

Landstingsstyrelsens förvaltning  
SLL Ekonomi och finans

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
2013-11-18

LS 1311-1440

Landstingsstyrelsens  
arbetsutskott

Ankom Stockholms läns landsting
2013 -11- 18
Dnr. <u>LS 1311-1440</u>

Rodel III

## Förvärv av Älvsjödepån

### Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) förvärva bolag innehållande fastigheten Varubudet 1, Älvsjödepån, från Jernhusen AB. Trafiknämnden behandlar ärendet vid sammanträdet den 19 november 2013.

### Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 18 november 2013  
Protokollsutdrag från trafiknämnden den 19 november 2013 (bifogas senare)  
Trafikförvaltningens tjänsteutlåtande den 13 november 2013

### Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta

*att godkänna att AB Storstockholms Lokaltrafik förvärvar bolag innehållande fastigheten Varubudet 1, Stockholms kommun (Älvsjödepån) till ett belopp om högst 500 000 000 kronor*

*att godkänna att förvärvet finansieras inom ramen för koncernfinansieringens investeringsbudget för år 2013*

*att uppdra åt trafiknämnden att återkomma till landstingsfullmäktige med förslag till bolagsordning och övriga nödvändiga åtgärder med anledning av förvärvet*

*att förklara paragrafen omedelbart justerad.*

### Förvaltningens förslag och motivering

#### *Sammanfattning*

Förslag om att SL förvärvar fastigheten Varubudet 1, Älvsjödepån från Jernhusen AB. Förvärvet sker genom köp av aktier i ett bolag som äger

fastigheten. Förvärvet sker i syfte att ge SL oinskränkt framtida rådighet över depån, vilken utgör en viktig del av landstingets infrastruktur.

#### *Bakgrund*

SL:s pendeltågstrafik, tillgång till stationer och fasta anläggningar samt rätten att trafikera spåren regleras genom olika avtal mellan Stockholms läns landsting och staten, genom till exempel SJ eller trafikverket. Just nu pågår förhandlingarna, Den Stora Förhandlingen (DSF), om ett nytt avtal som ska ersätta avtalet från år 1995. I 1995 års avtal regleras även förhyrning av Älvsjödepån. Enligt hyresavtalet erlägger SL hyran av 1 (en) krona per år samt svarar för alla drifts- och underhållskostnader.

I samband med bolagiseringen av SJ överläts den 1 januari 2001 vissa av SJ:s fastigheter, däribland Älvsjödepån inklusive hyreskontraktet med SL, till Jernhusen AB och dess dotterbolag Jernhusen Fastigheter AB.

SL har under lång tid fört förhandlingar med Jernhusen avseende en överlåtelse av Älvsjödepån. Under DSF har diskuterats såväl överföring av Älvsjödepån till SL som fortsatt hyresrelation. Förhandlingarna har resulterat i ett förslag där Jernhusen överläter ett nybildat aktiebolag som endast innehåller fastigheten Varubudet 1 med tillhörande rättigheter till SL.

SL förvärvar således fastigheten genom köp av aktier i ett bolag som äger fastigheten. Aktieöverlåtelseavtalet mellan parterna föreslås vara relativt enkelt till sin karaktär och innehålla, utöver sedvanlig formalia, ett fåtal garantier kopplade till ägande- och rättighetsförhållandena. Då SL har bedrivit verksamheten i Älvsjödepån under lång tid blir det inte aktuellt att erhålla garantier avseende mark- eller andra verksamhetsmässiga förhållanden. Tillträde till aktierna föreslås ske i december 2013.

#### *Överväganden*

Älvsjödepån fungerar uteslutande som pendeltågsdepå. Förvärvet sker i syfte att ge SL oinskränkt framtida rådighet över depån, som utgör en viktig del av landstingets infrastruktur. Genom äganderätten säkerställs nödvändiga förutsättningar för framtida trafikutsättning av pendeltågen, inte minst av betydelse inför kommande trafikupphandling. Det är strategiskt viktigt att långsiktig förfoga över depån för att möjliggöra investeringar med normala avskrivningstider samt för att undvika framtida kostnadsökningar i samband med hyreshöjningar till marknadsmässiga nivåer.

Förvärv av Älvsjödepån innebär en investering motsvarande köpeskillingen om högst 500 miljoner kronor. Resultatanalys påvisar en möjlig besparing

på cirka 148 miljoner kronor totalt under en tioårsperiod. I analysen har beaktats utebliven hyreskostnad samt tillkommande kostnader för drift av fastigheten, avskrivningar och ränta. Hyreskostnaden baseras på förslag till hyresavtal från Jernhusen på cirka 35 miljoner kronor per år.

Med anledning av förvärvet av bolaget måste bolagsordningen ändras varför trafiknämnden, inom ramen för sitt ansvar för AB SL, bör få i uppdrag att återkomma med förslag till ny bolagsordning för godkännande samt övriga nödvändiga åtgärder med anledning av förvärvet av bolaget.

### **Ekonomiska konsekvenser av beslutet**

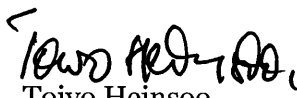
De ekonomiska konsekvenserna avser i första hand investering i samband med förvärvet om högst 500 miljoner kronor.

Investeringen finansieras inom ramen för 2013 års investeringsbudget som fastställts av landstingsfullmäktige till 16,1 miljarder kronor. Enligt prognosen per sista september beräknas utfallet bli cirka 10,8 miljarder kronor.

Tillkommande drift- och kapitalkostnader uppgår i genomsnitt till 20 miljoner kronor per år och inarbetas inom ramen för trafiknämndens driftbudget.

### **Miljökonsekvenser av beslutet**

I enlighet med landstingets Miljöpolitiska program 2012-2016 har hänsyn till miljön beaktats och slutsatsen är att det inte är relevant med en miljökonsekvensbedömning i detta ärende.



Toivo Heinsoo  
Landstingsdirektör