



STADSHOLMEN

Tillhör punkt 4 på dagordning till
styrelsesammanträde i AB Stadsholmen 2010-03-18

Till styrelsen

Förvärv av kulturhusfastigheter. Återremitterat ärende.

Vid styrelsesammanträdet 2009-11-26 behandlade styrelsen ett förslag till förvärv av ett antal fastigheter i Sabbatsbergsområdet tillhöriga Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa). Styrelsen uppdrog åt VD att ytterligare belysa eventuella framtida grundförstärkningsbehov som nämnts i ärendet. Detta har nu gjorts, se nedan under avsnitt 3.

1. Bakgrund

Stockholms kommunfullmäktige beslutade 2003-12-15 om en renodling av stadens fastighetsbestånd. Utgångspunkten var att en renodling skulle skapa en mer effektiv och rationell förvaltning av stadens fastigheter. Som en följd av detta överfördes ett stort antal av fastighetskontorets kulturhistoriskt värdefulla byggnader till Stadsholmen, skolor överfördes till SISAB och servicehus till Micasa.

2. Micassas kulturhusfastigheter i Sabbatsbergsområdet

Micasa övertog 2004 fastigheten Sabbatsberg 23 av Gatu- och Fastighetskontoret. Sabbatsberg 23 var en mycket stor fastighet som omfattade en avsevärd del av Sabbatsbergsområdet. Syftet med förvärvet var att Micasa skulle utveckla den del av området som innehåller omsorgsverksamhet. Så har också skett. Vårdbyggnader har rustats upp och den yttre miljön genomgår en omfattande omdaning och upprustning.

Vissa äldre kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom fastigheten innehåller annan verksamhet än vård och omsorg, som är Micassas kärnverksamhet. Micasa har därför kontaktat Stadsholmen för att efterhöra vårt intresse av att, som ett led i renodlingen av stadens fastighetsbestånd, förvärva dessa objekt till bokfört värde. En försäljning till Stadsholmen möjliggörs av att Sabbatsberg 23 genom en fastighetsbildning nu delats upp i ett antal mindre fastigheter (tomträtter).

De fem fastigheter som Micasa erbjudit Stadsholmen att köpa innefattar totalt sex byggnader, tre blåklassade och tre gröna. Byggnaderna ligger i Sabbatsbergsområdets sydvästra del mot Torsgatan i höjd med Bonnierhuset. Se bilaga 1.

Tre av husen, Katarinahuset, Klarahuset och Nicolaihuset byggdes som fattighus i mitten av 1700-talet av respektive församling. Ett av husen, Valentinhuset, byggdes på 1700-talet som bostad åt fattighusens syssloman och ett, det s k Slöjdhuset, byggdes ursprungligen som likbod till fattighusen. Det sista huset byggdes ursprungligen av Valentin Sabbath som gårdslänga och värdshus men gjordes senare om till kyrka till fattighusen.

Fastighet	Namn	Huvudsaklig användning	Kulturklass	Kvm	Bokfört värde fn mkr
Silverskopan 2	Valentinhuset Klarahuset	Kontor	Grön Grön	1 596	10.7
Grötlunken 4	Kyrkan	Kyrka	Blå	231	1.3
Grötlunken 3	Slöjdhuset	Verkstad	Grön	232	1.3
Hälsobrunnen 3	Katarinahuset	Kontor, café dagcenter	Blå	714	4.1
Grötlunken 5	Nicolaihuset	Kontor	Blå	1 024	5.9
Summa				3 797	23.3

Fastigheterna utgör en samlad miljö av högt kulturhistoriskt värde. I fyra av fastigheterna går fastighetsgränsen i husliv medan det i Silverskopan 2 även ingår ett markområde. Det handlar om den s k Kirsteinska trädgården som av riksantikvarieämbetet åsatts ett kulturhistoriskt riksintresse. Sammantaget är byggnader och mark av en karaktär som mycket väl passar in i Stadsholmens uppdrag och övriga fastighetsbestånd.

3. Ekonomiska konsekvenser av ett förvärv.

Det är som alltid med denna typ av gamla hus svårt att säkert bedöma framtida underhållsbehov. Fastigheterna är relativt väl underhållna men en viss osäkerhet har funnits vad avser eventuella framtida grundförstärkningsbehov. Detta gäller främst det sk Katarinahuset, Hälsobrunnen 3, där det finns viss sprickbildning i fasaden. För att få en bättre kunskap om detta har Stadsholmen, efter styrelsens återremiss, lämnat ett uppdrag till konsultfirman Bjerking AB att göra en analys av eventuellt grundförstärkningsbehov avseende Katarinahuset.

