



Datum  
2023-08-30  
Vår referens  
Claes Ramel  
Enhetschef  
claes.ramel@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### Låneansökan för stiftelsen Flensburgska Huset STK-2023-1063

#### Sammanfattning

Styrelsen för Stiftelsen Flensburgska Huset (kommunstyrelsens arbetsutskott) har den 14 augusti 2023 beslutat om renovering av fastigheten och om att ansöka om låne- och borgensram enligt ärende beslut i ärende STK-2023-1057. Låne- och borgensramen är avsedd för finansiering av renovering och lokalindelning av fastighetens andra och tredje våningsplan för att skapa mer ändamålsenliga kontorslokaler. Beräknad investeringskostnad är 8 mnkr.

Flensburgska huset är statligt byggnadsminne varför ansökan om lokaldelning och renovering från Länsstyrelsen Skåne skett och godkänts. För renoverade kontorslokaler finns intresserade hyresgäster och tre hyresavtal förhandlas. Beräknade årliga hyresintäkter för kontorslokalerna uppgår till 1,9 mnkr.

Mot bakgrund av stiftelsens ekonomiska förutsättningar och beräknade ekonomiska kalkyler för renovering och ökade hyresintäkter bedömer stadskontoret att återbetalning bör kunna ske inom 5–8 år och att ansökan kan beviljas.

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar stiftelsen Flensburgska Huset kommunal låne- och borgensram om 12 500 000 kronor.

#### Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 230904 Låneansökan för stiftelsen Flensburgska Huset
- Årsredovisning för Stiftelsen Flensburgska Huset Malmö 2022
- Budgetkalkyl Renovering Flensburgska huset
- Hyresintäkter
- Arbetsbeskrivning
- Ansökan om tillstånd enligt 3 kapitlet kulturmiljölagen byggnadsminnen
- Antikvarisk konsekvensutredning
- Beslut KSAU 230814 § 363 ombyggnationen (STK-2023-1057-6)
- Bilagor till ansökan om tillstånd enligt 3 kap kulturmiljölagen
- Flensburgska huset tillstånd 2022

- Flensburgska Åtgärder 221013
- Information om antikvarisk medverkande
- Vad ska en antikvarisk rapport innehålla
- Ekonomiska kalkyler Stiftelsen Flensburgska huset
- Ansökan om låne- och borgensram från Stiftelsen Flensburgska Huset
- Flensburgska Huset kassa

### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-09-04

Kommunstyrelsen 2023-09-13

Kommunfullmäktige 2023-09-28

### **Beslutet skickas till**

Stadskontoret, Intern ledning och stöd, Ekonomi och utveckling

Serviceämnden

Stadskontorets handläggare

### **Ärendet**

#### Bakgrund

Stiftelsen Flensburgska Huset bildades 1955 i samband med att Malmö museinämnd (numera kulturnämnden) tog emot fastigheten Oscar 22 (senare omvandlad till Oscar 25 & 26) i Malmö, som en donation efter Eva Flensburg. Fastigheten är belägen i korsningen Södergatan och Skomakaregatan. Byggnaden är klassificerad som statligt byggnadsminne sedan 1968.

Stiftelsens huvudsakliga verksamhet består av att hyra ut lokaler och bostäder i fastigheten. Stiftelsens ändamål är att använda den årliga nettoavkastningen till kulturminnesvård och annan vetenskaplig forskning. Fastigheten förvaltas av Stadsfastigheter på serviceförvaltningen och stiftelsen har inga anställda.

Stiftelsen har inkommit med en ansökan om en låne- och borgensram om 12,5 mnkr för att möjliggöra finansiering av renoveringsarbete i fastigheten. Med renoveringen skapas nya kontorslokaler med en beräknad hyresintäkt (kallhyra) om knappt 1,9 mnkr årligen. Kassaflödet efter renoveringen skapar utrymme för amortering av lån om cirka 5 - 8 år.

År 2017 renoverade stiftelsen fastighetens tak och fasad. För detta ändamål beviljades en låneram om 5 mnkr. Lån på 4 mnkr togs upp och slutamorterades år 2022.

Från 2019 till nu har våningsplan 2 och 3 (657 kvm) i fastigheten varit utan hyresgäster. Aktuell renovering skapar nya kontorslokaler. Butikslokaler på bottenvåningen har varit uthyrda. Hyresgästerna har beviljats hyreslättnader med anledning av coronapandemin. Hyreslättnader har delvis täckts av statligt hyresbidrag för Covid-19. Intäkterna har under pandemiåren därför fallit med ungefär 0,5 - 1 mnkr från tidigare intäktsnivå omkring 1,9 mnkr.

