



EXPLOATERINGSKONTORET
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr E2007-500-00311

Dnr FS2007/206/88

2007-02-20

Kontaktperson exploateringskontoret

Lars Fränne

Hammarby Sjöstad

Telefon: 08-508 26 277

lars.franne@expl.stockholm.se

Kontaktperson fastighetskontoret

Bo Helin

Staben

Telefon: 08-508 269 53

bo.helin@fsk.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden

2007-03-08

Fastighetsnämnden

2007-03-20

**Överföring av Sjöstadshallen i Hammarby Sjöstad från
exploateringsnämnden till fastighetsnämnden samt
försäljning av parkeringsgarage till Stockholms Stads
Parkerings AB. Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av fastigheten
Vågskvalpet 4, innehållande parkeringsgarage i två våningar under
Sjöstadshallen till Stockholms Stads Parkerings AB för 34 mnkr.
2. Exploateringsnämnden och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoren att
från exploateringskontoret till fastighetskontoret värdeöverföra
fastigheterna Vågskvalpet 2 och 3 inrymmande idrottshall respektive
friskvårdsanläggning 2007-04-01 för 84 mnkr.

Krister Schultz

Sten Wetterblad

SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige beslutade 2004-05-24 att projektet Sjöstadshallen i
Hammarby Sjöstad skulle genomföras med en ram på 107 mnkr.

Ramen för projektet höjdes efter beslut i gatu- och fastighetsnämnden i
januari 2005 från ursprungligen beslutade 107 mnkr till 124 mnkr.

Projektet färdigställdes hösten 2005. Nettoinvesteringen blev 120,6 mnkr.

Bilaga 1: Avtal med Stockholm Stads Parkerings AB

Bilaga 2: Kassaflödesanalys

Bilaga 3: Karta

Sjöstadshallen omfattar ca 8 900 kvm.

I övre plan inryms en idrottshall om ca 2 300 m² lokalyta. I mellanplan inryms en friskvårdsanläggning om ca 2 100 m² samt i de undre två planen finns ett parkeringsgarage om ca 4 500 m² med totalt ca 180 parkeringsplatser.

För de olika delarna upprättades hyresavtal under 2004. Avtalet med idrottsnämnden för idrottshallen gäller t o m 2038-09-30 medan avtalet för friskvårdsvåningen med Nautilus AB löper på 12 år, t o m 2018-09-30. För parkeringsvåningarna upprättades ett femårigt avtal t.o.m. 2010-12-31 med Stockholms Stads Parkerings AB.

I detta ärende föreslås att parkeringsgaraget, i den nybildade fastigheten Vågskvalpet 4, säljs till Stockholms Stads Parkerings AB för 34 mnkr i stället för tidigare avtalad förhyrning samt att fastigheterna Vågskvalpet 2 och 3 överförs till fastighetsnämnden för ett bokfört värde om 84 mnkr.

Försäljningspriset har godkänts av exploateringskontorets expertråd för fastighetsfrågor.

För fastigheterna Vågskvalpet 2 och 3 kommer avtalade hyresintäkter att täcka kapital-, drift- och underhållskostnader och ge ett mindre överskott. Kassaflödet är positivt fr.o.m. år 2009.



Sjöstadshallen

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2004-05-24 att byggandet av projektet Sjöstadshallen i Hammarby Sjöstad skulle genomföras med en ram på 107 mnkr. Beslutet baserade sig på ett gemensamt beslut i idrottsnämnden 2003-12-16 och dåvarande gatu- och fastighetsnämnden 2004-01-27.

Ramen för projektet höjdes efter beslut i dåvarande gatu- och fastighetsnämnden i januari 2005 från ursprungligen beslutade 107 mnkr till 124 mnkr. Orsaken var enligt tjänsteutlåtandet främst extraordinära prishöjningar under 2004 med bl.a. kraftigt stigande stålpriser på världsmarknaden men också förbättring av byggkonjunkturen som drev upp anbudspriserna.

