Regionrådsberedningen

SKRIVELSE
2020-02-26

RS 2020-0103

Regionstyrelsen

Godkännande av villkoren för försäljning av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Föredragande regionråd: Tobias Nässén

Ärendebeskrivning

Fastighets- och servicenämnden föreslår att regionfullmäktige beslutar om slutförandet av och villkoren för försäljning av fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 (Bromma sjukhus) inom Stockholms kommun.

Förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun, i enlighet med villkoren i köpekontraktet mellan Vectura AB och Region Stockholm för en köpeskilling om 570 000 000 kronor, godkänns.

2. Köpekontraktet (inklusive köpebrev) avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun godkänns.

3. Locum AB uppdras att verkställa försäljningen avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun i enlighet med villkoren i köpekontraktet och köpebrev (inklusive att underteckna dessa).

Regionrådsberedningens motivering

Regionrådsberedningen instämmer i regiondirektörens tjänsteutlåtande, i övrigt anförs följande:

Med en försäljning av Bromma sjukhus möjliggörs att dubbelt så mycket vård och omsorg som idag kan bedrivas i Bromma sjukhus i framtiden. Det skapar förutsättningar för en viktig plattform för mer vård och omsorg ska kunna bedrivas i hela Västra Stockholm. Det kräver dock omfattande investeringar vilket köparen av fastigheten är villig att göra.

Dåvarande landstingsfullmäktige uppdrog i budget 2018 (LS 2017-0452) åt landstingsstyrelsen att inleda försäljning av fastigheten Beckomberga 1:1 där Bromma sjukhus är beläget. Uppdraget fördes över till fastighets- och servicenämnden i januari 2019 och nämnden har genom avtal uppdragit åt Locum AB att genomföra försäljningen och bereda ärendet för beslut av regionfullmäktige.

Under hösten 2019 marknadsfördes försäljningsobjektet brett för att nå många presumtiva köpare och nådde ett stort intresse. Högst bud lämnade Vectura AB med en köpeskilling om 570 miljoner kronor. Köpeskillingen ligger mitt emellan de två oberoende värderingarna som har gjorts. Bromma sjukhus har ett stort renoveringsbehov i dagsläget. De uthyrda lokalerna omfattar ca 11 400 kvadratmeter av sjukhusets totala yta på ca 34 000 kvadratmeter bruttoarea. I högdelen om ca 9 000 kvadratmeter bruttoarea är fyra och ett halvt våningsplan tomställda på grund av ett stort upprustningsbehov. På plan två finns även en tomställd råyta om 1800 kvadratmeter bruttoarea. Till sjukhuset hör ett fristående garage, som efter en brand delvis är taget ur bruk. För att hela sjukhuset ska kunna nyttjas krävs därför omfattande investeringar.

Köparen har en långsiktig vision för Bromma sjukhus som ett vitaliserat vård- och omsorgshus. Köparen har tecknat en avsiktsförklaring med vårdgivaren Stockholms Sjukhem om utveckling av lokalerna inom dels stiftelsens nuvarande verksamheter (geriatrik, avancerad sjukvård i hemmet (ASIH)) och rehabilitering), dels driften av ett nytt vård- och omsorgsboende.

Köparen har vidare i sitt anbud angett att de avser stärka sjukhusbyggnadens långsiktiga hållbarhet. Köparens planerade renovering avser att inkludera investeringar med syfte att avsevärt reducera klimatavtryck och framtida energiförbrukning som också leder till ett förbättrat inomhusklimat för personal och patienter. Köparna vill omgående påbörja utvecklings- och renoveringsarbetet.

Avtalet är utformat för att tillförsäkra att vård bedrivs på denna fastighet även i framtiden. Detaljplanen föreskriver att vård är den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten och det krävs ett politiskt beslut från Stockholms stad för att ändra detaljplanen, och skulle detaljplanen förändras i framtiden faller en tilläggsköpeskilling ut. Denna tilläggsköpeskilling ska motsvara 60 procent av marknadsvärdet av tillkommande byggrätter eller 60 procent av det ökade värdet på grund av ändrad användning vid tidpunkten för detaljplanens fastställande. Om detaljplanen inte ändras kommer ingen tilläggsköpeskilling att utbetalas.

Köpekontraktet ålägger köparen att fortsatt bedriva geriatrisk slutenvård i lokalerna i minst samma omfattning som den bedrivs idag. Om köparen upphör med den vården inom fem år från tillträdesdagen så ska köparen,

utöver att ersätta Region Stockholm för kostnaderna som vårdens upphörande orsakar, också betala ett vite på 60 miljoner kronor.

