

Utlåtande 2017:24 RI (Dnr 122-2125/2016)

Försäljning av Stockholm Fatburen 2, del av Söderhallarna

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Försäljning av Stockholm Fatburen 2 till en köpeskilling om 380 mnkr till Atrium Ljungberg (Fastighets AB Brogatan) i enlighet med bifogat köpekontakt, bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden äger och förvaltar idag fastigheten Stockholm Fatburen 2 som utgör 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 varit i stadens ägo sedan dess. Fastigheten inrymmer saluhall, butiker och kontor. På kontorsplanen ryms privata aktörer såväl som Svenska Kyrkan, kulturnämnden (Kulturskolan) samt äldrenämnden.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 december 2015 att godkänna inriktningen för försäljningen av Fatburen 2 i enlighet med kommunstyrelsens förslag efter att ärendet behandlats i fastighetsnämnden den 20 oktober 2015.

Den 13 december 2016 hemställde fastighetsnämnden försäljningen av Stockholm Fatburen 2 till kommunfullmäktige för beslut. Köpeskillingen uppgår till 380 miljoner kronor vilket överstiger det belopp om 90 miljoner

kronor för vilken fastighetsnämnden får fatta beslut om enligt nämndens reglemente.

Försäljningen är villkorad av kommunfullmäktiges beslut senast den 31 maj 2017.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att staden ska ha en aktiv fastighetsförvaltning och anser att Fatburen 2 inte är av tillräcklig strategisk vikt för fortsatt ägande då fastigheten inte är nödvändig för stadens kärnverksamhet.

Mina synpunkter

Stockholms stad ska ha en aktiv fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning av stadens fastigheter innebär både strategiska försäljningar och förvärv av fastigheter. Staden ska äga och utveckla byggnader som långsiktigt behövs för stadens olika verksamheter eller på andra sätt är av strategisk vikt för staden. Fastigheten Fatburen 2 innehåller kontor, butiker samt saluhallen Söderhallarna och bedöms inte vara av strategisk vikt för fortsatt ägande. En försäljning av fastigheten syftar till ett bättre och mer ändamålsenligt utnyttjande av stadens resurser. Kapitalet som frigörs ska användas till finansiering av ett viktigt och prioriterat investeringsprojekt som i detta fall upprustningen och utvecklingen av Medborgarhuset.

Köparen av fastigheten, Atrium Ljungberg, äger idag grannfastigheten till stadens fastighet. Atrium Ljungberg är en seriös och långsiktig fastighetsägare och vi ser positivt på att de vill utveckla saluhallen Söderhallarna med ett modernt och varierat innehåll av restauranger, caféer samt butiker spridda inom gastronomi och mathantverk. Med ett helhetsperspektiv och ansvar för hela fastigheten har den nya ägaren bättre förutsättningar att utveckla verksamheten och utvecklingen av hela området kring Medborgarplatsen.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Köpekontrakt avseende försäljning av fastighet mellan Stockholms kommun och Fastighets AB Brogatan.

3. Värdering, sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets och sekretesslagen (2009:400), finns tillgänglig för läsning för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter på KF/KS kansli, plan 4.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Försäljning av Stockholm Fatburen 2 till en köpeskilling om 380 mnkr till Atrium Ljungberg (Fastighets AB Brogatan) i enlighet med bifogat köpekontakt, bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.

Stockholm den 1 februari 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Enligt kommunfullmäktige ska fastighetsnämnden 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 19 maj 2012 framgår att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

Fastigheten Fatburen 2 utgör del av Söderhallarna som omfattar två huskroppar, Saluhallshuset och Björkhallshuset. Atrium Ljungberg äger idag 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. Fastighetsnämnden anser även att Söderhallarna utgör en viktig del i utvecklingen av hela området kring Medborgarplatsen.

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 fastighetsnämnden uppfattar Atrium Ljungberg som en seriös och långsiktig fastighetsägare och utvecklare, avseende framförallt handelsområden och kontorsfastigheter på tillväxtorter anser fastighetsnämnden att en riktad försäljning till Atrium Ljungberg är det bästa alternativet.

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.

Inför försäljningen har fastighetsnämnden låtit genomföra en sedvanlig due diligence såsom exempelvis genomgång av servitut och övriga belastningar samt rättigheter, extern oberoende värdering av auktoriserad fastighetsvärderare och teknisk besiktning.

Försäljningssumman uppgår till 380 miljoner kronor och är inom det osäkerhetsintervall som en fastighetsvärdering normalt är behäftad med.