Sjöstadshallen i Hammarby Sjöstad har uppförts i samarbete mellan fastighetsförvaltningen och projekt Hammarby Sjöstad inom dåvarande gatu- och fastighetskontoret samt idrottsförvaltningen. Projektet har enligt överenskommelse genomförts och hittills förvalts av projekt Hammarby Sjöstad i avvaktan på beslut om slutlig ägare.

Projektet färdigställdes hösten 2005. Nettoinvesteringen blev 120,6 mnkr.

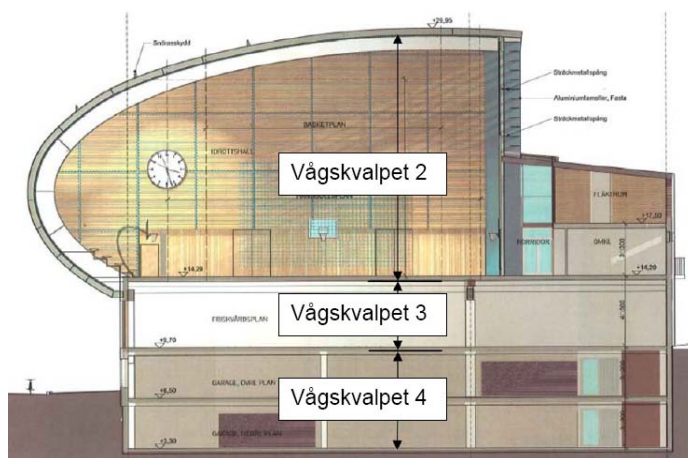
Sjöstadshallen omfattar ca 8 900 kvm.

I övre plan inryms en idrottshall om ca 2 300 m² lokalyta. I mellanplan inryms en friskvårdsanläggning om ca 2 100 m² samt i de undre två planen ett parkeringsgarage om ca 4 500 m² med totalt ca 180 parkeringsplatser.

För de olika delarna upprättades hyresavtal under 2004. Avtalet med idrottsnämnden för idrottshallen gäller t o m 2038-09-30 medan avtalet för friskvårdsvåningen med Nautilus AB löper på 12 år, t o m 2018-09-30. För parkeringsvåningarna upprättades med Stockholms Stads Parkerings AB ett femårigt avtal t.o.m. 2010-12-31.

Senare har en överenskommelse träffats med Stockholms Stads Parkerings AB att bolaget förvärvar parkeringsgaraget för 34 mnkr i stället för tidigare avtalad förhyrning (se bilaga 1). För att möjliggöra en försäljning har en tredimensionell fastighetsbildning gjorts.

I detta ärende föreslås att parkeringsgaraget, i den nybildade fastigheten Vågskvalpet 4, säljs till Stockholms Stads Parkerings AB för 34 mnkr samt att fastigheterna Vågskvalpet 2 och 3 överförs till fastighetsnämnden med ett bokfört värde om 84 mnkr.



3D-fastigheter, sektion Brunnberg&Forshed Arkitektkontor

Mål och syfte

Försäljning av fastigheten Vågskvalpet 4 till Stockholms Stads Parkerings AB och överföring av fastigheterna Vågskvalpet 2 och 3 är i linje med den renodling av stadens fastighetsbestånd som beslutades av kommunfullmäktige i december 2003.

Avtalsförutsättningar

Vågskvalpet 2, idrottshallen

Enligt det ursprungliga hyreskontraktet, som tecknades 2004, ska idrottsförvaltningen betala en hyra på 4,6 mnkr första året med tillägg för energikostnader m.m. som betalas separat. Hyran ska enligt hyresavtalet, vid ökade totala produktionskostnader, ändras med 50 % av hyresgästens andel av ökningen av produktionskostnaden. För idrottsförvaltningens del innebär detta att hyran 2007 skall uppgå till 5,1 mnkr exkl. mediakostnader som betalas separat. Vidare svarar hyresgästen för inre underhåll, skötsel m.m.