Beslutsunderlag
Regiondirektörens tjänsteutlåtande
Fastighets- och servicenämndens protokollsutdrag den 20 februari 2020
Fastighetsdirektörens tjänsteutlåtande den 10 februari 2020
Köpekontrakt med bilagor (bland vilka köpebrev ingår som bilaga 10.3(a)); bilaga 2D finns att tillgå på regionledningskontorets kansliavdelning.
Kalkyl Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Kristoffer Tamsons Tobias Nässén

Regionstyrelsen
Regionledningskontoret
Karin Hüber

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2020-02-24

RS 2020-0103

Regionstyrelsen

Godkännande av villkoren för försäljning av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Ärendebeskrivning

Fastighets- och servicenämnden föreslår att regionfullmäktige beslutar om slutförandet av och villkoren för försäljning av fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 (Bromma sjukhus) inom Stockholms kommun.

Beslutsunderlag

Regiondirektörens tjänsteutlåtande
Fastighets- och servicenämndens protokollsutdrag den 20 februari 2020
Fastighetsdirektörens tjänsteutlåtande den 10 februari 2020
Köpekontrakt med bilagor (bland vilka köpebrev ingår som bilaga 10.3(a)); bilaga 2D finns att tillgå på regionledningskontorets kansliavdelning.
Kalkyl Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun, i enlighet med villkoren i köpekontraktet mellan Vectura AB och Region Stockholm för en köpeskilling om 570 000 000 kronor, godkänns.

2. Köpekontraktet (inklusive köpebrev) avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun godkänns.

3. Locum AB uppdras att verkställa försäljningen avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun i enlighet med villkoren i köpekontraktet och köpebrev (inklusive att underteckna dessa).

Regionledningskontorets förslag och motivering

Sammanfattning
Fastighets- och servicenämnden beslutade den 20 februari 2020 bland annat föreslå regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar försälja fastigheterna Backomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun till Vectura AB för 570 miljoner kronor, samt att Locum AB uppdras att verkställa försäljningen.

Regionledningskontorets sammantagna bedömning är att de villkor som gäller för fastighetsöverlåtelsen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 i Stockholms kommun är fördelaktiga för Region Stockholm och ger en marknadsmässig ersättning för fastigheterna. Regionledningskontoret föreslår regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar i enlighet med fastighets- och servicenämndens förslag.

Bakgrund
Dåvarande landstingsfullmäktige uppdrog i budget 2018, LS 2017-0452, åt dåvarande landstingsstyrelsen att till marknadsmässiga villkor försälja fastigheten Beckomberga 1:1. Ansvaret för uppdraget flyttades under 2019 från regionstyrelsen till fastighets- och servicenämnden enligt verkställighetsbeslut av regiondirektören (RDR9043). Fastighets- och servicenämnden har därefter genom avtal uppdragit åt Locum AB att genomföra försäljningen och bereda ärendet för beslut av regionfullmäktige.

I dagsläget är Beckomberga 1:1 där Bromma sjukhus är beläget till stora delar tomställt på grund av stort upprustningsbehov. Bromma sjukhus inrymmer en stor geriatrisk enhet med fem avdelningar för slutenvård. I dagsläget är fyra av dessa öppna och drivs av Stockholms Sjukhem på vårdavtal. Utöver detta finns även en vårdcentral, röntgen, laboratorium, rehabiliteringsverksamheter, fotvård och café. Byggnaden har omfattande investeringsbehov. Omedelbart angränsande till Beckomberga 1:1 äger Region Stockholm fastigheten Follingbo 2 som nyttjas som markparkering för sjukhusets behov.

Region Stockholm tecknade ett exploateringsavtal med Stockholms kommun 2013 i samband med att en ny detaljplan togs och i samband med försäljning av delar av Beckomberga 1:1. I exploateringsavtalet finns skyldigheter för Region Stockholm att iordningställa kommunaltekniska anläggningar såsom Follingbogatan och parkmark.
En lantmäteriförrättning pågår där de delar av Beckomberga 1:1 som

planlagts som allmän plats övergår till en av Stockholms stad ägd fastighet. Beckomberga 1:1 kommer efter förrättningen, som beräknas vinna laga kraft under februari 2020, få fastighetsbeteckningen Parkträdet 10.

Fastighets- och servicenämnden anlitade en transaktionskonsult efter sedvanlig konkurrensutsättning för att marknadsföra objektet på den öppna marknaden. Detta gjordes under senhösten 2019 via transaktionskonsultens kundregister och genom annonsering i externa kanaler. Efter att indikativa bud lämnats av åtta intressenter gick fem vidare för fortsatt dialog och visning av fastigheten. Efter slutliga bud erbjöds den högstbjudande att gå in i en due diligence process det vill säga en förvärvsutredning för att under cirka tre veckor granska och besikta objektet. Parallellt bedrevs slutförhandling mellan köparen och Region Stockholm vilket utmynnat i köpekontrakt med bilagor.

