Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Handläggare
Jonas Mångs
08-508 269 85
jonas.mangs@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2016-12-13

Försäljning av Stockholm Fatburen 2, del av Söderhallarna. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att slutföra försäljningen av fastigheten Stockholm Fatburen 2 för en köpeskilling om 380 mnkr till Atrium Ljungberg (Fastighets AB Brogatan) i enlighet med bifogat köpekontrakt.

2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om fullmäktiges godkännande av fastighetsnämndens beslut.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheten Stockholm Fatburen 2 som utgör en del av Söderhallarna, belägen vid Medborgarplatsen på Södermalm i Stockholm. Fastighetens areal är 2 263 kvm och byggnaden har en uthyrd area om cirka 9 868 kvm. Byggnaden uppfördes kring år 1990 och har sedan dess varit i stadens ägo. Fastigheten inrymmer saluhall, butiker och kontor. På kontorsplanen ryms privata aktörer såväl som Svenska Kyrkan, kulturförvaltningen (Kulturskolan) samt äldreförvaltningen. En försäljning av Stockholm Fatburen 2 skulle leda till ett bättre och mer ändamålsenligt utnyttjande av stadens resurser.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Fastigheten utgör en del av Söderhallarna som omfattar de två huskropparna Saluhallshuset och Björkhallshuset. Atrium Ljungberg äger grannfastigheten Stockholm Fatburen 1 på vilken Björkhallshuset är beläget. Stockholm Fatburen 2 delar infrastruktur med Fatburen 1 och delar av de tekniska systemen samt logistik (som hissar etcetera) är idag gemensamma för de två fastigheterna, som också delvis är sammanbyggda.

Med enbart en ägare till bägge fastigheterna skapas större möjligheter att ta ett helhetsgrepp avseende utvecklingen av fastigheterna. Fastighetskontoret anser även att Söderhallarna utgör en viktig del i utvecklingen av hela området kring Medborgarplatsen.

Fastighetskontoret uppfattar Atrium Ljungberg som en seriös och långsiktig fastighetsägare och utvecklare avseende framförallt handelsområden och kontorsfastigheter på tillväxtorter. Saluhallsverksamheten planeras fortsätta och får dessutom ökade möjligheter att utvecklas då hela bottenplanet får samma ägare. Stora delar av byggnaden har i nuläget en inriktning på butiker och restauranger, något som inte ingår i fastighetskontorets uppdrag.

Atrium Ljungberg förvärvar fastigheten för en köpeskilling om 380 mnkr. Försäljningen innebär initialt att fastighetsnämndens resultat på årsbasis försämras med drygt 6 mnkr.

Utlåtande

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktige ska fastighetskontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. En aktiv förvaltning innebär bland annat försäljning av fastigheter i syfte att uppnå en så effektiv och ändamålsenlig förvaltning som möjligt. I fastighetsnämndens försäljningspolicy som antogs 2012-05-19 framgår att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

Fastigheten utgör en del av Söderhallarna som omfattar de två huskropparna Saluhallshuset och Björkhallshuset. Atrium Ljungberg äger grannfastigheten Stockholm Fatburen 1 på vilken Björkhallshuset är beläget och har uttryckt en önskan om att få förvärva Stockholm Fatburen 2 för att på ett mer effektivt sätt kunna utveckla Söderhallarna.

Mål och syfte

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheten Stockholm Fatburen 2 som utgör en del av Söderhallarna belägen invid Medborgarplatsen på Södermalm i Stockholm. Fastighetens areal är 2 263 kvm och byggnaden har en uthyrd area om cirka 9 868 kvm. Byggnaden uppfördes kring år 1990 och har varit i stadens ägo sedan dess. Fastigheten inrymmer saluhall, butiker och kontor. På kontorsplanen ryms privata aktörer såväl som Svenska Kyrkan, kulturförvaltningen (Kulturskolan) samt Äldreförvaltningen. En försäljning av Stockholm Fatburen 2 skulle syfta till ett bättre och mer ändamålsenligt utnyttjande av stadens resurser.

