

Handläggare
Patrik Dahlin
Telefon: 08-50829919

Till
Styrelsen 2026-03-20

Överlåtelse av Tullhuset på Blasieholmen till fastighetskontoret

Beslut om överlåtelse av byggnad på ofri grund, Tullhuset på Blasieholmen, till fastighetskontoret

Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner försäljningen av Tullhuset på Blasieholmen med en överenskommen köpeskilling om 47 000 000 kr, enligt förslag till överlåtelseavtal mellan fastighetsnämnden och Fastighets AB Flanören, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.
2. VD får i uppdrag att teckna nödvändiga avtal, besluta om mindre ändringar och vidta övriga åtgärder med anledning av försäljningen enligt punkt 1 ovan.

Sammanfattning

Tullhuset på Blasieholmen är uthyrt till SL som projektkontor men de flyttar ut sista oktober i år. Huset bedöms vara en lämplig permanent lokalisering för ett museum om förintelsen men det kräver planarbete.

Exploateringsnämnden innehar marken och ett planarbete ska starta med museiverksamhet som ändamål för byggnaden. Fastighetsnämnden förvaltar övriga byggnader som alla ska bestå permanent.

Koncernen S:t Erik Markutveckling AB har i uppdrag att förvalta fastigheter i avvaktan på stadsutveckling. Av samordningsskäl är det lämpligt att en part tar ansvar för byggnadernas framtida användning i det nya planprojektet. Fastighetsnämnden är den part inom staden som förvaltar specialbyggnader mm. Därför föreslås att byggnaden säljs till fastighetsnämnden.

Bakgrund

Koncernen S:t Erik Markutveckling AB har i uppdrag att stödja nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter samt att förvärva och förvalta fastigheter, i avvaktan på stadsutveckling. S:t Erik Markutveckling AB förvärvade genom det helägda dotterbolaget Fastighets AB Flanören Tullhuset på Blasieholmen från Stockholms Hamn AB våren 2021.



Övre bilderna: Tullhusets läge – streckad linje/röd pil - söder om Nybroviken och norr om Museiparken/Nationalmuseum. Hammagasinerna markerade A resp B. Nedre bilden: Tullhuset på Blasieholmen.

Tullhuset på Blasieholmen är som namnet antyder beläget på Blasieholmen, omedelbart norr om Museiparken/Nationalmuseum och söder om Nybroviken. Huset har adress Nybrokajen 1A och 1B invid Albert Ranfts torg och Hovslagargatan och ligger på en tomt utanför detaljplan upplåten med arrende av exploateringsnämnden.

Hyresgäst är sedan 2019 Region Stockholm som nyttjar huset som projektkontor. Kontraktet överläts till AB Storstockholms lokaltrafik och senare till nuvarande hyresgäst SL Nya Tunnelbanan AB.

Hyresgästen avflyttar sista oktober 2026. Området där Tullhuset och de båda magasinsbyggnaderna (A och B i figuren ovan) ligger ägs av exploateringsnämnden. Marken mellan Tullhuset och magasinen är upplåten till SL Nya Tunnelbanan AB som etableringsområde och ska så förbli ytterligare en tid. Inom området finns en infart till arbetstunnel för tunnelbanans blå linje. Magasinen A och B ägs av exploateringsnämnden och förvaltas av fastighetsnämnden.

Byggnaderna är grönklassade och anses ha stora kulturhistoriska värden. År 2011 och 2013 utfördes en byggnadshistorisk förundersökning. Området har sedan 1500-talet varit en marin miljö med anknytning till skeppsbyggeri. På 1640-talet ersatte Skeppsholmen Blasieholmen som flottstation varefter varvsverksamheten på platsen övergick i privat regi. Under andra halvan av 1800-talet blev området en betydelsefull hamn för utrikeshandeln, varvid kajen stensattes och tullhuset uppfördes 1876 och de båda magasinen år 1910. Miljön är viktig för förståelsen av Stockholm som sjöstad, handelsstad och huvudstad.

Tullhuset är interiört helt ombyggt i förhållande till ursprungligt uppförande. Sedan tullavdelningen drogs in 1962 har huset övervägande använts som kontor men i västra flygeln också som bensinmack och varuhallen i mitten som bilverkstad.

En lämplig lokal för ett museum om förintelsen har sökts en tid. Förslaget är nu att i en ny detaljplan utveckla denna del av Blasieholmen med moderna förutsättningar för nya användningar för både Tullhuset och Magasinen.

Ärendet

Förslag till avtal

Ett förslag till avtal om överlåtelse av byggnad, bilaga 1, har upprättats. Enligt avtalet förvärvar fastighetsnämnden Tullhuset på Blasieholmen.