Köpare är Vectura AB som ägs av Patricia Industries, en del av Investor AB. Köpeskillingen har fastställts till 570 miljoner kronor samt en möjlig tilläggsköpeskilling i enlighet med villkor i köpekontraktet.

Tilläggsköpeskilling ska utbetalas i det fall Stockholms kommun i framtiden beslutar att anta en ny detaljplan eller ändra befintlig detaljplan för Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 med innebörd att det tillkommer byggrätter eller att detaljplanen medger annat ändamål såsom exempelvis bostäder. I sådant fall ska köparen utöver köpeskillingen erlägga en tilläggsköpeskilling motsvarande 60 procent av marknadsvärdet av tillkommande byggrätter eller 60 procent av det ökade värdet på grund av ändrad användning vid tidpunkten för detaljplanens fastställande. Om detaljplanen inte ändras kommer ingen tilläggsköpeskilling att utbetalas.

Fastighets- och servicenämnden har utformat köpekontraktet i samråd med hälso- och sjukvårdsnämnden med krav som ålägger köparen att fortsatt bedriva geriatrisk slutenvård i lokalerna. i minst samma omfattning som den bedrivs idag. Om köparen upphör med den ovan nämnda vården inom fem år från tillträdesdagen så ska köparen, utöver att ersätta Region Stockholm för kostnaderna som vårdens upphörande orsakar, också betala ett vite på 60 miljoner kronor.

Köparen tillträder fastigheten den dag som infaller 10 bankdagar efter det att Regionfullmäktiges beslut att godkänna köpeavtalet vunnit laga kraft, dock tidigast 1 juni 2020. Locum AB ansvarar för drift och skötsel fram till tillträdet.

Överväganden
Regionledningskontorets sammantagna bedömning är att de villkor som gäller för fastighetsöverlåtelsen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 i Stockholms kommun är fördelaktiga för Region Stockholm och ger en marknadsmässig ersättning för fastigheterna.

Regionledningskontoret föreslår regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige, i enlighet med fastighets- och servicenämndens förslag, beslutar godkänna försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun, i enlighet med villkoren i köpekontraktet mellan Vectura AB och Region Stockholm för en köpeskilling om 570 miljoner kronor. Vidare föreslås regionfullmäktige godkänna köpekontraktet (inklusive köpebrev) avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun. Slutligen föreslås regionfullmäktige uppdra åt Locum AB att verkställa försäljningen avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun i enlighet med villkoren i köpekontraktet och köpebrev (inklusive att underteckna dessa).

Ekonomiska konsekvenser
Försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 ger en intäkt för Fastighets- och servicenämnden på 570 miljoner kronor. En handpenning om 57 miljoner kronor (tio procent) betalas vid kontraktstecknandet. Resterande belopp 513 miljoner kronor (90 procent) betalas på tillträdesdagen.

Den totala realisationsvinsten för Region Stockholm med anledning av försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 uppgår till 496,5 miljoner kronor efter avdrag för bokfört värde och projekt- och transaktionskostnader. Reavinster av försäljning av anläggningstillgångar ingår inte i Region Stockholms resultat inom balanskravsutredningen och räknas inte in i Region Stockholms budgeterade resultat. Intäkterna stärker kassan och bidrar till ett minskat upplåningsbehov för Region Stockholm, vilket i förlängningen innebär lägre räntekostnader.

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Katarina Holmgren
Ekonomidirektör

Beslutsexpediering:
Akt
Fastighets- och servicenämnden
Locum AB
Regionledningskontoret Ekonomi och finans

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2020-02-24

Region Stockholm

Fastighets- och servicenämnden

PROTOKOLL
2020-02-20

FSN 2020-0030

§ 20
Försäljning av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2
FSN 2020-0098

Ärendebeskrivning
Ärendet avser beslut om slutförandet av och villkoren för försäljning av fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 (Bromma sjukhus) inom Stockholms kommun.

Beslutsunderlag
Förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande
Styrelsebeslut Locum AB 2020-02-20
Köpekontrakt med bilagor (bland vilka köpebrev ingår som bilaga 10.3 (a)); bilaga 2D finns att tillgå på RLK kansli
Kalkyl Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Jäv
Charlotte Broberg (M) anmäler jäv och lämnar rummet under handläggningen av förevarande ärende.

Yrkanden
1: e vice ordförande Jonatan Hedin (KD) yrkar på bifall till förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande den 10 februari (bilaga).
Rolf Lindell (S) yrkar bifall till eget förslag till beslut (bilaga).
Christer Rydh (V) yrkar bifall till eget förslag till beslut (bilaga).

