

Handläggare: Annica Lagerqvist

Till
Bromma stadsdelsnämnd**Köp av bostadsrättsandelar i kv. Europén i Blackeberg
med syfte att bedriva förskoleverksamhet****Förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden hemställer hos fastighetsnämnden om förvärv av bostadsrättsandelar i kvarteret Europén, Karenn Blixens gata, i Blackeberg
2. Att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med fastighetsnämnden för ovan nämnda lokal med avsikt att där bedriva förskoleverksamhet
3. Omedelbar justering

Lena Lundström Stoltz
StadsdelsdirektörAnnica Lagerqvist
verksamhetsområdeschef**Sammanfattning**

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.

Fastighetsägaren AB Borätt är positiva till en försäljning. Förvaltningen har samråd med fastighetskontoret som gått igenom fastighetsägarens kostnader och räknat på framtida hyresvillkor för förvaltningen som innebär 167 000 kr lägre kostnad år ett.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats inom verksamhetsområde förskola och teknik.

Bakgrund

Bostadsexploateringen i Blackeberg har under senare tid varit relativt omfattande och kommande år planeras för ytterligare ca 900 lägenheter. Förvaltningen har därför påbörjat planering, tillsammans med fastighetsägaren AB Borätt, för en förskola, för 90 barn i kvarteret Europén i Blackeberg. Förskolelokalen har en yta på 830 kvadratmeter och är planerad i två våningar i ett skyddat läge med en gård som gränsar till naturreservatet. Förskolan ska täcka behovet av förskoleplatser inom pågående samt kommande bostadsexploateringar intill detta kvarter.

Förvaltningens förslag

Vid stadsdelsnämndens sammanträde den 24 maj 2012 beslöt nämnden att godkänna förvaltningens förslag att hyra förskolelokal i kvarteret Europén, Karen Blixens gata, i Blackeberg. Vidare överlämnade nämnden ärendet till Kommunstyrelsens ekonomiutskott med begäran om hyresmedgivande för projektets tillkommande årshyra 2 108 000 kr.

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.

Fastighetsägaren AB Borätt är positiva till en försäljning. Förvaltningen har samråd med fastighetskontoret som gått igenom fastighetsägarens kostnader och räknat på framtida hyresvillkor för förvaltningen som innebär 167 000 kr lägre kostnad år ett.

Kostnader och hyresvillkor

- Kapitalkostnaden är 26 500 000 kr och räntekostnaden är 3,25 % vilket blir **861 250 kr** per år.
- Anpassningskostnaden av lokalen till förskola är 6 660 000 kr som skrivs av via rak amortering med **333 000 kr** per år i 20 år.
- Räntan, **2,85** %, på anpassningskostnaden är **189 810 kr** första året och minskar i förhållande till amorteringen av anpassningskostnaden.
- Förvaltningens årsavgift till föreningen uppgår till **452 590 kr** exklusive 18 % moms.
- Vidare tillkommer en administrativ avgift på **94 392 kr** per år
- Ovan redovisade beräkning innebär en årskostnad år 1 på **1 931 042 kr**. Att jämföra med hyran år 1 som beräknades till 2 108 000 kr om förvaltningen enbart är hyresgäst hos bostadsrättsföreningen och staden inte köper lokalen.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden hemställer hos fastighetsnämnden om förvärv av bostadsrättsandelar i kvarteret Europén, Karen Blixens gata, i Blackeberg.

Vidare föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med fastighetsnämnden för ovan nämnda lokal med avsikt att där bedriva förskoleverksamhet.