Forum Fastighetsekonomi AB har på bolagets uppdrag upprättat en extern värdering av byggnaden med värdetidpunkt 31 december 2025. Den överenskomna köpeskillingen för egendomen – i enlighet med värderingsutlåtandet - uppgår till 47 000 000 kr. Tillträde ska ske tio dagar efter att bolagets styrelse samt fastighetsnämndens beslut att godkänna transaktionen har vunnit laga kraft, dock tidigast den 1 november 2026.

Nuvarande hyresgäst avflyttar den 31 oktober 2026. Parterna ska fram till tillträde i nära samarbete hantera eventuella förändringar i avtalsförhållandena kring byggnaden. I tiden mellan avtalsdag och

tillträdesdag ska åtgärder kring byggnaden ske i samråd med fastighetsnämnden. Bolaget lämnar begränsade garantier kopplade bygganden. Avtalet innehåller en vittgående friskrivning för fel i byggnaden.

Avtalet är villkorat av godkännande i bolagets styrelse och fastighetsnämnden senast 31 december 2026 vilka beslut ska vinna laga kraft senast den 31 december 2028.

Ekonomiska konsekvenser

Huset är uppfört 1876 och omfattar 1.079 kvm lokalarea bestående av kontor som renoverades 2018. Byggnaden är grundlagd på källarmurar med stomme i tegel och bjälklag av betong. Fasaderna är putsade, fönstren är av isolerglastyp och taket belagt med plåt. Huset värms med fjärrvärme via vattenradiatorer. Ventilation utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Byggnaden är ansluten till nät för el, VA och värme. Lokalerna är försedda med komfortkyla.

Byggnaden är marknadsvärderad av extern värderingsbyrå till 47 000 000 kr och transaktionen sker till marknadsvärde.

Försäljningen ger upphov till en realisationsvinst på skillnaden mellan marknadsvärde och byggnadens skattemässiga värde, i detta fall i storleksordningen 45,5 mnkr, vilken beskattas med 20,6 procent. Den slutliga skatteeffekten påverkas dock av bolagets resultat i övrigt. Skatt aktualiseras bara om realisationsvinsten resulterar i skattepliktigt överskott som inte kan utjämnas mot underskott i koncernen.

Då nuvarande hyresgäst flyttar ut per sista oktober påverkas inte årets hyresintäkter. Framtida hyresintäkter är förknippade med kostnader för hyresgästanpassning. Fastighets AB Flanörens hyresintäkter per 2027 minskar med cirka 5,4 mnkr per 2027 på helårsbasis. Det normaliserade driftnettot, som också utgör ungefärlig resultatpåverkan inom Fastighets AB Flanören, uppgår för närvarande till cirka 1,5 mnkr.

Försäljningen innebär att Fastighets AB Flanören minskar sin skuld till staden motsvarande köpeskillingen vilket minskar bolagets räntekostnader med cirka 1,4 mnkr per år.

De resultatmässiga effekterna är alltså neutrala för Fastighets AB Flanören men positiva för köparen då denne inte kommer behöva erlagga markränta. För kommunkoncernen som helhet torde transaktionen vara neutral. Avyttringen ligger i linje med koncernen S:t

Erik Markutvecklings uppdrag, då byggnaden bedöms som färdigutvecklad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolaget i samråd med Stockholms Stadshus AB, fastighetsnämnden och vad avser godkännande av överlåtelse av byggnad på ofri grund (arrende) exploateringsnämnden.

Synpunkter och förslag

Den föreslagna stadsutvecklingen är av permanent karaktär.

Mark och magasinsbyggnader ägs av exploateringsnämnden och magasinerna förvaltas av fastighetskontoret. De ska enligt uppgift från fastighetsnämnden värdeöverföras till nämnden. Fastighetsnämnden har i uppdrag att förvalta stadens kommersiella byggnader samt specialbyggnader. I det förestående planarbetet är det av samordningsskäl till fördel att begränsa antalet medverkande bolag och nämnder som ska samordnas.

Därför föreslår bolaget att styrelsen i Fastighets AB Flanören beslutar att sälja Tullhuset på Blasieholmen till fastighetsnämnden till en överenskommen köpeskilling om 47 000 000 kr enligt förslag till avtal, samt att VD får i uppdrag att teckna nödvändiga avtal, besluta om mindre ändringar och vidta övriga åtgärder med anledning av försäljningen.

Daniel Roos
VD

Bilaga

Avtal om överlåtelse av byggnad

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2026-03-12