

Bilaga- Överföring av fastigheter till Centrumkompaniet

Fastighetsförvärv

Enligt ägaren Stockholms Stadshus AB skall CentrumKompaniet nu fullfölja de fastighetsförvärv som styrelsen tidigare informerats om.

Förvärv från Svenska Bostäder

Centrum	Fastighet	Yta	Hyror	Drift	F-skatt	Tomträtt	Driftnetto	Bf värde	Avkastn.
Panncentralen Skärh.	Hästholmen 1	965	811	354	0	67	390	8 088	5%
Skärholmen SDF	Måsholmen 19	12 253	14 039	2 072	0	603	11 364	24 008	47%
Tensta SDF	Bränninge 1	2 866	3 131	740	154	228	2 009	7.158	28%
Rinkeby SDF	Kvarnberget 1	6 291	6 282	1 837	344	0	4 101	29 387	14%
Summa		22 375	24 263	5 003	498	898	17 864	68 642	26%

Fastighet	Bf värde per 2005-12-31 (tkr)	Nettov. per 2006-02-27 (tkr)
Hästholmen 1	8 088	26 296
Måsholmen 19 (hela)	24 008	34 615
Bränninge 1	7 158	5 673
Kvarnberget 1	29 387	33 380
	68 642	99 964

Köpeskilling och tillträdesdag

Köpeskillingen för respektive fastighet skall vara det bokförda värdet på tillträdesdagen. De bokförda värdena uppgår per 2006-01-01 till 68.642 Kkr. Avskrivningarna uppskattas ligga inom intervallet 0,5-0,7 Mkr fram till tillträdesdagen.

De tillträdesdagar som vi arbetar mot är 1 maj för Hästholmen 1 och 1 juli för övriga fastigheter. Anledningen till det senare datumet för Bränninge 1, Måsholmen 19 och Kvarnberget 1 är att nuvarande beslut i Stockholms Stadshus AB måste kompletteras med dessa fastigheter.

Miljöinventering

Eftersom Hästholmen 1 är en fd panncentral som även har produktion av kyla har vi begärt en separat miljöinventering av marken inom denna fastighet. Anledningen är att denna risk

måste bedömas. Strategiskt är det viktigt att förvärva fastigheten som är belägen i direkt anslutning till Skärholmen Centrum.

Eventuella brister i underhållsstatus

I och med att fastigheterna överläts till bokfört värde så övertar CentrumKompaniet den rådande underhållssituationen. Denna fråga har vi löst genom att lägga in en reserv i den treårsplan som tas fram inom CentrumKompaniet för perioden 2007-2009.

Idrottshallen i Måsholmen 19

Fastigheten Måsholmen 19 innehåller en sim- och idrottshall på drygt 6.000 kvm. Förvärvet från Svenska Bostäder inkluderar även denna del. Undersökningar har gjorts av vilka åtgärder som måste göras för att stycka av denna byggnadsdel. Resultatet är att det är möjligt att genomföra en fastighetsbildning och då är tanken att denna del skall kunna överlätas till Idrottsförvaltningen om accept erhålls för det bokföringsmässiga värde denna fastighetsdel får då åtgärderna genomförts.

Värde

Av uppställningen ovan framgår att avkastningen är tillfredsställande. Studerar man varje fastighet individuellt så kan köpeskillingen för Hästholmen 1 leda till att värdena mellan fastigheterna måste omfördelas alternativt att en nedskrivning görs av denna fastighet. Med tanke på det totala bokförda värdet på Hästholmen 1 bedöms en eventuell nedskrivning som fullt möjlig att hantera.

Förvärv från Familjebostäder

Centrum	Fastighet	Yta (kvm)	Hyror (kr)	Drift (tkr)	F-skatt (tkr)	Tomträtt (tkr)	Driftnetto (tkr)	Bf värde (tkr)	Avkastn. (%)
Västermalms-gallerian	Trossen 12	15 887	49 382	4 528	4 940	8 142	31 772	385 000	8,3%
Läkarhuset	Trappräcket 2	3 102	3 155	1 191	0	164	1 800	19 000	9,5%
Älvsjö SDF	Uppbådet 1	3 125	3 428	1 094	140	356	1 838	17 000	10,8%
Summa		22 114	55 965	6813	5 080	8 662	35 410	421 000	9%

Fastighet	Bf värde per 2005-12-31 (tkr)	Skattemv. per 2005-12-31 (tkr)
Trossen 12	385 000	313 000
Trappräcket 2	19 000	7 000
Uppbådet 1	17 000	17 000
	421 000	337 000

Avse hela fastigheten inklusive servicehus
Avser hela fastigheten inkl 47 bostäder

Köpeskillning och tillträdesdag

Köpeskillningen för respektive fastighet skall vara det bokförda värdet på tillträdesdagen. En viss osäkerhet finns i uppgiften avseende Trossen 12 eftersom där pågår en större ombyggnation. De bokförda värdena uppgår per 2006-01-01 till 421.000 Kkr. Avskrivningar uppskattas ligga inom intervallet 3,5-4,0 Mkr fram till tillträdesdagen.

De tillträdesdagar som vi arbetar mot är 1 juni för del av Trossen 12 och del av Trappträcket 2 och 1 juli för Uppbådet 1. Anledningen till det senare datumet för Uppbådet 1 är att nuvarande beslut i Stockholms Stadshus AB måste kompletteras med denna fastighet.

Fastighetsbildning

Det som här tas upp som Trossen 12 är den del av nuvarande Trossen 12 som återstår då servicehusdelen separerats genom pågående fastighetsbildning.

Det som här upptas som Trappträcket 2 är den del av nuvarande Trappträcket 2 som återstår då bostadshuset separerats genom fastighetsbildning.

Eventuella brister i underhållsstatus

I och med att fastigheterna överläts till bokfört värde så övertar CentrumKompaniet den rådande underhållssituationen. Denna fråga har vi löst genom att lägga in en reserv i den treårsplan som tas fram inom CentrumKompaniet för perioden 2007-2009.

Värde

Av uppställningen ovan framgår att avkastningen är tillfredsställande. Någon risk för nedskrivning föreligger ej.

Hemställan: styrelsen beslutar att förvärva fastigheterna/tomträtterna till Hästholmen 1, Bränninge 1, Måsholmen 19 och Kvarnberget 1 samtliga belägna i Stockholms kommun från AB Svenska Bostäder för en köpeskillning som motsvarar de bokförda värdena på tillträdesdagen

styrelsen beslutar att förvärva fastigheterna/tomträtterna till del av Trossen 12, del av Trappträcket 2 och Uppbådet 1 samtliga belägna i Stockholms kommun från Familjebostäder AB för en köpeskillning som motsvarar de bokförda värdena på tillträdesdagen

Stockholm 2006-03-01

Christer Ossling

Peter Francke