



Bo Helin
Staben
08-508 269 53
bo.helin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-04-26

Överföring av fastigheterna Kvarnberget 1 och 6 i Rinkeby, Uppbådet 1 i Älvsjö och Bränninge 1 i Tensta från Centrum Kompaniet i Stockholm AB till fastighetsnämnden.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar godkänna överförandet av fastigheterna Kvarnberget 1 och 6, Uppbådet 1 och Bränninge 1 från Centrum Kompaniet i Stockholm AB till fastighetsnämnden till ett pris av 88.874.000 kronor och uppdra till förvaltningschefen att teckna erforderliga avtal.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa hos kommunfullmäktige om ett godkännande av överföringen.
3. Fastighetsnämnden beslutar hemställa hos kommunfullmäktige om en utökning av fastighetsnämndens investeringsram med 88.874.000 kronor.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Sammanfattning

I detta ärende föreslås att fastigheterna Kvarnberget 1 och 6 i Rinkeby, Uppbådet 1 i Älvsjö och Bränninge 1 i Tensta överförs från Centrum Kompaniet i Stockholm AB till fastighetsnämnden. I enlighet med budgeten 2007 för Stockholms stad har bolaget i sina ägardirektiv för 2007-2009 att förbereda bolaget för försäljning. Som ett led i dessa förberedelser föreslås att de byggnader som till större delen hyrs ut av bolaget till kommunala verksamheter överförs till fastighetsnämnden och därigenom stannar kvar i kommunal ägo. Det sammanlagda priset uppgår till 88 874 000 kronor. Köpet ryms inte inom fastighetsnämndens investeringsram varför ramen behöver utökas motsvarande köpeskillingen.



Fastigheternas hyresintäkter täcker kapital-, drift- och underhållskostnader och ger ett överskott på ca 2,3 mnkr. Överföringen föreslås ske den 30 april 2007 eller den senare dag som infaller vid det månads skifte som infaller närmast efter den dag som infaller tio dagar efter det att kommunfullmäktige har godkänt denna överlåtelse.

Utlåtande

Bakgrund

I enlighet med budgeten 2007 för Stockholms stad har Centrum Kompaniet i Stockholm AB i sina ägardirektiv för 2007-2009 att förbereda bolaget för försäljning. Som ett led i dessa förberedelser föreslås att de byggnader som till större delen hyrs ut av bolaget till kommunala verksamheter överförs till fastighetsnämnden och därigenom stannar kvar i kommunal ägo.

I fastigheterna Kvarnberget 1, Rinkeby allé 16-22, Uppbådet 1, Älvsjö stationsplan 9,11 och Bränninge 1, Tenstagången 55 hyrs övervägande delar av lokalerna ut till kontor för stadsdelsförvaltningarna. I fastigheten Kvarnberget 6, Skårbygränd 1 i Rinkeby hyrs övervägande del av lokalerna av staden som samlingslokaler och bibliotek.

Mål och syfte

Fastighetsnämnden ska bl.a. tillgodose lokalbehovet för olika kommunala verksamheter. Överförandet av de fyra fastigheterna som till övervägande del hyrs ut till kommunala verksamheter är i linje med detta uppdrag.

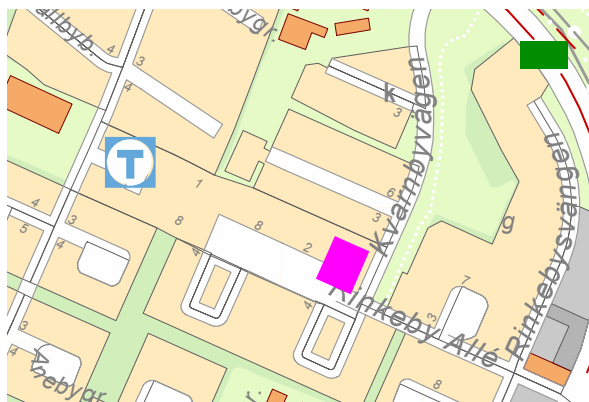
Omfattning och ekonomi

Fastigheterna totalt omfattar en areal på 8 416 kvm. Lokalytan uppgår till 16 967 kvm som till största delen hyrs ut till kommunala verksamheter. Det totala köpeskillingen uppgår till 88.874.000 kronor. Hyresintäkterna uppgår till 17,8 mnkr (helår 2008). Fastigheternas hyresintäkter täcker kapital-, drift- och underhållskostnader och ger ett överskott på 2,3 mnkr (se nedanstående tabell och kassaflödesanalys i bilaga 2).

mnkr	Kvarnberget 1	Kvarnberget 6	Uppbådet 1	Bränninge 1	Total
<i>Drift och underhåll</i>	3,5	1,5	1,9	1,7	8,6
<i>Kapitalkostnad</i>	3,4	1,4	1,6	0,6	7,0
Summa kostnader	6,9	2,9	3,5	2,3	15,5
Intäkter	7,8	3,1	3,5	3,4	17,8
Netto	0,9	0,2	0,0	1,2	2,3

Kvarnberget 1

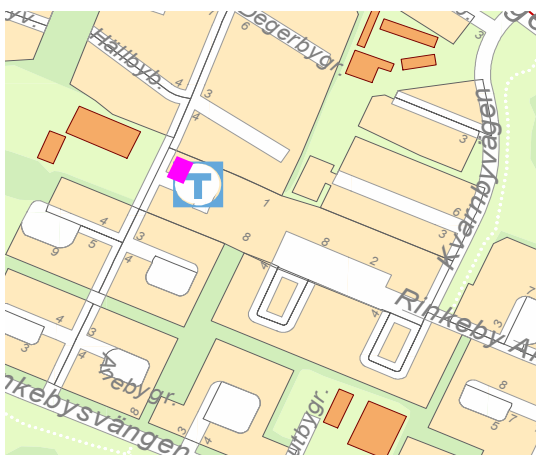
Fastigheten omfattar en areal på 3 306 kvm. Byggnadens lokalyta uppgår till 7 694 kvm som till övervägande del hyrs ut till kontor för stadsdelsförvaltningen i Rinkeby. Byggnad och mark ägs av Centrum Kompaniet i Stockholm AB. Köpeskillingen är 43,6 mnkr. Hyresintäkten uppgår till 7,8 mnkr. Fastighetens hyresintäkter täcker kapital-, drift-, och underhållskostnader och ger ett årligt överskott på drygt 0,9 mnkr.