Fastighetsförvaltaren har tagit fram underlag för renovering och stiftelsens styrelse har beslutat om renovering och att ansöka om en låne- och borgensram (STK-2023-1057). Beviljande av en låne- och borgensram är en förutsättning för renoveringen om inte pantbrev ska behöva tas ut i fastigheten. Flensburgska huset är statligt byggnadsminne vilket innebär att förändringar av fastigheten behöver godkännas av Länsstyrelsen Skåne. Ansökan om tillstånd enligt 3 kapitlet

kulturmiljölagen har gjorts och beviljats juni 2023 med följande villkor:

- 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.

I utgångsläget är stiftelsens ekonomi god, utan lån och fastigheten är utan in-teckningar. Hyresintäkterna från butikerna ger efter driftskostnader årliga överskott om knappt 1 mnkr efter att hyresrabatter under pandemiåren försvunnit.

Kostnaderna för renoveringen bedöms enligt kalkyl från förvaltaren uppgå till 8 mnkr. Enligt förvaltaren kan kostnaderna för renoveringen under ofördelaktigaste scenariot uppgå till 10 mnkr.

Ett hyresavtal är undertecknat och löper i 3 år från och med 2024-01-01. De två andra hyresavtalen har muntligen godkänts av hyresgästerna och förväntas undertecknas under de första veckorna i september månad 2023. Även dessa kontrakt löper på 3 år. Samtliga renoverade kontorslokalytor är då kontrakterade. Underlag från upplysningscentralen indikerar att hyresgästerna har sund ekonomisk status.

Efter tre år finns risk att hyreskontrakt ej förlängs och att hyresintäkter därmed reduceras. Nyligen ingångna hyresavtal har enligt förvaltaren skett på marknadsmässiga villkor. Möjligheten för stiftelsen att finna alternativa hyresgäster bedöms av förvaltaren vara god.

Förvaltaren bedömer att renoveringsarbetet tar fyra till sex månader. Byggstart förväntas direkt efter att stiftelsens finansiering är säkerställd. Lån inom låne- och borgensramen väntas upptas när byggtreprenörens fakturor presenteras under hösten 2023 och i takt med att renoveringsarbetet fortskrider. Hyresgästerna önskar tillträde till årsskiftet eller kort därefter. Förvaltaren bedömer att inflyttning kan ske strax efter årsskiftet eller under andra kvartalet 2024.

Stiftelsens likviditet uppgår i utgångsläget till 2,8 mnkr. Stiftelsens ekonomiska förvaltare bedömer att det är tillräckligt med 1,0 mnkr i likviditet för att möta oförutsedda driftskostnader eller reducerade intäkter. Därför finns det möjlighet för stiftelsen att använda omkring 1,8 mnkr av likviditet istället för att uppta lån.

### **Stadskontorets bedömning**

Med renoveringskostnader i övre del av bedömda intervallet behöver stiftelsen lån 10 mnkr. Den årlig räntekostnad vid 5 % ränta uppgår till 0,5 mnkr. Vidare kan antas en amorteringstakt om 1,5 mnkr/år. Förvaltaren bedömer att driftskostnader stiger med 30 - 40% vilket ger årlig kostnad på 1,2 mnkr. Dessa poster påverkar det årliga kassaflödet negativt med 3,2 mnkr.

Årliga intäkter ökar med 1,85 mnkr från tidigare 1,85 mnkr vilket ger total årlig intäkt på 3,7 mnkr. Det totala årliga kassaflödet beräknas därmed öka med 0,5 mnkr. Skulle lånebehoven bli lägre blir kassaflödet bättre, alternativt att stiftelsen väjer att öka amorteringstakten.

När lån slutamorterats försvinner räntekostnad och amortering och stiftelsens årliga kassaflöde förväntas öka med ca 2,5 mnkr.

Med ovan antagen amorteringstakt beräknas stiftelsens lån kunna återbetalas inom sju år. Framtida nya renoveringar kan förväntas då detta är en väldigt gammal fastighet. Beroende på när nya renoveringsbehov uppstår behövs eventuellt nya lån tas upp men alternativt kan renoveringskostnader täckas av stiftelsens förväntade kassaflöden.

Då kommunen är huvudman för stiftelsen och fastigheten är en historisk tillgång i stadsmiljön är det, vid en samlad bedömning, rimligt att kommunen medverkar till att lösa stiftelsens finansieringsbehov.

Sammantaget bedöms den ekonomiska kalkylen för den aktuella renoveringen vara god, varför stadskontoret föreslår att bevilja låneramsansökan på 12,5 mnkr från Stiftelsen Flensburgska Huset.

**Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör