



Datum  
2023-08-08  
Vår referens  
Maja Kulagowska  
Ekonom  
maja.kulagowska@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Ombyggnation av Flensburgska Huset STK-2023-1057**

#### **Sammanfattning**

Stadsfastigheter hos servicenämnden i Malmö stad är teknisk förvaltare av fastigheterna Oscar 25 & 26 som ägs av stiftelsen Flensburgska huset. Sedan kulturförvaltningen i Malmö stad sagt upp hyreskontrakt i december 2018 har förvaltaren haft i uppdrag att hitta ny hyresgäst utan framgång. Under 2022 och 2023 har förvaltaren funnit potentiella hyresgäster givet att fastighetens plan 2 och plan 3 (657 kvm) renoveras och byggs om. Förvaltaren har tagit in offerter och beräknad investeringskostnad för renovering och ombyggnation är ca 8 mnkr exklusive moms. Potentiell hyresgäst önskar tillträde till de ombyggda och renoverade kontorslokalerna kring årsskiftet 2023/2024. Tre hyreskontrakt är framtagna varav ett kontrakt är undertecknat och de återstående två kontrakten ännu inte undertecknade. Årliga hyresintäkter från de ombyggda och renoverade lokaler är marknadsanpassade och är beräknade till cirka 2 mnkr.

Mot bakgrund av bland annat fastighetens historiska värde och stiftelsens ekonomiska förutsättningar bedömer stadskontoret som rimligt att styrelsen för stiftelsen Flensburgska huset beviljar ombyggnation samt att ansökan om nödvändig finansiering sker internt i staden via lån- och borgensramsansökan eller externt via banker.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott såsom styrelse för stiftelsen Flensburgska huset föreslås besluta

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott beviljar ombyggnation och anpassning av lokalerna i enlighet med vad som beskrivs i ärendet.
2. Kommunstyrelsens arbetsutskott beviljar att ansökan om finansiering sker internt i staden via lån- och borgensram eller externt via banker.

#### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 230814 Ombyggnation av Flensburgska Huset
- Skrivelse från serviceförvaltningen inför kommande fasad- och takrenovering av Flensburgska huset och dess kringliggande byggnader
- Kostnadsuppgift Flensburgska huset renovering av lokaler hösten 2023
- Hyresintäkter Flensburgska Huset
- Ritningar Flensburgska Huset

## Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-08-14

### Beslutet skickas till

Stadskontoret, Intern ledning och stöd, Ekonomi och utveckling  
Stadskontorets handläggare

### Ärendet

#### Bakgrund

År 1955 donerades fastigheten på hörnet Skomakargatan och Södergatan i Malmö till Malmö Museum och museistyrelsen. Stiftelsen Flensburgska huset bildades i syfte att förvalta fastigheten. Byggnaden är klassificerad som statligt byggnadsminne sedan 1968. År 2001 överfördes förvaltningen av fastigheten på uppdragsbasis till Stadsfastigheter Malmö Stad. Stiftelsens huvudsakliga verksamhet består av att hyra ut lokaler och bostäder. Stiftelsens ändamål är att använda den årliga nettoavkastningen till kulturminnesvård och annan vetenskaplig forskning.

Stiftelsen saknar idag externa lån och in-teckningar, har en likviditet per 2023-07-20 på ca 2,8 mnkr och har ett betryggande kassaflöde. Sedan kulturförvaltningen 2018-12-31 flyttade ut från plan 2 och plan 3 har dessa lokaler stått tomma. Övriga hyresgäster är ett antal butiker och några privatpersoner som inbringar årliga hyresintäkter om 1,8 mnkr. Stadsfastigheter, som sköter den tekniska förvaltningen, har haft uppdraget att finna hyresgäst för de tomma lokalerna i befintligt skick men hittills utan framgång.

#### Nuläge

Under 2022 har förvaltaren funnit potentiella hyresgäster givet att lokalerna renoveras och byggs om. Nya ritningar för lokalerna är framtagna och ytan om 657 kvm delas in i tre olika stora kontorslokaler. Ritningar och föreslagna hyreskontrakt finns i ärendet. 3 olika hyresgäster önskar inflyttning i lokalerna till årsskiftet 2023/2024. Ett hyresavtal är signerat och två hyresavtal väntar signering efter sommaren. Ombyggnation och renovering bedöms ta tre till fyra månader. Beslut om ombyggnad och tillhörande finansiering behöver därför ske snarast. Givet att styrelsen beslutar om ombyggnad och om ansökan om finansiering, skapas separat ärende om lån- och borgensram som beräknas kunna komma till kommunfullmäktige i september 2023.

#### Ekonomiska kalkyler

De nya lokalerna beräknas inbringa hyresintäkter på cirka 2 mnkr årligen. Investeringskostnaden är beräknad till 8 mnkr exklusive moms. Eftersom de renoverade lokalerna förhyrs till näringsidkare som kan lyfta moms så förväntas även stiftelsen kunna lyfta momsen för ombyggnationen. Dock uppstår en kassaflödesmässig negativ effekt på ett till två kvartal på omkring 2,5 mnkr innan momsen kan lyftas.

Förvaltaren bedömer att om en ofördelaktig ekonomisk utveckling av kostnader för ombyggnationen uppstår kan investeringskostnaden uppgå till maximalt 10 mnkr. Inklusivt moms uppgår kostnaden då till 12,5 mnkr. För att säkerställa att lån- och borgensram är tillräcklig för dyrast möjlig investeringskostnad, avser stiftelsen därför ansöka om lån- och borgensram om 12,5 mnkr. Stiftelsen har även i utgångsläget en kassalikviditet om 2,5 mnkr.

### Risk om fastigheten ej renoveras

Enligt förvaltaren riskerar outhyrda lokaler under en längre tid att påverka byggnadens skick negativt. Detta bland annat eftersom fel och brister som uppstår upptäcks senare än om lokalerna är förhyrda.

### Risk vid beslut om ombyggnation

Eftersom fastigheten är statligt byggnadsminne kräver förändringar i fastigheten godkännande hos Länsstyrelsen. Ansökningar är beviljade av Länsstyrelsen på följande villkor:

- Arbetet ska utföras under medverkan av antikvarisk expert enligt bilagan Antikvarisk medverkan.
- Putsprover/analys och slutligt val av lagningsbruk ska stämmas av med antikvarisk expert.
- Om det uppkommer större avvikelser från de godkända ansökningshandlingarna ska Länsstyrelsen godkänna dessa innan åtgärden utförs.

Länsstyrelsens villkor kan medföra förseningar i byggprojektet. de potentiella hyresgästernas intresse för inflyttning i lokalerna till årsskiftet 2023/2024 kan förseningar i byggnationen riskera att potentiella hyresgäster väljer andra lokaler.

Förvaltaren bedömer att renoverade kontorslokaler till marknadsmässig hyra är attraktiva. Fler än de tre tilltänkta hyresgästerna har visat intresse för kontorslokalerna. En försenad byggprocess kan dock medföra att förväntade hyresintäkter kommer senare skede vilket kan försena stiftelsens återbetalning av lånen.

### Påbörjan av ombyggnation och finansiering

Förvaltaren bedömer att det är önskvärt med start av ombyggnationen så snart som möjligt. Om stiftelsens styrelse beslutar om ombyggnation och om löfte om extern finansiering kunde bli tillgänglig samtidigt så skulle ombyggnationen enligt förvaltaren kunna påbörjas därefter. Enligt förvaltaren bedöms de första byggfakturorna komma under oktober månad. Till dess finns då möjligheten att kommunfullmäktige kan ha beslutat om lån- och borgensram. Stiftelsen kan då välja finansiering internt och tacka nej till extern finansiering. Eftersom förvaltaren bedömer att byggtiden tar 3 – 4 månader ger en start av ombyggnation i augusti bättre förutsättningar för hyresgästerna att flytta in till årsskiftet.

Stadskontoret bedömer att extern finansiering av ombyggnationen är möjlig då stiftelsens ekonomi i utgångsläget är sund och då stiftelsens kassaflöde möjliggör för amortering inom 5 – 6 år. Dock kan extern finansiär komma kräva in teckning i fastigheten som säkerhet för utlåningen. Ett beslut om kommunal borgen av kommunfullmäktige ger stiftelsen möjlighet att erbjuda extern finansiär den säkerhet som utlåningen eventuellt kräver.

### Stiftelsens ekonomi och tidigare lån

Stiftelsens ekonomi är god och utan lån och in-teckningar. Hyresintäkterna under de senaste åren har pendlat mellan 1,5 mnkr - 2,5 mnkr beroende på de hyresrabatter som butiksgäster erhållit under pandemin. Sedan 2019 har 657 kvm lediga lokaler varit outhyrda vilket inte är i linje med stiftelsens verksamhet och syfte. Med ombyggnation och nya hyresgäster behöver lån tas som stadskontoret bedömer kunna amorteras på fem till sex år samtidigt som hyresintäkterna genererar årliga överskott. Förvaltaren bedömer att marknadsvärdet på fastigheten är 60 mnkr.

Stiftelsen har tidigare tagit lån av Internbanken för olika renoveringar och underhåll. År 2010 togs lån om 2,2 mnkr och 2017 togs lån om 5 mnkr. Med hjälp av stiftelsens goda kassaflöde kunde lånet från 2010 förtidsinlösas redan efter fyra år. Lånet från 2017 har betalats av enligt plan på fem år.

#### **Stadskontorets bedömning**

Då stiftelsen är knuten till kommunen och fastigheten är en historisk tillgång i stadsmiljön är det, vid en samlad bedömning, rimligt att styrelsen för Flensburgska huset beslutar om ombyggnation av fastigheten och stiftelsen ansöker om finansiering internt i staden eller externt.

Intern långivningen eller borgensåtagande bör, i likhet med tidigare beslut, villkoras med att Flensburgska huset undertecknar förbindelse att inte pantförskriva huset utan medgivande från kommunstyrelsen. Villkoren för utlåning eller borgen ska vara marknadsmässiga. Utlåningen eller borgen medför därmed inte någon otillbörlig subvention av stiftelsens verksamhet.

#### **Ansvariga**

Jonas Rosenkvist Avdelningschef  
Andreas Norbrant Stadsdirektör