

## Landstingsstyrelsen

**Förvärv av fastigheten Blixtljuset 18 i Stockholms kommun,  
Högdalsdepån****Förslag till beslut**

Landstingsstyrelsen föreslår landstingsfullmäktige besluta

*att godkänna försäljning av fastigheten Blixtljuset 18, Stockholms kommun i enlighet med vad som angivits i detta tjänsteutlåtande*

*att godkänna köpekontrakt mellan Stockholms läns landsting och AB Storstockholms lokaltrafik avseende försäljning av fastigheten Blixtljuset 18, Stockholms kommun för 65 000 000 kronor enligt bilaga 1 med tillägg till köpekontraktet enligt bilaga 2*

*att godkänna avtal med Stockholms kommun om fastighetsreglering och förvärv av del av Blixtljuset 18 i Stockholms kommun för 13 837 500 kronor enligt bilaga 3.*

**Bakgrund**

Fastigheten Blixtljuset 18, Högdalsdepån, har kommit i landstingets ägo i samband med 1987 års överenskommelse mellan landstinget och Stockholms stad och tillträdde av landstinget 1995. I likhet med andra landstingsägda fastigheter redovisas Blixtljuset i Landstingsfastigheter Stockholm, LFS, och omfattas av avtalet mellan Stockholms läns landsting och Locum AB om förvaltning av landstingets fastigheter.

AB Storstockholms lokaltrafik, som nyttjar Högdalsdepån som tunnelbanedepå, har fram till 1995 erlagt tomträttsavgälden till Stockholms stad. Därefter har Locum aviserat tomträttsavgälden till koncernfinansiering 2930 som har betalat avgälden. I praktiken innebär denna hantering att SL innehar tomträten utan kostnad vilket ligger i linje med 1977 års avtal mellan landstinget och SL. Bland annat anges i avtalets 8§ att landstinget upplåter till SL all den rätt till mark som är erforderlig för SL:s verksamhet utan särskild ersättning.

Vid olika tillfällen har fråga väckts om inte SL istället skulle kunna förvärva marken för att slippa den onödiga administration som nuvarande ägarförhållande innebär. Med hjälp av extern värderare, Forum Fastighetsekonomi AB, har mark-

## Bilagor

1. Köpekontrakt mellan Stockholms läns landsting och AB Storstockholm lokaltrafik
2. Tillägg till köpekontraktet mellan Stockholms läns landsting och AB Storstockholm lokaltrafik
3. Tilläggsförvärv till fastigheten Blixtljuset 18 genom avtal om fastighetsreglering med Stockholms kommun

värdet bedömts till 65 miljoner kronor. Denna bedömning har legat till grund för det köpekontrakt som upprättats mellan landstinget genom Locum AB och AB SL (bilaga 1). Kontraktet har godkänts vid SL:s styrelsesammanträde den 4 november 2008 och Locums styrelsesammanträde den 27 november 2008.

Vid SL:s styrelsesammanträde den 2 december 2008 har godkänts ett tilläggsförvärv för 13,8 miljoner kronor till fastigheten Blixtljuset 18 genom avtal med Stockholms kommun.

### **Landstingsstyrelsens förvaltnings synpunkter och kommentarer**

Förvaltningen har tagit del av underlaget till försäljning av landstingsägda fastigheten Blixtljuset 18 till AB SL. Fastigheten har ett bokfört värde på 25 mkr vilket innebär, beaktat försäljningssumman på 65 mkr, att en realisationsvinst på 40 mkr uppstår i landstinget, dock ej i landstingskoncernen. Samtidigt medför försäljningen avgiften för stämpelskatt som beräknas utifrån tre procent på försäljningssumman, det vill säga 1 950 tusen kronor, som dock aktiveras av köparen, det vill säga SL. Några försäljningskostnader uppstår ej för landstingskoncernen.

Avyttring av fastigheten från LFS innebär i sin tur att utbetalningar avseende den årliga ersättningen på 1 339 160 kronor från koncernfinansieringen till LFS för tomträttsavgälden upphör. Denna förändring är resultatneutral för landstingskoncernen men har en positiv effekt i minskad administration.

För SL medför fastighetsförvärvet tillkommande räntekostnader på cirka tre miljoner kronor per år till följd av erforderlig upplåning för finansieringen av köpet. I relation till nuvarande situation där SL disponerar Blixtljuset utan kostnad ökar bolagets kostnader varför SL har framhållit behov av kompensation. Vid underhandskontakter med företrädare för SL har tio miljoner kronor i engångsbelopp baserat på ej budgeterade räntekostnader för SL för budgetperioden 2009-2011 bedömts som rimligt. I sammanhanget vill förvaltningen förtydliga att utlåningen är en koncernintern transaktion där räntekostnader pareras av ränteintäkter inom koncernen.

Sammanfattningsvis konstaterar förvaltningen att försäljningen är resultatneutral för landstingskoncernen. Med hänsyn tagen till det strategiska värde som ett långsiktigt förfogande över fastigheten har för SL:s verksamhet samt beaktat det nu aktuella tilläggsförvärvet enligt överenskommelse med Stockholms stad rekommenderar förvaltningen att godkänna försäljningen.

Vad gäller det tilläggsförvärv som behandlats vid SL:s styrelsesammanträde den 2 december 2008 bedömer förvaltningen i likhet med SL att Högdalsdepån är en långsiktigt strategisk depå för tunnelbanetraffiken. Utförlig redogörelse av all-

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
2009-03-17LS 0901-0097  
LS 0901-0096

männa förutsättningar samt betalnings- och tillträdesvillkor framgår av avtal om fastighetsreglering vid kv Blixtljuset med Stockholms kommun. Förvaltningen har tagit del av underlaget och har inga invändningar mot förvärvet. Från sin sida vill förvaltningen förtydliga att förvärvet för 13,8 mkr är att betrakta som ett ospecificerat investeringsobjekt samt att finansieringen sker genom omprioriteringar inom SL:s totala investeringsbudget. Miljöbedömning för objektet har utförts enligt gällande rutiner och är positiv. Ärendet har beretts i samråd med juridiska avdelningen.

**Mona Boström**  
Landstingsdirektör

**Helena Holmstedt**  
Finansdirektör