Bjerking AB har i två rapporter 2010-02-26 redovisat utredningar av status på stomkonstruktionen samt av geotekniska förhållanden. Rapporterna, exklusive underbilagor, bifogas i bilaga 2. I den geotekniska utredningen sägs att det sydvästra hörnet, som bedömts som mest känsligt ur sättningssynpunkt, sannolikt är grundlagt med förstärkt grundmur på friktionsjord och berg. Friktionsjorden bedöms inte som sättningskänslig. En antydning till en mindre sättning av äldre datum finns i ett av hörnen. Denna kan ha uppkommit genom att byggnaden delvis är grundlagd på berg, delvis på jord. (Ovanpå den naturliga jorden har, efter

det att byggnaden uppfördes, fyllningsmassor lagts på vilket innebär att markytan idag ligger betydligt högre än den naturliga nivån).

Utredningen av stomkonstruktionen visar att stommen förstärkts vid minst två tillfällen, runt sekelskiftet 1900 och 1983. Den första åtgärden bestod i att takkonstruktionen förstärkts med en bock som via dragstag bär stål balklinjer som i sin tur bär golvbjälkarna. Bjälklaget över matsalen i bottenplanet har, sannolikt vid samma tillfälle, också förstärkts via en träbalk och pelare. Båda dessa åtgärder bedöms vara fortsatt fungerande och verksamma. Genom konstruktionen har dock belastningen på ytterväggarna ökat vilket troligen är förklaringen till sprickbildningen i fasaden.

Även vid åtgärden 1983 gjordes en förstärkning av takkonstruktionen som ökade bjälklagets förmåga att ta upp draglaster. Även denna åtgärd bedöms vara fortsatt fungerande och verksam.

Bjerking föreslår att en mindre förstärkning av bockkonstruktionen genomförs snarast. Långsiktigt bör en noggrann genomgång av hela stomsystemet göras och ev kompletterande förstärkningsåtgärder vidtas.

Sammanfattningsvis kan konstateras att Bjerking's utredning ger vid handen att de åtgärder som behöver genomföras i Katarinahuset inom de närmaste åren är av mindre omfattning än vad vi kalkylerat med i det återremitterade ärendet. Det belopp för grundförstärkningsåtgärder som fanns med i den ursprungliga kalkylen har därför tagits bort.

Nedan redovisas en reviderad bedömning av de ekonomiska konsekvenserna av ett förvärv (tkr).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Intäkter	5 694	5 751	5 845	5 951	6 011	6 071	6 132
Drift	2 153	2 196	2 240	2 285	2 331	2 377	2 425
Underhåll	1 250	625	2 250	1 875	3 750	0	0
Markavg	501	501	501	501	501	501	501
Fast skatt	628	641	653	666	680	693	707
<i>Driftnetto</i>	<i>1 163</i>	<i>1 788</i>	<i>201</i>	<i>624</i>	<i>-1 250</i>	<i>2 500</i>	<i>2 499</i>
Avskrivn	466	466	466	466	466	466	466
Finans kostn	757	757	757	757	757	757	757
<i>Resultat efter finans kostn</i>	<i>-61</i>	<i>565</i>	<i>-1 023</i>	<i>-599</i>	<i>-2 474</i>	<i>1 276</i>	<i>1 276</i>

Beloppen för markavgifter grundar sig på de uppgifter vi fått från Micasa angående överenskomna tomträttsavgälder för de nybildade fastigheterna. Driftkostnaderna har satts till snittet för Stadsholmens fastighetsbestånd och räntekostnaden till 3.25 % av köpeskillingen. Uppräkningen av utgående hyror är förhållandevis försiktig (1 % index).

Som framgår bedöms resultatet sammantaget bli något negativt under den redovisade perioden. Målet vid ett förvärv är att på sikt få en rimlig avkastning på fastighetsbeståndet. Skall det vara möjligt är det nödvändigt att ta tillvara det utrymme för hyreshöjningar som kan finnas inom ramen för en marknadshyressättning.

4. Förslag till beslut

Mot bakgrund av vad ovan redovisats föreslås att Stadsholmen förvärvar de aktuella tomträtterna för bokförda värden.

Micasas styrelse har för sin del godkänt en försäljning av objekten.

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna att ett förvärv av kulturhusfastigheter i Sabbatsbergsområdet genomförs i enlighet med vad som redovisas i detta ärende samt att uppdra åt VD att genomföra förvärvet

att häva sekretessen

Stockholm 2010-03-04

Sven Belfrage