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 dock i stort behov av renovering och kommersiell utveckling, varför fastighetsnämnden bedömer en försäljning som det långsiktigt mest lönsamma för staden i sin helhet.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2016 följande.

1. Fastighetsnämnden beslutar att uppdra 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 köpekontrakt, bilaga till tjänsteutlåtande.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om fullmäktiges godkännande av fastighetsnämndens beslut.

Särskilt uttalande gjordes av Henrik Sjölander m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

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 fastighetsvärderare. 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.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att ärendet ligger i linje med de direktiv som formulerats av kommunfullmäktige. Staden ska ha en aktiv fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär både strategiska försäljningar och förvärv av fastigheter. Staden ska äga och utveckla byggnader som långsiktigt behövs för stadens olika verksamheter och andra byggnader kan avyttras.

Stadsledningskontoret anser att Fatburen 2 inte är av tillräcklig strategisk vikt för fortsatt ägande då fastigheten inte är nödvändig för stadens kärnverksamhet. Fastighetsnämnden uppger att de genomfört en seriositets- och vandelsprövning. I och med en försäljning av fastigheten kan en utveckling av fastigheten och saluhallsverksamheten erhållas. Stadsledningskontoret konstaterar att fastighetsnämnden anger att Atrium Ljungberg uppfattas som en seriös och långsiktig fastighetsägare och utvecklare avseende framförallt handelsområden och kontorsfastigheter på tillväxtorter.

Vidare bedöms köpeskillingen om 380 miljoner kronor som godtagbar utifrån genomförd värdering. Då det bokförda värdet uppgår till 75 miljoner kronor innebär försäljningen en realisationsvinst om 305 miljoner kronor. Kontoret delar fastighetsnämndens bedömning att en försäljning av fastigheten ger ett bättre och mer ändamålsenligt utnyttjande av stadens resurser. Kapitalet som frigörs kan användas till finansiering av andra viktiga och prioriterade investeringsprojekt. Staden står inför omfattande investeringsbehov, bland annat till följd av den höga ambitionen för bostadsbyggandet. Med denna följer behov av investeringar i offentlig service samtidigt som resurser ska prioriteras till reinvesteringar. Bara inom fastighetsnämndens ansvarsområde finns ett antal större reinvesteringar där till exempel simhallar har ett stort uppdämt underhållsbehov.

Fastighetsnämnden anger att avkastningskravet kan komma att behöva förändras till följd av försäljningen. 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 dock i stort behov av renovering och kommersiell utveckling, varför en försäljning bedöms som det långsiktigt mest lönsamma alternativet för staden som helhet. Stadsledningskontoret anser att en samlad bedömning av nämndens avkastningskrav bör göras i samband med upprättande av kommunfullmäktiges budget.

Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast den 31 maj 2017 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner avtalet.

Tillträdesdagen är enligt avtalet första vardagen i veckan som följer fyra veckor efter kommunfullmäktiges beslut om godkännande av avtalet vunnit laga kraft.

Stadsledningskontoret bedömer att avtalet innehåller gängse principer men att säljarens åtaganden är relativt omfattande, särskilt i de fall tillträdesdagen skulle dra ut på tiden. Stadsledningskontoret förutsätter att fastighetsnämnden bedömt att uppsatta åtaganden och garantier är rimliga för den aktuella försäljningen samt att nämnden bedömt sin förmåga att uppfylla dessa som god så att det inte föreligger risk för en onödig belastning för staden.

Stadsledningskontoret har tagit del av genomförd värdering. Stadsledningskontoret samlade bedömningen är att försäljningen av Fatburen 2 är godtagbar för staden. Försäljningssumman ligger enligt fastighetsnämnden inom det osäkerhetsintervall som en fastighetsvärdering normalt är behäftad med och Atrium Ljungberg har för avsikt att utveckla fastigheten och saluhallsverksamheten.

Stadsledningskontoret föreslår kommunfullmäktige besluta att godkänna Försäljning av Fatburen till en köpeskilling om 380 mnkr till Atrium Ljungberg (Fastighets AB Brogatan) i enlighet med bifogat köpekontakt, bilaga 1.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Henrik Sjölander m.fl. (alla M) enligt följande.

Vi ställer oss positiva att staden nu påbörjar arbetet med att avyttra sina saluhallar. Precis som vi tidigare har motionerat om så är saluhallar inte en kommunal kärnverksamhet, och det gläder oss att majoriteten tar intryck av vår politik i fråga om detta.