Beslut
Fastighets- och servicenämnden beslutar föreslå regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun, i enlighet med villkoren i köpekontraktet mellan Vectura AB och Region Stockholm för en köpeskilling om 570 miljoner kronor godkänns.

2. Köpekontraktet (inklusive köpebrev) avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun godkänns.

3. Locum AB uppdras att verkställa försäljningen avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun i enlighet med villkoren i köpekontraktet och köpebrev (inklusive att underteckna dessa).

Fastighets- och servicenämnden beslutar för egen del följande.

4. Fastighets- och servicenämndens beslut rörande försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 justeras omedelbart.

Reservationer
S-ledamöterna reserverar sig till förmån för Rolf Lindells (S) förslag till beslut.
V-ledamöterna reserverar sig till förmån för Christer Rydhs (V) förslag till beslut.

Expedieras till
Akten
Regionstyrelsen

Region Stockholm

Fastighets- och servicenämnden

FÖRSLAG TILL BESLUT
2020-02-20

Socialdemokraterna
FRAMTIDSPARTIET

Ärende 7
FSN 2020-0061

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

I takt med att befolkningen blir äldre ökar behovet av geriatriska vårdplatser. Det är därför av största vikt att Region Stockholm långsiktigt säkrar tillgången till geriatrisk vård i hela länet. Genomförs försäljningen av Bromma sjukhus i enlighet med föreliggande ärende så finns efter fem år inga garantier för att vården av våra sjuka äldre kommer att finnas kvar i byggnaden. Om fem år skulle alltså köparen kunna välja att göra om lokalerna till exempelvis bostäder. Det skulle i så fall innebära ett hårt slag mot sjuka äldre invånare i upptagningsområdet för Bromma sjukhus.

Som regionpolitiker har vi ansvar för att långsiktigt säkerställa att det finns ett tillräckligt utbud av vårdplatser för regionens invånare, liksom att dessa är jämlikt fördelade över regionen. Genom att sälja av vårdlokaler som vi med all sannolikhet kommer att behöva också i framtiden tar vi inte det ansvaret. Mot den bakgrunden bör försäljningen av Bromma sjukhus avbrytas.

I regionrevisorernas rapport nr 8/2019 framgår att det även finns frågetecken kring affärsmässigheten i att sälja sjukhuset. Revisorerna skriver bl.a. att *”de beslutade klassificeringarna och besluten om att inleda försäljningar togs på underlag som inte innehöll ekonomiska- och verksamhetsmässiga konsekvensanalyser”*. Det är oroväckande. Tyvärr skulle detta i så fall inte vara första gången det moderatledda styret genomdrev en försäljning utan adekvata ekonomiska underlag.

Fastighets- och servicenämnden beslutar föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige besluta

att inte genomföra försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

FÖRSLAG TILL BESLUT

Region Stockholm

FASTIGHETS- OCH SERVICENÄMNDEN

2020-02-20

Vänsterpartiet

Ärende 3
FSN 2020-0061

Försäljning av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 (Bromma sjukhus)

Vänsterpartiet motsätter sig generellt att vi säljer ut våra gemensamt ägda fastigheter, som i ett långsiktigt perspektiv säkrar att vi har de lokaler vi behöver för till exempel vård eller annan verksamhet som av regionen bedöms passa till efterfrågan och behov. Försäljningar av våra fastigheter genererar tillfälliga intäkter men är oerhört kortsiktiga. I det här fallet rör det försäljning av fastighet inom Bromma sjukhus, där det idag bedrivs geriatrisk vård. Vi vill ta ansvar att planera sjukvården och lokalförsörjningen för mer än fem år framåt.

Det politiskt borgerliga styret driver på att försäljningar av våra gemensamt ägda fastigheter ska göras, men det kan bli mycket mer kostsamt i längden. I en region som växer är vi i behov av egna lokaler på strategiska platser istället för att i senare skede tvingas att dyrt hyra in oss i lokaler ägda av andra.

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut

att avslå försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingsbo 2 inom Stockholm kommun.

Region Stockholm

Fastighets- och servicenämnden
Anders Nilsson

TJÄNSTEUTLÅTANDE

FSN dnr 2020-0061

2020-02-10

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om slutförandet av och villkoren för försäljning av fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 (Bromma sjukhus) inom Stockholms kommun.

Beslutsunderlag

Förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande
Styrelsebeslut Locum AB 2020-02-20
Köpekontrakt med bilagor (bland vilka köpebrev ingår som bilaga 10.3(a)); bilaga 2D finns att tillgå på RLK kansli.
Kalkyl Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden beslutar föreslå regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun, i enlighet med villkoren i köpekontraktet mellan Vectura AB och Region Stockholm för en köpeskilling om 570 miljoner kronor godkänns.

