

Handläggare
Åsa Wigfeldt 08-508 29922

Till
Styrelsen

Förvärv av en byggnad i Frihamnen från Stockholms Hamn AB

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

- att godkänna förvärv av byggnaden Magasin 1 från Stockholms Hamn AB
- att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande:
 - att
 - Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att ge Fastighets AB Kylrummet i uppdrag att förvärva Magasin 1.

Åsa Wigfeldt

Ärendet

S:t Erik Markutveckling (S:t Erik) har ett budgetuppdrag att vid behov stödja nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter samt att förvärva och förvalta fastigheter i avvaktan på exploatering.

Stockholms Stadshus AB ("Stadshus AB") har, mot bakgrund av ett beslut i kommunfullmäktige, gett Stockholms Hamn AB ("Hamnen") i uppdrag att genomföra en översyn av sitt byggnadsbestånd i Stockholm. Hamnen äger byggnader som står på mark inom det s.k. hamnområdet som arrenderas av Stockholms stad via exploateringsnämnden ("Staden").

Stadshus AB har förtydligat uppdraget till Hamnen och S:t Erik innebärande att parterna tillsammans ska utreda förutsättningarna för överlåtelse av byggnader som Hamnen efter genomförd översyn inte bedömer är av strategisk vikt för sin hamnverksamhet.

Mot denna bakgrund inledde Hamnen en översyn av sina byggnader. Som ett första steg i denna översyn gjorde Hamnen bedömningen att hus D i Frihamnen "Banankompaniet" inte var av strategisk vikt för hamnverksamheten och dessutom skulle kräva omfattande investeringar och hyresgäst Anpassningar vid en fortsatt förvaltning. Styrelsen i Fastighets AB Kylrummet beslutade vid styrelsemöte den 26 maj 2020 att förvärva byggnaden. Vid styrelsemöte i moderbolaget S:t Erik Markutveckling samma dag beslutade styrelsen att ge S:t Erik i uppdrag att utreda förvärv av ytterligare byggnader från Hamnen.

Översynen och diskussioner mellan Hamnen och S:t Erik har resulterat i en överenskommelse som innebär att S:t Erik ska förvärva ytterligare 28 byggnader. En av dessa byggnader föreslås i samma affär förvärfas direkt av Fastighets AB Kylrummet.

Styrelsen i S:t Erik behandlar vid styrelsemöte den 18 december 2020 ett ärende avseende 27 andra byggnader som ska förvärfas genom bolagsförvärv.

Byggnad som ska förvärfas

Fastighets AB Kylrummet föreslås förvärva en byggnad i Frihamnen, Magasin 1. Genom förvärvet får Fastighets AB Kylrummet tillsammans med Banankompaniet en mycket ändamålsenlig och samlad förvaltningsenhet i Frihamnen med långsiktig förvaltningsinriktning.

Den aktuella byggnaden har adress Södra Hamnvägen 4-12 och ligger invid kajkanten i Frihamnen.



Byggnaden är uppförd 1918-1919 och är ritad av Åke Tenglin. Byggnaden har två till tre våningar med pelarstomme och bjälklag av betong. Ytterväggarna är murade av tegel som sedan är putsade. Västra fasaden är kantad av lastkaj. Byggnaden innehåller kontor, industri och lager och har en total lokalarea på 7 825 m². Byggnaden är i gott skick. Byggnadens taxeringsvärde per 2019 uppgår till 78 000 kkr.

Byggnaden är grönmarkerad enligt den kulturhistoriska klassningen, d.v.s. byggnaden har högt kulturhistoriskt värde och måste bevaras. Byggnaden har högt kulturhistoriskt värde dels genom sin robusthet och goda arkitektoniska gestaltning av en nyttobyggnad, dels genom att den är den första magasinsbyggnad som uppfördes sedan Frihamnen etablerats. I stadsbilden har byggnaden en strategisk position längs kaj.



I byggnaden fastigheten finns fyra hyresgäster:

Autoropa AB

Autoropa AB driver en bilverkstad och även har även ett showroom för bilar av märken som Ferrari och Maserati.

Ljud & Bildmedia AB

Ljud & Bildmedia AB hyr ut professionell utrustning för tv- och filmproduktion och använder denna yta mest som lager för deras utrustning.

Peak Performance Production

Peak Performance Production är ett svenskt klädföretag. De tillverkar sportkläder främst för vintersporter såsom skidåkning och snowboard.

Zodiak Media AB

Zodiak Media AB är ett tv- och filmproduktionsbolag.

De fyra hyresgästerna har lokalhyresavtal med normala villkor. Den totala hyran per 2020 uppgår till ca 15 mnkr.

Byggnaden ligger på ofri grund inom fastigheten Ladugårdsgärdet 1:4. Området är inte detaljplanelagt. Marken ägs av staden genom exploateringsnämnden. Hamnen arrenderar f n den mark där byggnaden ligger av exploateringsnämnden enligt det s.k. Hamnavtalet. Nu gällande avtal är uppsagt och upphör att gälla den 31 december 2020. Förhandling pågår om nytt avtal som ska börja gälla snarast möjligt, dock senast den 1 januari 2022. När det nya hamnavtalet finns på plats kommer den mark där byggnaden ligger att frångå Hamnen och återgå till exploateringsnämnden. Hamnen kommer därför fram till dess att nytt hamnavtal träffats att arrendera ut erforderlig mark till Fastighet AB Kylrummet. Så snart Hamnen har frånträtt den med byggnaden sammanhängande marken kommer Fastighets AB Kylrummet att ingå ett eget arrendeavtal med exploateringsnämnden för markområdet.

Prisöverenskommelse och ekonomisk påverkan

Parterna är överens om att Fastighets AB Kylrummet förvärvar Magasin 1 till skattemässigt restvärde på tillträdesdagen, f.n. uppgår det skattemässiga restvärdet till 17 348 kkr. Detta innebär att Bolaget kommer att öka sin låneskuld med motsvarande belopp. Fastighets AB Kylrummet får i och med förvärvet ett ökat driftnetto 2021 om totalt ca 5,5 mnkr.

Tillträde planeras ske den 1 april 2021.

SLUT