

Landstingsstyrelsens
strategiska utskott

Utredning avseende Stockholms läns landstings fastighetskapital

Förslag till beslut

Strategiska utskottet föreslår landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna rapporten

att ge Locum AB i uppdrag att kartlägga möjligheterna till fastighetsutveckling i enlighet med bilagda utredning

Bakgrund

Stockholms läns landsting äger ett betydande fastighetsbestånd. Större delen av beståndet är klassificerat som strategiskt, vilket innebär att det utnyttjas i landstingets kärnverksamhet, främst hälso- och sjukvården. I budget för 2007 gavs landstingsstyrelsen i uppdrag att se över landstingets roll som fastighetsägare. Landstingsstyrelsen gavs även i uppdrag att på ett öppet sätt utreda hur landstingets fastighetsinnehav kan användas på ett mer effektivt sätt. Utredningen skall besvara hur detta kan ske samtidigt som landstingets övergripande ansvar för sjukvården kan vidmakthållas. Tidigare utredningar ska användas.

Förvaltningens synpunkter och kommentarer

Stockholms läns landsting har vid ett antal tillfällen under inledningen av 2000-talet genomfört utredningar avseende alternativa sätt att hantera det kapital som representeras av landstingets ägda fastigheter.

LFS:s fastigheter omfattar ca 2,2 miljoner kvadratmeter bruttoarea och redovisar hyresintäkter om ca 2,3 miljarder kronor varav drygt 80% utgörs av SLL-enheter. SLL-koncernen äger även ett betydande fastighetsbestånd genom dotterbolaget AB Storstockholms Lokaltrafik (SL). En övervägande del av dessa utgörs av banvallsmark. Därutöver äger och förvaltar SL byggnader och lokaler med en bruttoarea om ca 850 000 kvadratmeter utgörande framför allt av stations- och depåbyggnader.

I samarbete med KPMG har Landstingsstyrelsens förvaltning sammanställt bifogad rapport för att fullgöra Landstingsfullmäktiges uppdrag att uppdatera tidigare rapporter samt lämna förslag på hur landstingets fastighetsinnehav kan användas på ett mer effektivt sätt.

Utredningen indikerar att marknadsvärdet för landstingets fastigheter uppgår till ca 15 miljarder kronor. Vidare kan noteras att fastighetsmarknaden är gynnsam för avyttring av fastigheter då även internationella aktörer agerar på den svenska fastighetsmarknaden avseende kommersiella fastigheter och därigenom har förstärkt efterfrågebilden.

Vid en tillbakaförhyrning av avyttrade fastigheter som till övervägande del kan bli aktuell kan försäljningen ur redovisningsmässig synvinkel bli att betrakta som en lånetransaktion, vilket kan komma att betyda att eventuella vinster inte kommer att kunna redovisas i SLL-koncernens bokslut.

Kostnaden för en tillbakaförhyrning är i normalfallet högre än upptagande av direkta lån.

Möjligheter bör dock finnas att utnyttja vakanta utrymmen och mark i befintliga fastigheter genom 3D fastighetsbildningar.

För att möjliggöra frigörandet av kapital inom landstingets fastighetsbestånd bör Locum AB få i uppdrag att kartlägga möjligheterna till fastighetsutveckling i enlighet med bilagda utredning.

Mona Boström
Landstingsdirektör

Helena Holmstedt
Finansdirektör