHETS AB RIBE, vars samtliga aktier ägs av Landia AB.

Ärendet

Ribe 170 är belägen i Kista och på fastigheten står en byggnad om cirka 330 kvadratmeter, se bilaga 1. Dagens hyresgäst Sverigefinska Skolan i Järva har genom sitt hyresavtal besittningsrätt till fastigheten. När avtalets löplängd gått ut förlängs det automatiskt om ingen av parterna vill förhandla om avtalet.

Svenska Bostäder har möjliggjort för nuvarande hyresgäst att teckna ett nytt långsiktigt avtal men hyresgästen har valt att avstå.

Inför styrelsebeslutet i april har Svenska Bostäder stämt av med skolroteln, utbildningsförvaltningen, Sisab, stadsdelsnämnden och S:t Erik Markutveckling och ingen av dem hade något att invända mot en försäljning.

Försäljningsprocess och utvärdering

Svenska Bostäder har i försäljningsprocessen använt sig av Stockholms Stadshus AB:s upphandlade försäljningsrådgivare Svefa.

Givet fastighetens storlek har marknadsföringen vänt sig mot framförallt mindre eller medelstora fastighetsägare. Det har funnits fyra intressenter som lämnat anbud.

Anbudsgivare har presenterat sina företag och sina intentioner med fastigheten. Bolaget utvärderade sedan budgivarna utifrån kriterierna att de ska vara en part som arbetar med samhällsfastigheter och som kan visa på goda referenser från sin verksamhet och andra fastighetsaffärer de gjort samt utifrån lagt bud.

Rekommenderad köpare är Goldcup 20449 AB, u.ä.t. Fastighets AB Ribe, vars samtliga aktier ägs av Landia AB. Köparen uppger att de har för avsikt att fortsätta hyra ut det som skola vilket också är villkoren i gällande detaljplan.

Om Landia AB

Landia AB bedriver aktiv förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter med fokus på Storstockholm och ägs och drivs av dess grundare och ägare Jonas Ramstedt, Olof Rämssell och Ludvig Rosén tillsammans med medarbetare.

Landia är ett privatägt fastighetsbolag som anses ha ett långsiktigt perspektiv i sitt ägande. Landia har tidigare erfarenhet och samarbeten med kommuner och liknande aktörer som ställer liknande krav på köparen/förvaltaren. Landia har under de senaste åren genomfört affärer med bland annat Micasa, Stockholmshem, Värmdö kommun och Österåker kommun. De affärerna ställde krav på köparen att ha såväl de praktiska möjligheterna att utveckla och långsiktigt förvalta fastigheterna som de ekonomiska medlen att investera i fastigheterna.

Ekonomiska effekter

Tabell 1. Tabellen anger dagens bedömning av reavinst för fastigheten utifrån bokfört värde i oktober. OBS! Värdena är uppskattade för reavinstberäkningen.

Ribe 170			
Köpeskilling	Bokfört värde*	Försäljningskostnader**	Bedömd reavinst
5 100 000 kr	328 831 kr	200 000 kr	4 571 169 kr
*2021-10-31			
**Bedömning av Svefas och underkonsulters kostnader i samband med försäljningen			

Fastighetsöverlåtelseavtal

Villkoren för denna föreslagna försäljning framgår av fastighetsöverlåtelseavtalet (köpeavtalet), se bilaga 2. Försäljningen är villkorad av ett godkännande av Svenska Bostäders styrelse.

Nästa steg

Givet ett styrelsebeslut av försäljningen, planeras överlåtelse till den 13 december 2021.

Bilagor

1. Basfakta Ribe 170
 2. Köpeavtal Ribe 170
-