2. Köpekontraktet (inklusive köpebrev) avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun godkänns.

3. Locum AB uppdras att verkställa försäljningen avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun i enlighet med villkoren i köpekontraktet och köpebrev (inklusive att underteckna dessa).

Fastighets- och servicenämnden beslutar för egen del följande

4. Fastighets- och servicenämndens beslut rörande försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 justeras omedelbart.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Landstingsfullmäktige uppdrog i budget 2018 (LS 2017-0452) åt landstingsstyrelsen att inleda försäljning av fastigheten Beckomberga 1:1 där Bromma sjukhus är beläget. Uppdraget fördes över till fastighets- och servicenämnden i januari 2019 och nämnden har genom avtal uppdragit åt Locum AB att genomföra försäljningen och bereda ärendet för beslut av regionfullmäktige.

Under senhösten 2019 marknadsfördes försäljningsobjektet via den upphandlade transaktionskonsultens kundregister och genom annonsering i externa kanaler.

Datum för inlämnande av indikativa bud för försäljningsobjektet var den 10 december 2019. Av åtta inkomna indikativa bud erbjöds de fem anbudsgivare som gett de högsta buden att gå vidare i försäljningsprocessen med en mer ingående visning av försäljningsobjektet. Samtliga fem anbudsgivare som gick vidare bedömdes vara seriösa aktörer inom fastighetsbranschen som lierat sig med beprövade vårdaktörer.

Anbudsgivarna inkom den 20 dec med finala bud och den anbudsgivare som lämnade det för regionen mest fördelaktiga budet erbjöds att gå vidare i en så kallad due diligence process, det vill säga en förvärvsutredning där de under ca tre veckor mer noggrant granskade, undersökte och besiktade försäljningsobjektet. Parallellt inleddes slutförhandlingen mellan anbudsgivaren och Region Stockholm vilket har utmynnat i bilagt köpekontrakt med bilagor. Det högsta budet låg i spannet mellan de två oberoende värderingar som togs fram i juli 2019. Köpare av fastigheterna är Vectura AB som ägs av Patricia Industries – en del av Investor AB. Vectura AB är en långsiktig fastighetsaktör verksam inom ett fåtal fastighetssegment. Vectura AB har tecknat en avsiktsförklaring med vårdgivaren Stockholms Sjukhem om utveckling av lokalerna inom dels stiftelsens nuvarande verksamheter (geriatrik, avancerad sjukvård i hemmet (ASIH)) och rehabilitering) samt driften av ett nytt vård- och omsorgsboende.

Köpeskillingen har fastställts till 570 miljoner kronor samt en möjlig tilläggsköpeskilling i enlighet med villkor i köpekontraktet.

Köpeskillingen erläggs vid två tillfällen, dels vid undertecknande av köpekontraktet då 10 procent av köpeskillingen erläggs och dels vid det slutliga tillträdet, då resterande del av köpeskillingen erläggs mot att Region Stockholm undertecknar köpebrevet.

Den sammantagna bedömningen är att de villkor som gäller för fastighetsöverlåtelsen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 i Stockholms

kommun är fördelaktiga för Region Stockholm och ger en marknadsmässig ersättning för fastigheterna.

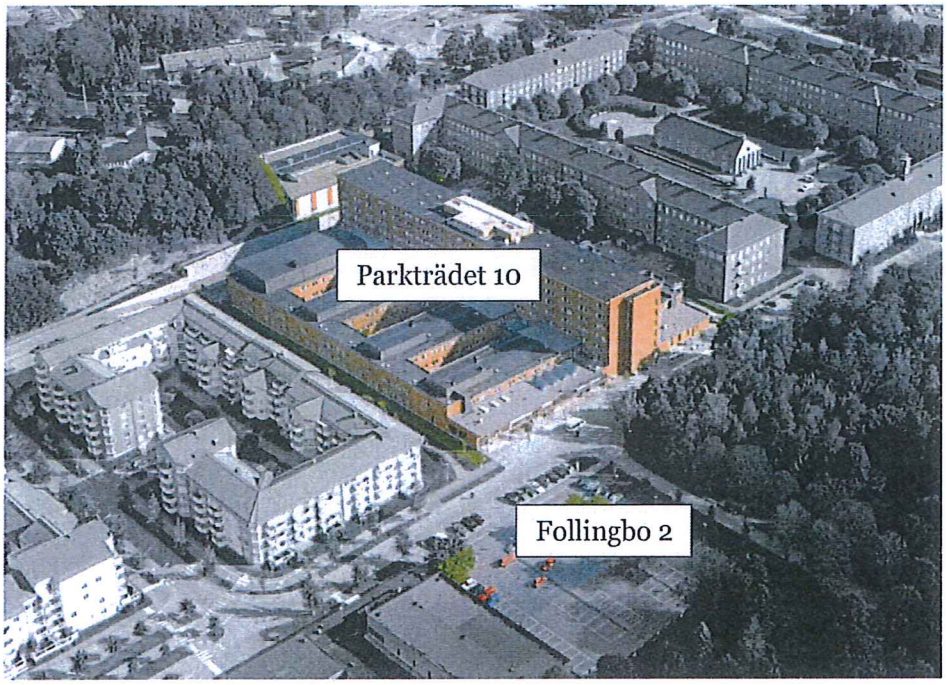
Bakgrund
Landstingsfullmäktige uppdrog i budget 2018 (LS 2017-0452) åt landstingsstyrelsen att inleda försäljning av Beckomberga 1:1. Omedelbart angränsande till Beckomberga 1:1 där Bromma sjukhus är beläget äger Region Stockholm även fastigheten Follingbo 2 som används som markparkering för sjukhusets behov. Uppdraget fördes över till fastighets- och servicenämnden i januari 2019 och nämnden har genom avtal uppdragit åt Locum AB att genomföra försäljningen och bereda ärendet för beslut av regionfullmäktige.

