

Inriktningsbeslut - Överföring av garage från fastighetskontoret

I budget 2019-2021 framgår att ”Fastighetsnämnden ska i samarbete med Stockholms Stadshus AB och Stockholms Stads Parkerings AB slutföra översynen av garage som arrenderas av Stockholms Stads Parkering AB med inriktningen att dessa anläggningar förs över till bolaget.”

Bolaget har under flera år fört diskussioner med fastighetskontoret om att förvärva eller långsiktigt förhyra delar av de berörda fastigheterna. Bakgrunden har då varit det omfattande underhållet dessa fastigheter står inför. Bolaget har då bedömts som mer lämplig part att utföra det omfattande investeringarna. Fastighetskontoret har även konstaterat att de saknar strategiskt intresse för ett fortsatt ägande av parkeringsgaragen.

Bolaget har sedan tidigare byggt två befolkningsskyddsrum och förvärvat ett befolkningsskyddsrum som under fredstid nyttjas som garage. Bolaget har därför redan idag erfarenhet kring att ansvara för skyddsrum. Ett par av de som nu berörs är dock betydligt större och har mer komplexa tekniska system. Vid ett förvärv kommer därför bolaget behöva förstärka dessa delar. Bolaget är i grunden positiv till ett förvärv av berörda fastigheter. Bolaget anser att bolagets kompetens att renovera garage kommer väl till användning och ansvaret för skyddsrummen ligger väl i linje med bolagets samhällsnyttiga uppdrag.

Fastighetsnämnden har i ett beslut 2019-05-21 (Dnr FSK 2018/473) beslutat om inriktning att sälja berörda fastigheter till bolaget. Nämnden bedömer bland annat att en försäljning bedöms vara det bästa sättet att bidra till nämndens långsiktiga mål avseende ändamålsenlig och resursmässig förvaltning.

Fastighetskontoret har inventerat parkeringsgaragen och konstaterat att det föreligger ett stort investeringsbehov för att dessa ska kunna upprätthålla sin funktion som skyddsrum och garage. Fastighetskontoret konstaterar dessutom att de saknar avsatta medel i budget för att genomföra dessa ytterst kostsamma investeringar som totalt bedöms uppgå till drygt 1 mdkr. Detta behov behöver beaktas i värderingen av fastigheterna.

De berörda garagen är Vattugaraget, Kulturhusgaraget, Norrbackagaraget, Igeldammsgaraget, Konserthusgaraget, Slottsbacken P-hus och Katarinagaraget.(P-hus Slussen) totalt omfattande cirka 930 bilplatser.

Samtliga garage förutom Kulturhusgaraget, Norrbackagaraget och Slottsbacken P-hus är även befolkningsskyddsrum.

Fortsatt arbete

Förslagen process är enligt följande: Fastighetskontoret och Bolaget genomför sedvanlig Due Diligence för varje anläggning innehållande exempelvis: Värdering av parkeringsgaragen, kostnadsberäkning av renoveringsbehov samt genomgång av belastningar, nyttjanderätter och rättsliga förutsättningar. Efter denna Due Diligence, fattas genomförandebeslut anläggning för anläggning och efter detta genomförs förvärvet.

Tidplan

Fastighetskontoret och bolaget bedömer att arbetet kan påbörjas omgående och fortgå löpande till och med år 2020.

Ekonomi

Fastighetskontorets totala bokförda värde för dessa anläggningar är 12,3 mnkr och driftnetto motsvarar 10,2 mnkr och ett resultat på 527 tkr.

Bolagets investering kommer i huvudsak inte bestå i köpeskilling till fastighetskontoret utan majoriteten av investeringsutgifterna kommer bestå i reinvesteringar för att återställa anläggningarna till funktionsdugligt skick avseende skyddsrum- och parkeringsfunktioner.

Stadens regler inför större investeringar innebär att investeringsutgifterna kommer beräknas för varje enskild anläggning med krav på positivt nettonuvärde. I de fall det krävs kommer därmed bolaget återkomma med genomförandebeslut alternativt förslag till genomförandebeslut till styrelsen.