Kvarnberget 1, Rinkeby allé 16 -22

Kvarnberget 6

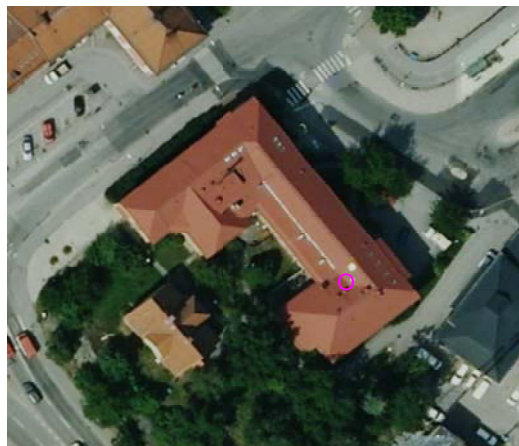
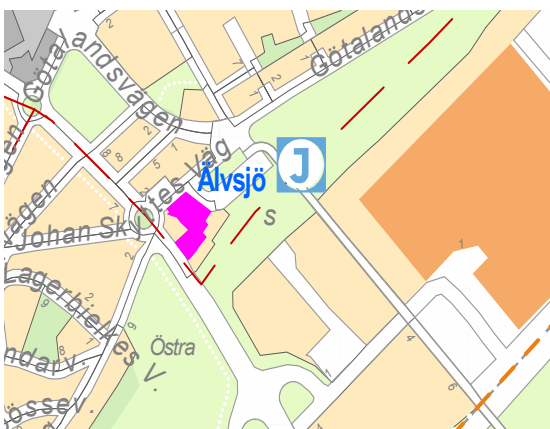
Fastigheten omfattar en areal på 863 kvm. Lokalytan uppgår till 3 282 kvm som hyrs av stadsdelsförvaltningen i Rinkeby för samlingslokaländamål. Stadsdelsförvaltningen hyr ut lokalerna i andra hand till Folkets Hus. Byggnaden ägs av Centrum Kompaniet i Stockholm AB med tomträtt. Köpeskillingen är 17,7 mnkr. Hyresintäkten uppgår till 3,1 mnkr per år. Fastighetens hyresintäkter täcker kapital-, drift- och underhållskostnader och ger ett överskott på 0,2 mnkr.



Kvarnberget 6, Skårbygränd 1

Uppbådet 1

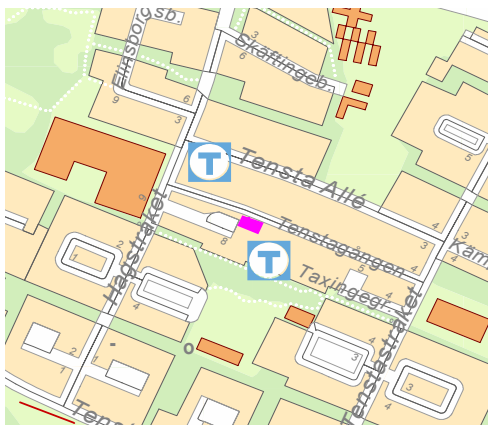
Fastigheten omfattar en areal på 3 473 kvm. Lokalytan uppgår till 3 125 kvm som hyrs ut till kontor för stadsdelsförvaltningen i Älvsjö. Byggnaden ägs av Centrum Kompaniet i Stockholm AB med tomträtt. Köpeskillingen är 20,0 mnkr. Hyresintäkten uppgår till 3,5 mnkr per år. Fastighetens hyresintäkter täcker kapital-, drift- och underhållskostnader.



Uppbådet 1 Alvsjö stationsplan 9,11

Bränninge 1

Fastigheten omfattar en areal på 774 kvm. Lokalytan uppgår till 2 866 kvm hyrs ut till kontor för stadsdelsförvaltningen i Spånga - Tensta. Byggnaden ägs av Centrum Kompaniet i Stockholm AB med tomträtt. Köpeskillingen 7,6 mnkr. Hyresintäkten uppgår till 3,4 mnkr per år. Fastighetens hyresintäkter täcker kapital-, drift- och underhållskostnader och ger ett överskott på 1,2 mnkr.



Bränninge 1, Tenstagången 55

Tidsplan

Överföringen föreslås ske den 30 april 2007 eller den senare dag som infaller vid det månads skifte som infaller närmast efter den dag som infaller tio dagar efter det att kommunfullmäktige har godkänt denna överlåtelse.

På grund av att fastigheterna överförs från annan juridisk person, Centrum Kompaniet i Stockholm AB inom koncernen Stockholms Stadshus AB och på grund av att



köpeskillingen överstiger fastighetsnämndens delegation ska överföringen godkännas av kommunfullmäktige.

Risker

Vid förändringar i stadens organisation kan risk för tomma lokaler och hyresförluster uppstå.

Slut