Bromma sjukhus inrymmer en stor geriatrisk enhet med fem avdelningar för slutenvård. I dagsläget är fyra av dessa öppna och drivs av Stockholms Sjukhem på vårdavtal. Förutom geriatrisk vård finns också en vårdcentral, röntgen, laboratorium, rehabiliteringsverksamheter, fotvård och café.

De uthyrda lokalerna omfattar ca 11 400 kvadratmeter lokalarea av sjukhusets totala yta på ca 34 000 kvadratmeter bruttoarea. I högdelen om ca 9 000 kvadratmeter bruttoarea är fyra och ett halvt våningsplan tomställda på grund av ett stort upprustningsbehov. På plan två finns även en tomställd råyta om 1800 kvadratmeter bruttoarea. Till Beckomberga 1:1 hör ett fristående garage som sedan en brand delvis är taget ur bruk. För att hela sjukhuset ska kunna nyttjas krävs därför omfattande investeringar.

Regionen tecknande ett exploateringsavtal med Stockholms kommun 2013 i samband försäljningen av delar av Beckomberga och i samband med att en ny detaljplan togs för utveckling av bostäder. I exploateringsavtalet finns skyldigheter för Regionen att iordningställa kommunaltekniska anläggningar såsom Follingbogatan och parkmark. En lantmäteriförrättning pågår som ett resultat av detta där delar Beckomberga 1:1 som planlagts som allmän plats övergår till en av Stockholms stad ägd fastighet. Beckomberga 1:1 kommer efter lantmäteriförrättningen få fastighetsbeteckningen Parkträdet 10. Förrättningen beräknas vinna laga kraft under februari månad 2020.

Överväganden
Försäljningen omfattar Beckomberga 1:1 (under ombildning till Parkträdet 10) och Follingbo 2, se bild nedan.



Under sommaren 2019 inleddes en direktförhandling med den nuvarande vårdgivaren Stockholms Sjukhem som visat intresse av att förvärva försäljningsobjektet. Efter genomförande av två oberoende värderingar valde dock Stockholms Sjukhem att avbryta förhandlingen i augusti.

En transaktionskonsult anlitades efter sedvanlig konkurrensutsättning för att marknadsföra objektet på den öppna marknaden. Detta gjordes under senhösten 2019 via transaktionskonsultens kundregister och genom annonsering i externa kanaler.

Sista datum för inlämnande av indikativa bud för försäljningsobjektet var den 10 december 2019. Av åtta inkomna indikativa bud erbjöds de fem anbudsgivare som gett de högsta buden att gå vidare i försäljningsprocessen med en mer ingående visning av försäljningsobjektet. Samtliga fem anbudsgivare som gick vidare bedömdes vara seriösa aktörer inom fastighetsbranschen som lierat sig med beprövade vårdaktörer. Anbuden utvärderades under sekretess av en mindre grupp bestående av två handläggare inom Locum, en representant från hälso- och sjukvårdsförvaltningen samt upphandlad jurist och transaktionskonsult.

Anbudsgivarna inkom den 20 dec med slutbud och den köpare som lämnade det för regionen mest fördelaktiga budet erbjöds att gå vidare i en så kallad

due diligence process, det vill säga en förvärvsutredning där de under ca tre veckor mer noggrant granskade, undersökte och besiktade försäljningsobjektet. Parallellt inleddes slutförhandlingen mellan anbudsgivaren och Region Stockholm vilket har utmynnat i bilagt köpekontrakt med bilagor. Det högsta budet låg i spannet mellan de två oberoende värderingar som regionen tog fram i juli 2019. Under den här perioden utökades gruppen med sekretess till att även inkludera enhetschef och avdelningschef inom Locum.

