

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

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2017-05-16

## **Värdeöverföring av fastigheterna Vätö 16 och Marö 5 i Farsta till exploateringskontoret. Genomförandebeslut.**

### **Förslag till beslut**

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att värdeöverföra fastigheterna Vätö 16 och Marö 5 i Farsta till exploateringskontoret.

Åsa Öttenius  
Förvaltningschef

Jonas Uebel  
Tf. avdelningschef

### **Sammanfattning**

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheterna Vätö 16 och Marö 5 i Farsta. Fastighetsnämnden beslutade 2015-12-15 (dnr 4.4.1-214/2015) att uppdra åt kontoret att påbörja försäljning av fastigheten Vätö 16. 2016-02-02 (dnr 4.4.1-514/2015) fattades samma beslut avseende fastigheten Marö 5.

Fastighetskontorets ambition var i bägge fallen att i första hand genomföra en riktad försäljning med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, som köpare. Då exploateringskontoret vill upprätta tomträtt på fastigheterna är fastighetskontorets förslag att fastigheterna värdeöverförs till exploateringskontoret, som i sin tur säljer byggnaderna till SISAB samt upprättar en tomträtt på marken med SISAB som tomträttshavare.

**Fastighetskontoret**  
Utvecklingsavdelningen

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

## Utlåtande

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheterna Vätö 16 och Marö 5 i Farsta. Fastigheterna ligger belägna vid sjön Magelugnen i Farsta Strand. Fastighetsnämnden beslutade 2015-12-15 (dnr 4.4.1-214/2015) att uppdra åt kontoret att påbörja försäljning av fastigheten Vätö 16. 2016-02-02 (dnr 4.4.1-514/2015) fattades samma beslut avseende fastigheten Marö 5.

Fastighetskontorets ambition var i bägge fallen att i första hand genomföra en riktad försäljning med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, som köpare. Då exploateringskontoret vill upprätta tomträtt på fastigheterna är fastighetskontorets förslag att fastigheterna värdeöverförs till exploateringskontoret, som i sin tur säljer byggnaderna till SISAB samt upprättar en tomträtt på marken med SISAB som tomträttshavare.

Fastighetskontorets primära uppdrag är att förvalta och utveckla de fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Kontoret ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Den aktiva förvaltningen innebär bland annat försäljning av fastigheter för att uppnå syftet om en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheterna Vätö 16 och Marö 5 i Farsta och det råder ett stort behov av förskolor i området varför SISAB bedömer fastigheterna som mycket intressanta att vidareutveckla i detta hänseende.

Vätö 16 utgörs av 11 353 kvm markyta och ligger belägen vid sjön Magelugnen i Farsta strand. Fastigheten är idag bebyggd med två byggnader som tillsammans omfattar cirka 550 kvm uthyrningsbar yta. Den större av de två byggnaderna, *Gyllings Villa*, är i två plan och har en totalyta om cirka 400 kvm. Denna är idag uthyrd till Martinskolan som bedriver förskoleverksamhet. Den andra byggnaden är uppförd som en komplementbyggnad till *Gyllings Villa* och är på cirka 150 kvm. Denna byggnad är idagsläget vakant men har tidigare också hyrts av Martinskolan.

Marö 5 utgörs av 2 867 kvm markyta och ligger även den vid sjön Magelugnen i Farsta strand. Fastigheten är idag bebyggd med en byggnad om cirka 375 kvm. Byggnaden, som är uppförd 1908 och benämns *Villa Örnebo*, har idag en hyresgäst som bedriver förskoleverksamhet.

SISAB är ett kommunalt bolag som äger och förvaltar merparten av Stockholms förskolor, grundskolor och gymnasieskolor. SISAB har 600 förskolor, grundskolor och gymnasier i Stockholm, från Kista i norr till Farsta i söder. Totalt äger och förvaltar bolaget 1,8 miljoner kvadratmeter, där mer än hundratusen människor dagligen vistas.

### **Mål och syfte**

Behovet av ytterligare förskoleplatser i Farsta med omnejd är idag stort. Syftet med att värdeöverföra Vätö 16 och Marö 5 till exploateringskontoret (som i sin tur säljer byggnaderna och upprättar en tomträtt med SISAB som tomträttshavare) är därför att kommunen och de kommunala bolagen ska kunna uppfylla efterfrågan på förskoleplatser i området.

### **Åtgärder**

Inför överlåtelsen har fastighetskontoret låtit genomföra en sedvanlig Due Diligence (genomlysning) avseende fastigheterna.

### **Tidplan**

Värdeöverföringen kan förväntas vara avslutad under 2017.

### **Organisation**

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar fastighetskontorets fastighetsavdelning för värdeöverföringen.

### **Ekonomi**

Vätö 16 har ett bokfört värde om cirka 805 310 kronor och Marö 5 har ett bokfört värde om cirka 737 477 kronor.

Vätö 16 hade ett driftnetto om 238 600 kronor avseende senaste helåret 2016 och ett resultat om 194 800 kronor för samma period. Marö 5 hade ett driftnetto om 221 700 kronor avseende senaste helåret 2016 och ett resultat om 178 200 kronor för samma period. Detta innebär att en överföring till exploateringskontoret kommer att påverka fastighetsnämndens resultat negativt med motsvarande belopp. En värdeöverföring kommer således innebära att fastighetsnämndens avkastningskrav behöver sänkas.

### **Slut**