Vart femte år kan en avstämning ske av hyran för att reglera eventuell avvikelse mot självkostnadsnivån.

Vågskvalpet 3, friskvårdsplanet

Nautilus AB hyr friskvårdsplanet på 12 år och har investerat huvuddelen av den fasta inredningen till ett värde av 8-10 mnkr själva. Denna investering tillfaller hyresvärden om förhyrningen skulle upphöra.

Hyresvärden får 25 % av omsättningen i hyra upp till 9 mnkr, 15 % av omsättningen mellan 9 och 12 mnkr samt 10 % av omsättningen över 12 mnkr. I avtalet anges också en minimihyra som efter upptrappning de första åren uppgår till 2,5 mnkr per år. Beloppet indexuppräknas.

Nautilus AB svarar för löpande skötsel, invändigt underhåll, sophämtning m.m. samt energikostnader exkl. uppvärmning. Hyresvärden svarar för teknisk drift av installationer, övrigt underhåll samt uppvärmning inkl. basventilation (exkl. varmvatten), beräknat till 550 tkr (260 kr/m²) per år.

Efter en inkörningsperiod beräknar Nautilus AB få ca 4 000 årskorts-innehavare, som betalar 3.500 – 4.000 kr/år (exkl. 6 % moms) vilket ger ca 15 mnkr i omsättning. Hyran blir då enligt avtalet ca 3 mnkr. Under 2007 beräknas hyran bli 2,7 mnkr.

Vågskvalpet 4, parkeringsgaraget

Stockholms Stads Parkerings AB hyr garagevåningarna i Sjöstadshallen enligt ett hyresavtal som löper på 5 år med förlängningsmöjlighet. Den årliga hyreskostnaden är 1,8 mnkr med indexreglering.

Överenskommelse har träffats med Stockholms Stads Parkerings AB om att bolaget förvärvar parkeringsgaraget inkl. grund och underbyggnad för 34 mnkr. Överenskommelsen har godkänts av bolagets styrelse. Försäljningspriset har godkänts av markkontorets expertråd för fastighetsfrågor 2006-05-15.

Ekonomi

Vid den föreslagna värdeöverföringen om 84 mnkr till fastighetsnämnden av fastigheterna Vågskvalpet 2, idrottshallen och Vågskvalpet 3, friskvårdsplanet, kommer fastighetsnämnden att belastas med 5 % ränta och avskrivning på kvarstående bokfört värde under 33 år. Till detta kommer de drift- och underhållskostnader som enligt hyresavtalen åvilar hyresvärden. Överföringen planeras ske 2007-04-01.

Projektets hyresintäkter täcker kapital-, drift- och underhållskostnader och ger ett mindre överskott. Kassaflödet är positivt fr.o.m. år 2009 (se bilaga 2). Dock understiger överskottet det avkastningskrav som kommunfullmäktige ställt på fastighetskontoret (ca 7,1 %) fram till 2013.

Kontoren kommer enligt överenskommelse med stadsledningskontoret att ta upp värdeöverföringen i tertialrapport 1 för 2007.

Risker

I det fallet att hyresgästen Nautilus AB inte kan fullgöra sina skyldigheter enligt hyresavtalet kan problem med uthyrning av friskvårdsanläggningen uppstå. Hyresgästen har ställt en borgen motsvarande det aktuella årets minimihyra som skall vidmakthållas under två hela hyresår.



Kontorens bedömning

Exploateringskontoret anser att överenskommelsen om försäljning av fastigheten Vågskvalpet 4, parkeringsgaraget för 34 mnkr till Stockholms Stads Parkerings AB är godtagbar.

Värdeöverföringen av fastigheterna Vågskvalpet 2 och 3 till fastighetsnämnden för ett bokfört värde om ca 84 mnkr per 2007-04-01 bedöms av kontoren som rimlig och ger resultatmässigt ett mindre överskott per år, sedan de kapital-, drift- och underhållskostnader som åvilar hyresvärden täckts av avtalade hyror.

SLUT