



STOHAB
2011-01-25

Till Stockholms Hamn AB:s styrelse

Ombyggnad av lokaler på plan 4 och 5 i Magasin 3. Investeringsbeslut

Bakgrund

Magasin 3 ligger i Frihamnen på Frihamnspiren. Byggnaden uppfördes på 1920-talet. Ursprungligen användes Magasin 3 för att lagra gods som anlände till Frihamnen med fartyg. Godset lyftes av fartygen med kranar som var belägna på kajen och vidare in i byggnaden på byggnadens kaj sida.

Idag inrymmer byggnaden bl.a. arkiv, kontor, konsthall, ljudstudio samt viss lagerverksamhet.



Vid Stockholms Hamnars styrelsemöte 2010-05-11 gav styrelsen VD i uppdrag att genomföra då beskrivna hyresgäst Anpassningar i Magasin 3 i Frihamnen för en tilltänkt hyresgäst under förutsättning att ett hyresavtal kunde slutförhandlas kort tid efter styrelsemötet. Den tilltänkta hyresgästen skulle hyra 4.850 m² på planen 4 och 5 i byggnaden. Investeringen bedömdes då uppgå till 42 milj kr plus 5 milj kr för underhållsåtgärder på bl a fönster och långsgående balkonger. Hyresavtalet fullföljdes inte, varför investeringen inte genomfördes som planerat. Förhandlingar togs därefter upp med



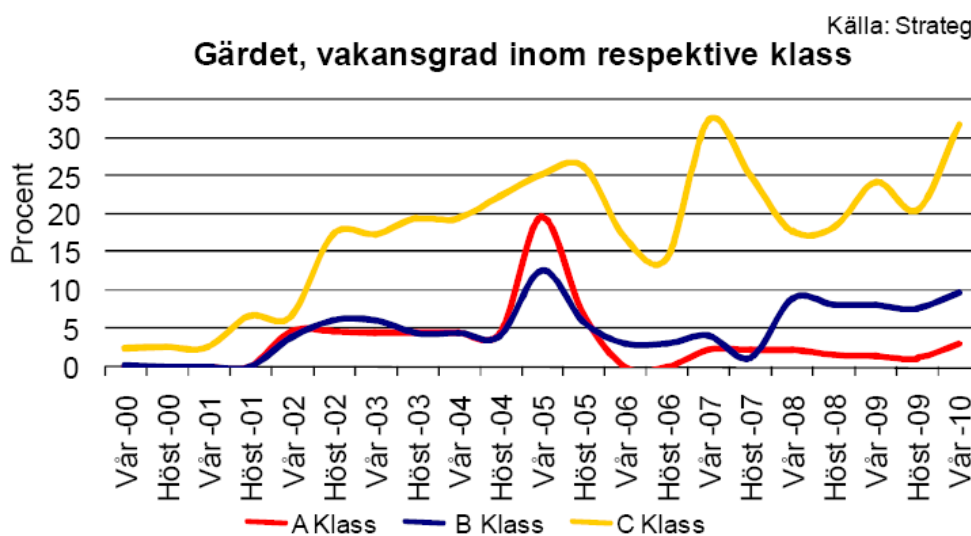
en annan intressent, MTG/Modern Studios om förhyrning av ca 2.325 m² på samma våningsplan. Förhandlingar har pågått under hösten 2010. Förslag till utformning av lokalerna har tagits fram i samråd med Hyresgästen.

Lokalerna inreddes i mitten på 1990-talet som kontor åt Stockholms Hamnar. Efter Hamnens flytt från Magasin 3 hyrdes de ut till Tullen och senare till ett IT-företag. Den gamla inredningen med cellkontor har rivits och lokalerna gjorts ”stomrena” för att sedan kunna byggas upp igen till modern kontorsstandard med en stor andel kontorslanskap, anpassade till den tilltänkta hyresgästen. Vissa underhållsarbeten pågår.

