



Emelie Bjurå
Utvecklingsavdelningen
08-50827037
emelie.bjura@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2013-02-05

Förvärv av bostadsrättslokal i kvarteret Europén för uthyrning till Bromma stadsdelsnämnd för användning som förskola. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förvärv av bostadsrättslokal i kvarteret Europén till en kostnad om 26 500 000 kronor, för att denna ska kunna användas som förskola av Bromma stadsdelsnämnd.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att anpassa bostadsrätten till förskola till ett beräknat pris om 6 660 000 kronor.
3. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att hyra ut förskolan till Bromma stadsdelsnämnd till en beräknad hyra om 1 900 000 kronor per år.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Bromma Stadsdelsförvaltning har påbörjat planering för en förskola med 90 platser i kvarteret Europén i Blackeberg tillsammans med byggherren AB Borätt. Förskolelokalen om 830 kvadratmeter är planerad i två våningar i ett skyddat läge med gård som gränsar till naturreservat. Bedömningen är att förskolan täcker behovet av förskoleplatser inom pågående samt kommande bostadsexploateringar intill detta kvarter.

Bromma stadsdelsförvaltning har nu vänt sig till fastighetsnämnden för hemställan om förvärv av bostadsrättslokalen i kvarteret Europén, Karen Blixens gata, i Blackeberg.

Fastighetskontoret föreslår att kontoret förvärvar den aktuella bostadsrätten till en kostnad om 26,5 miljoner kronor och bedömer kostnaden att anpassa lokalen till 6,66 miljoner kronor.



Utlåtande

Bakgrund

Bromma stadsdelsförvaltning har påbörjat planering att hyra en förskola med 90 platser i kvarteret Europén i Blackeberg tillsammans med byggherren AB Borätt. Förskolelokalen om 830 kvadratmeter är planerad i två våningar i ett skyddat läge med gård som gränsar till naturreservat. Bedömningen är att förskolan täcker behovet av förskoleplatser inom pågående samt kommande bostadsexploateringar intill detta kvarter.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutade att godkänna Bromma stadsdelsnämnds ansökan om hyresmedgivande för en ny förskola i kvarteret Europén i Blackeberg till en årshyra om högst 2,1 miljoner kronor. Kommunstyrelsens ekonomiutskott uttryckte vidare att ett alternativ till att nämnden hyr förskolan är att staden, via fastighetsnämnden, förvärvar den genom att köpa andelar i den blivande bostadsrättsföreningen.

Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som hanterar bostadsrätterna och hyr ut dem till stadsdelsnämnderna till självkostnadshyra. Det är två orsaker till att fastighetsnämnden är ägare till stadens bostadsrätter, dels att det endast är en kommun eller landsting som får, enligt bostadsrättslagen, hyra ut en bostadsrätt i andra hand utan bostadsrättsföreningen godkännande, dels att fastighetsnämnden kan äga en ekonomisk tillgång och fått detta uppdrag av kommunfullmäktige. Den första anledningen gör att ett exempelvis ett aktiebolag måste få ett godkännande av bostadsrättsförening att hyra ut i andra hand. Hur länge bostadsrättsföreningen kan ge godkännande av en andrahandsuthyrning bestäms av stadgarna som i de allra flesta fall ger ett år i sänder. Långa andrahandsuthyrningar som gäller i dessa fall får inte förekomma för juridiska personer.

Hyran till stadsdelsnämnden för bostadsrätten som är beslutad i kommunfullmäktige 2006-06-10 består av tre delar. Dels en kapitalkostnad som är 3,25 % av insatsen, dels årsavgiften till bostadsrättsföreningen och dels administrativ- och underhållskostnad om 114 kronor/m² som indexregleras med basår oktober 2004. Kostnaden för att anpassa bostadsrätten till förskola är 6,66 miljoner kronor som betalas som en tilläggshyra under 20 år.

Fastighetsägaren AB Borätt är positiva till en försäljning. Bromma stadsdelsförvaltning har samrått med fastighetskontoret som har räknat på framtida hyresvillkor för förvaltningen som innebär 189 000 kr lägre kostnad år ett jämfört med om stadsdelen skulle hyra förskolan av bostadsrättsföreningen.

Stadsdelsnämnden i Bromma har därför vänt sig till fastighetskontoret för att få hjälp med förvärvet samt anpassning för den aktuella verksamheten. Skillnaden i kostnad mellan att hyra mot att äga förskolan kommer att öka genom att hyran är indexerad till sin helhet samt att investeringen för anpassningen skrivs av.

AB Borätt har offererat fastighetskontoret att förvärva bostadsrätten till en kostnad om 26,5 miljoner kronor och kostnaden för anpassningen till 6,66 miljoner kronor.

Mål och syfte

Förvärvet bidrar till att staden kan nå sitt mål att erbjuda förskoleplatser till stadens barn. Bedömningen är att förskolan täcker behovet av förskoleplatser inom pågående samt kommande bostadsexploateringar intill detta kvarter.

Tidplan

Bedömd tidpunkt för förvärvet är under första halvåret 2014 i samband med att hela området planeras stå klart. Inflyttning av förskoleverksamheten sker under samma period.

Organisation

Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetskontoret ansvarar för finansiering samt förvärv av bostadsrätten. Fastighetskontoret ansvarar även för framtida underhåll av bostadsrätten och stadsdelsnämnden för fast inredning och utrustning som är för verksamheten.

Ekonomi

Förvärvet av bostadsrätten är på 26,5 miljoner kronor. Årsavgiften till föreningen är 452 590 kronor exkl. 18% moms.

Kostnaden för anpassningen bedöms till 6,66 miljoner kronor. Denna kostnad skrivs av på 20 år. Ränta är beräknad efter stadens internränta på 2,85 % för 2013.

Hyran för Bromma stadsdelsnämnd blir 1,9 miljoner kronor per år. Hyran är beräknad efter stadens modell för bostadsrätter samt att 18 % omsorgsmoms är avräknad i hyresbeloppet. I modellen ingår 114 kr/kvm som ska täcka kontorets administrativa kostnader.

Miljökonsekvenser

Allt arbete med att anpassa bostadsrätten kommer följa staden miljöprogram.

Risker

Om försäljningen av de övriga bostadsrätterna inte går enligt plan finns en risk att start för byggnationen försenas, vilket medför att inflyttning kan komma att bli framflyttad.

Plan för uppföljning

Kontoret återkommer med slutredovisning under andra halvan av 2014.

Kontorets analys

Genom förvärv av bostadsrätten och att anpassa den till förskola kommer antalet förskoleplatser säkerställas för en lång tid framöver samt att kostnaden för staden blir lägre än att hyra förskolan som lokal.

Slut