För att motverka risken för köpare med endast kortsiktiga affärsintressen och för att säkerställa den geriatriska vårdens fortsatta bedrivande på Bromma sjukhus, har köpekontraktet i samråd med hälso- och sjukvårdsförvaltningen utformats med krav som ålägger köparen att fortsatt bedriva geriatrisk slutenvård i samma omfattning som den bedrivs idag. Om köparen upphör med den vården inom fem år från tillträdesdagen så skall köparen, utöver att ersätta Regionen för kostnaderna som vårdens upphörande orsakar, också betala ett vite på 60 miljoner kronor.

Anbudsgivarna har i anbudet redovisat sin framtida vision för Bromma sjukhus samt vårdintentioner inklusive vårdoperatör för geriatrikens fortsatta bedrivande. Anbudsgivarna har också särskilt bekräftat att de accepterar de i köpekontraktet för Region Stockholm viktiga skrivningarna om att köparen

- ska tillse att geriatrisk slutenvård bedrivs på försäljningsobjektet under en period av minst fem år från tillträdesdagen.
- betalar stämpelskatt
- accepterar tilläggsköpeskilling

Köpare av fastigheterna är Vectura AB som ägs av Patricia Industries – en del av Investor AB. Vectura AB är en långsiktig fastighetsaktör verksam inom ett fåtal fastighetssegment såsom samhällsfastigheter, kontor och hotell. Vectura AB grundades i slutet av 2012 och äger idag fastigheter från Skåne till Dalarna.

Köparen har en långsiktig vision för Bromma sjukhus som ett vitaliserat vård- och omsorgshus. Köparen har tecknat en avsiktsförklaring med vårdgivaren Stockholms Sjukhem om utveckling av lokalerna inom dels stiftelsens nuvarande verksamheter (geriatrik, avancerad sjukvård i hemmet (ASIH)) och rehabilitering) samt driften av ett nytt vård- och omsorgsboende.

Stiftelsen Stockholms Sjukhem grundades år 1867 och bedriver vård och omsorg utan vinstsyfte. Stockholms Sjukhem bedriver verksamhet inom fyra

områden; geriatrik, palliativ vård, rehabilitering och äldreomsorg. Stockholms Sjukhem har huvudsakligen avtal med Region Stockholm och Stockholms stad.

Köparen har vidare i sitt anbud angett att de avser stärka sjukhusbyggnadens långsiktiga hållbarhet. Köparens planerade renovering avser att inkludera investeringar med syfte att avsevärt reducera klimatavtryck och framtida energiförbrukning som också leder till ett förbättrat inomhusklimat för personal och patienter. Köparna vill omgående påbörja utvecklings- och renoveringsarbetet.

Köparen och vårdgivaren har utöver det skriftliga anbudet dessutom givits tillfälle att tillsammans presentera sina planer för Bromma sjukhus för företrädare för Locum AB och hälso- och sjukvårdsförvaltningen.

För Beckomberga 1:1 gäller en detaljplan som vann laga kraft 2013-02-27. Detaljplanen anger att den tillåtna markanvändningen är "kvartersmark för vård". Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

För Follingbo 2 gäller en detaljplan som vann laga kraft 2012-08-13. Detaljplanen anger att den tillåtna markanvändningen är "kvartersmark för parkering". Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

Om Stockholms kommun i framtiden beslutar att anta en ny detaljplan eller ändra befintlig detaljplan för Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 med innebörd att det tillkommer byggrätter eller att detaljplanen medger annat ändamål såsom till exempel bostäder, ska köparen utöver köpeskillingen erlägga en tilläggsköpeskilling. Tilläggsköpeskillingen ska motsvara 60 procent av marknadsvärdet av tillkommande byggrätter eller 60 procent av det ökade värdet på grund av ändrad användning vid tidpunkten för detaljplanens fastställande. Om detaljplanen inte ändras kommer ingen tilläggsköpeskilling att utbetalas.

Köparen tillträder fastigheten den dag som infaller 10 bankdagar dagar efter det att Regionfullmäktiges beslut att godkänna köpeavtalet vunnit laga kraft, dock tidigast 1 juni 2020.

Locum ABs ansvar för drift och skötsel kvarstår fram till tillträdet. Ansvaret för befintliga hyreskontrakt i fastigheten övergår till köparen vid tillträdet. Detta gäller också för hyreskontrakten för de lokaler som Region Stockholm fortsättningsvis behöver förhyra, exempelvis vårdcentral och kylrum för bårhus. Nya hyreskontrakt med köparen med samma villkor som idag har därför undertecknats av behöriga företrädare för hälso- och sjukvårdsförvaltningen och ingår som bilagor i köpekontraktet.