Kapitalvinsten som förväntas uppstå kan användas på ett resurseffektivare sätt än om fastigheten behålls för förvaltning. Kapitalet som frigörs kan användas till finansiering av andra projekt inom staden. Atrium Ljungberg äger idag grannfastigheten Stockholm Fatburen 1 som delar infrastruktur med Stockholm Fatburen 2. De tekniska systemen och logistik som hissar etcetera är idag gemensamma för de två fastigheterna som delvis också är sammanbyggda. En fastighetsägare med ett helhetsperspektiv på de båda fastigheterna och med ansvar för hela bottenplanet har bättre förutsättningar att utveckla bland annat saluhallsverksamheten.

Mot bakgrund av detta samt att fastighetskontoret uppfattar Atrium Ljungberg som en seriös och långsiktig fastighetsägare och utvecklare, avseende framförallt handelsområden och kontorsfastigheter på tillväxtorter anser fastighetskontoret att en riktad försäljning till Atrium Ljungberg är det bästa alternativet.

Saluhallsverksamheten planeras fortsätta och får dessutom ökade möjligheter att utvecklas då hela bottenplanet får samma ägare. Stora delar av byggnaden har i nuläget en inriktning på butiker och restauranger, något som inte ingår i fastighetskontorets uppdrag. Saluhallsdelen i form av råvaror (livsmedel) utgör idag dessutom en begränsad del av totalutbudet.

Avsiktsförklaring från Atrium Ljungberg avseende Söderhallarna

Atrium Ljungbergs avsikt med förvärvet av Söderhallarna är att vidareutveckla en av Stockholms viktigaste offentliga platser. Atrium Ljungberg vill utveckla saluhallen Söderhallarna med ett modernt och varierat innehåll av restauranger, caféer samt butiker spridda inom gastronomi och mathantverk. Atrium Ljungbergs mål är att vidareutveckla saluhallsmiljön samt att förtydliga och förbättra den invändiga strukturen för att underlätta att komma till

och röra sig inne i Söderhallarna. Den sammanslagning av de två fastigheterna som Atrium Ljungberg vill förverkliga ger ett starkare sammanhang och förbättrade kopplingar mellan en utökad saluhall, biograf, restauranger och övrigt innehåll.

Åtgärder

Inför försäljningen har fastighetskontoret låtit genomföra en sedvanlig Due Diligence såsom exempelvis:

- Genomgång av servitut och övriga belastningar samt rättigheter.
- Extern värdering av fastigheten.
- Teknisk besiktning

Fastighetskontoret har låtit beställa en extern oberoende värdering som har genomförts innan försäljningen av auktoriserad fastighets-värderare. Försäljningssumman är inom det osäkerhetsintervall som en fastighetsvärdering alltid är behäftad med.

Tidplan

Försäljningsprocessen kan förväntas vara avslutad under våren 2017.

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar fastighetskontorets utvecklingsavdelning för försäljningen.

Ekonomi

Fatburen 2 har ett bokfört värde om cirka 75 mnkr. Fastigheten hade ett driftnetto om cirka 13 mnkr avseende senaste helåret 2015 och ett resultat om drygt 6 mnkr för samma period, varför en försäljning kommer att påverka fastighetsnämndens resultat negativt årligen med ungefär motsvarande belopp. En försäljning kommer således innebära att fastighetsnämndens avkastningskrav behöver sänkas. Byggnaden på fastigheten är i behov av renovering och kommersiell utveckling, varför fastighetskontoret bedömer en försäljning som det mest lönsamma för staden i sin helhet.

Risker

Den Due Diligence-process som fastighetskontoret har genomfört syftar till att minimera de eventuella risker som skulle kunna föreligga i samband med en försäljning av fastigheten.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av Stockholm Fatburen 2.

Slut

Bilagor:

1. Köpekontrakt.
2. Värdering, *Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Stockholms stad.*