För resterande ytor på våningsplanen 4 och 5 finns intressenter med vilka diskussioner pågår, men som ännu inte konkretiserats i något förslag till hyresavtal.

Uthyrningsstrategi

Stockholms Hamnars strategi är att anpassa vakanta lokaler utifrån marknadens krav. I detta fall fördubblas yteffektiviteten och det skapas en högre standard på klimat och energilösningar. Enligt en marknadsundersökning av fastighetskonsult Strateg från april 2010 är lokaler med hög yteffektivitet och komfortkyla betydligt mindre vakanta än lokaler med äldre standard i närområdet. Den högsta tekniska standarden A-klass hade endast ca 3% i vakans, medan B-klass hade 10% och slutligen C-klass 32% vakansgrad. De aktuella lokalerna tillhörde klass C och efter ombyggnad kommer de att tillhöra klass A. Detta gör det naturligtvis också möjligt att ta ut högre hyror.



Det kan noteras att vakansgraden i Hamnens lokaler är mycket låg. Efteruthyrning till MTG/Modern Studios är den endast ca 3 %.



Genomförande

Hamnen bildar en projektgrupp för att genomföra projektet. Ett projektdirektiv har tagits fram som underlag för genomförande. Ett externt projektledningsföretag anlitas för att hantera och leda byggprocessen. Ombyggnaden kommer att genomföras som en delad entreprenad. Bygglov fordras troligen inte för ombyggnaden.

Tider

Byggnationen planeras så att hyresgästen kan flytta in den 20 november 2011. Detta innebär en relativt ansträngd tidplan. För att klara detta kommer projektering av ombyggnadsarbetena att påbörjas snarast. Ritningar som visar omfattning och utförande har tagits fram som underlag för den kalkyl som gjorts. Handlingarna skall sedan i samarbete med hyresgästen vidarebearbetas till förfrågningsunderlag. Rivning av den tidigare inredningen skedde under sommaren 2010. Tidplaner har tagits fram för att säkerställa inflyttningstiderna.

Kostnader

Ombyggnaden är att betrakta som en investering eftersom lokalens värde höjs. Den kalkylerade kostnaden för ombyggnaden är bedömd till 24 milj kr exkl moms. Beloppet belastar Hamnens investeringsbudget för 2011. Härutöver tillkommer underhållsarbeten bl.a. på fönster och långsgående balkonger mm på ca 5 milj kr vilka delvis redan genomförts. I angivna kostnader ingår extern projektledning och projektering samt en budgetreserv på 10% av kostnaderna för oförutsedda kostnader. Vartefter projekteringen fortgår och upphandling av olika entreprenader för genomförande görs, kommer den slutliga kostnaden för projektet att kunna bedömas med allt större precision. I samband med projektuppföljningen görs kontinuerligt uppdaterade slutkostnadsprognoser för att säkerställa att projektet slutförs inom budget.

Intäkter och finansiering

Hyreskontrakt för lokalen tecknas med MTG/Modern Studios att gälla t o m 2016-06-30 och med möjlighet till 3 års förlängning i taget. Beloppet justeras med 100 % av konsumentprisindex under hyresperioden. En initial hyresrabatt utgår i början av perioden. Hyra för parkeringsplatser i garage och på mark tillkommer.

En intäkts- kostnadskalkyl har upprättats och av den framgår att lokalen avkastar ca 12 % på bokfört värde efter avskrivning. (resultat efter avskrivning i förhållande till, under året, genomsnittligt bokfört värde).



Övrigt

För att genomföra projektet fordras slutlig överenskommelse med undertecknat hyresavtal med den tilltänkta hyresgästen. Hyreskontraktet villkoras med att Stockholms Hamn AB:s styrelse godkänner investeringen och ger VD i uppdrag att genomföra projektet.

Förslag

Styrelsen föreslås besluta

att ge VD i uppdrag genomföra ovan beskrivna ombyggnadsprojekt i Magasin 3.

Stockholm den 14 januari 2011

Henrik Widerståhl

Kjell Karlsson