Locum AB förslås, för att ytterligare tydliggöra den rätten utöver vad som redan gäller enligt reglementen och tillämpliga avtal, ges i uppdrag att verkställa försäljningen i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrev (inklusive att underteckna dessa).

Ekonomiska konsekvenser
Försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 ger en intäkt på 570 miljoner kronor. När regionfullmäktiges beslut vunnit laga kraft och köpekontraktet undertecknats erhåller Region Stockholm 57 miljoner kronor, motsvarande 10 procent av köpeskillingen. På tillträdesdagen skall köparen till Region Stockholm erlägga resterande del av köpeskillingen, 513 miljoner kronor, mot att Region Stockholm utfärdar köpebrev.

Den totala realisationsvinsten för Region Stockholm med anledning av försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 uppgår till 496,5 miljoner kronor efter avdrag för bokfört värde och projekt- och transaktionskostnader. Reavinster av försäljning av anläggningstillgångar ingår inte i regionens resultat inom balanskravsutredningen och räknas inte in i regionens budgeterade resultat. Intäkterna stärker regionens kassa och bidrar till en minskad upplåning, vilket i förlängningen innebär lägre räntekostnader.

En sammantagen bedömning är att de villkor som gäller för fastighetsöverlåtelsen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 i Stockholms kommun är fördelaktiga för Region Stockholm och ger, särskilt med beaktande av köpekontraktets strikta krav på fortsatt bedrivande av vård samt tilläggsköpeskilling, en marknadsmässig ersättning för fastigheterna.

Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Akt
Locum AB

Kalkyl fastighetsförsäljning - Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Intäkter och kostnader i löpande priser

i tusen kronor

		Totalt		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
		LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm	LFS	Region Stockholm
	Kostnader																		
-	Bokfört restvärde	**-130 438**	**-130 438**	-130 438	-130 438														
-	Försäljningsomkostnader	**-5 300**	**-5 300**	-5 300	-5 300														
-	Övriga kostnader	**0**	**0**	0	0														
-	Avsättningar (t ex miljöskuld)	**0**	**0**	0	0														
	Köpeskilling																		
+	Intäkter försäljning (exkl tilläggsköpeskilling)	**570 000**	**570 000**	570 000	570 000														
+	Intäkter tilläggsköpeskilling	**0**	**0**	0	0														
-	Kostnadskrav från köpare på Region Stockholm	**0**	**0**	0	0														
	Förändring befintliga kostnader Region Stockholm/LFS																		
+	Minskade kapitalkostnader	**32 807**	**32 807**	6 379	6 379	10 936	10 936	10 936	10 936	4 557	4 557								
+	Minskade förvaltningskostnader	**59 135**	**59 135**	11 178	11 178	19 546	19 546	19 937	19 937	8 473	8 473								
-	Minskade hyresintäker	**-32 570**	**-14 650**	-16 200	-2 769	-8 432	-4 842	-5 570	-4 939	-2 367	-2 099								
-	Externa hyreskostnader		**-15 040**	0	-10 550		-3 590		-631		-268								
-	Övrigt (Jämkning byggmoms)	**0**	**0**																
	Resultat	**493 635**	**496 515**	435 620	438 500	22 050	22 050	25 303	25 303	10 663	10 663	0	0	0	0	0	0	0	0
-/+	Risker/mervärden (utöver ovan poster)	**0**	**0**																
	Totalt affärsmässigt värde att utvärdera	**493 635**	**496 515**	435 620	438 500	22 050	22 050	25 303	25 303	10 663	10 663	0	0	0	0	0	0	0	0

Diskonterat 4 %

	Resultat	**489 540**	**492 420**	435 620	438 500	21 168	21 168	23 319	23 319	9 434	9 434	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totalt värde att utvärdera	**489 540**	**492 420**	435 620	438 500	21 168	21 168	23 319	23 319	9 434	9 434	0	0	0	0	0	0	0	0

Kalkylförutssättningar

Tillträde den 1/6 2020.

Kalkylen omfattar 3 år från tillträdesdagen.

Kalkylen bygger på de hyresavtal som finns vid tiden för tillträdet samt att inga investeringar behövs för att upprätthålla nivån under kalkyltiden.

HSF hyr lokaler för LOU-upphandlad vård tom 2021-02-28 och betalar därmed extern hyra för detta from 1/6. From 2012-03-01 antas vård enligt LOV där vårdgivaren själv betalar hyran.

HSF hyr lokaler för röntgen tom 2021-02-28 och betalar därmed extern hyra för detta from 1/6.

HSF hyr lokaler för lab och kylrum och betalar därmed extern hyra för detta from 1/6.

Årlig kostnadsutveckling antas vara 2%.