

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 Tofslärkan 7**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tomträtt till fastighet säljs enligt följande:
  - TOFSLÄRKAN 7 (Östermalm), köpeskilling 86 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 år 2020 gavs Svenska Bostäder i uppdrag att identifiera icke strategiska fastigheter som kan vara lämpliga för försäljning. På styrelsemötet 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 fastigheter innehåller lokaler och inga bostäder.

Efter styrelsebeslutet initierades en försäljningsprocess som har mynnat ut i att det finns en föreslagen köpare av tomträten till fastigheten Tofslärkan 7. Rekommenderad köpare är GRUNDBULTEN 103946 AB under namnändring till TULIA TOFSLÄRKAN 7 AB, vars samtliga aktier ägs av Tulia AB.

### **Ärendet**

Tofslärkan 7 är belägen på Östermalm och på fastigheten står en byggnad om cirka 730 kvadratmeter som idag inrymmer kontor med en hyresgäst, se bilaga 1. Hyresgästen har ett korttidskontrakt och därmed ingen besittningsrätt.

Svenska Bostäder har undersökt möjligheten att konvertera kontoret till bostäder för att på så vis tillskapa fler hyresrätter i innerstaden, och det har inte bedömts vara lönsamt.

Inför styrelsebeslutet i april har Svenska Bostäder även stämt av med S:t Erik Markutveckling, som inte hade någon invändning mot en försäljning.

### Försäljningsprocess och utvärdering

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

Det har varit cirka 150 intressenter, varav 18 inkom med formella anbud. Anbudsgivarna har presenterat sina företag och sina intentioner med fastigheten. Därefter blev anbudsgivarna utvärderade utifrån referenser från sin verksamhet och från andra fastighetsaffärer de gjort samt utifrån lagt bud.

Rekommenderad köpare är GRUNDBULTEN 103946 AB, under namnändring till TULIA TOFSLÄRKAN 7 AB, vars samtliga aktier ägs av Tulia AB. Köparen uppger att de har för avsikt att fortsätta hyra ut huset/lokalen som verksamhetslokal.

### Om Tulia AB

Tulia AB äger fastigheter med såväl bostäder som lokaler i Stockholm, huvudsakligen i innerstan. Fastighets AB Balder och André Åkerlund AB äger 50% vardera av bolaget. De anses ha ett långsiktigt perspektiv i sitt ägande och har på senare tid förvärvat ett antal liknande fastigheter i Stockholms innerstad med syfte att förädla men behålla byggnadernas karaktär.

### Ekonomiska effekter

**Tabell 1.** Tabellen anger dagens bedömning av reavinst för fastigheten utifrån bokfört värde i oktober.

<b>Tofslärkan 7</b>				
<b>Köpeskilling</b>	<b>Bokfört värde*</b>	<b>Försäljningskostnader**</b>	<b>Stämpelskatt***</b>	<b>Bedömd reavinst</b>
86 000 000 kr	10 936 575 kr	400 000 kr	450 000 kr	74 213 426 kr
*2021-10-31				
**Bedömning av Svefas och underkonsulters kostnader i samband med försäljningen				
***Uppskov på stämpelskatt då vi anskaffade fastigheten från Lodet				

### Fastighetsöverlåtelseavtal

Villkoren för denna 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 15 december 2021.

### Bilagor

1. Basfakta Tofslärkan 7
2. Köpeavtal Tofslärkan 7