



KARLSKRONA LAMPFABRIK

BESLUTSUNDERLAG – Valdemar Skantzés syn på Lampfabrikfastighetens framtid

I den debatt som förts kring Lampfabrikfastighetens har ett antal grundläggande frågeställningar och påståenden varit återkommande. Dessa har i flera fall utgått från felaktig information och antaganden. Min förhoppning är att det beslut som skall fattas på tisdag grundar sig på riktiga fakta och jag har därför gjort en sammanställning av mina svar på de viktigaste frågeställningarna.

1. Varför kan inte Lampfabriken flytta till andra lokaler?

De lampor som vi tillverkar är av en mycket hög kvalitet och är prismässigt ungefär två till fem gånger så dyra som våra konkurrenters som tillverkas i Asien. Anledningen till att kunderna ändå köper våra lampor är inte bara den höga kvaliteten, utan framförallt de ”mjuka” mervärde som ligger i att de tillverkas i Sverige med originalverktyg, efter de gamla metoderna från förra århundradet. För att vi skall kunna vara fortsatt konkurrenskraftiga när priserna successivt pressas nedåt, måste vi ytterligare lyfta fram dessa mjuka värden. En bärande del i den strategi som jag stakat ut är att, likt exempelvis Almgrens sidenväveri, Jobs textilttryckeri och Bölebyns garveri, exponera hela tillverkningen för allmänhet och turister och därigenom skapa ett mervärde som motiverar de höga tillverkningskostnaderna.

Utan dessa lokaler har vi ingenting att exponera – att titta på maskinerna och tillverkningen i en modern industrilokal kommer inte att intressera någon. Det är den välbevarade hundraåriga helheten – fabriksmiljön, lamporna och hantverket – som fascinerar människor.

2. Varför kan Lampfabriken inte fortsätta under ett tioårigt hyresavtal med Amazon?

Amazons VD, Lars Axelsson, har för oss mycket tydligt deklarerat sin strategi för fastigheten. Deras värdering på 16,2 mkr (utförd av Ernst & Young) baserar sig på möjligheten att disponera om fastigheten till något som ger mer avkastning än nuvarande lokaler. Lars menade att bostadshus är det långsiktigt mest lönsamma och framförallt minst riskfyllda. Enligt stadsplanen är fastigheten klassad som industrifastighet, men han vet av erfarenhet att en ändring av stadsplanen inte brukar vara något problem.

Tioårskontraktet med lampfabriken var ingenting som han föreslog, utan han hade helst sett att vi kunde sägas upp så snart som möjligt. Nu får han vänta tio år, (alternativt köpa ut oss ur fastigheten tidigare), för att sedan kunna förverkliga sina planer. Någon långsiktig framtid för Lampfabriken i dessa lokaler finns alltså inte.

3. Varför kan ni inte helt enkelt köpa fastigheten för 16 miljoner av Amazon?

För att förränta en satsning på 16 miljoner kronor krävs en helt annan avkastningsgrad än vad fastigheten ger idag – detta är inte ett antagande utan ett faktum som konstaterats av alla värderade, inte minst av Amazon själva. Industrifastigheter ger en förhållandevis låg avkastning i förhållande till risken, medan exempelvis kontor och bostäder är mycket mer lönsamt och har en lägre risk.

Om fabrikslokalen skall fortsätta att drivas i sin nuvarande utformning, utan att rivas eller byggas om, kan man inte satsa mer än 7-8 miljoner kronor. För att förränta mer kapital än så krävs en ombyggnad.

KARLSKRONA LAMPFABRIK

4. Går det att lyfta ut Lampfabriksfastigheten ur Amazonpaketet, eller måste man då stjälp hela affären?

Amazons VD, Lars Axelsson, har sagt att han inte ser något problem med att lyfta ut Lampfabriksfastigheten och låta den delen av köpeskillingen återgå. Fastighetspaketet i övrigt berörs över huvud inte av detta.

5. Om kommunen lyfter ut fastigheten ur Amazonpaketet och säljer den till er för driftsvärdet – hur kan kommunen då veta att ni inte senare säljer den vidare eller själva bygger bostadsrätter med god förtjänst?

För att förhindra detta, och ge affären legitimitet hos allmänheten, har vi med hjälp av jurister och revisorer tagit fram en affärskonstruktion enligt följande:

- Kommunen och jag bildar ett fastighetsbolag med ändamålet att, i samarbete med Blekinge Museum, långsiktigt förvalta fastighetens industrihistoriska värden och utveckla den som ett industrihistoriskt besöksmål. *(Anledningen till att fastigheten måste ägas av ett gemensamt bolag är att vanliga affärsavtal, enligt jordabalken, inte gäller som garant för att säkra fastigheten. Det enda som är lagligt bindande är ett aktieägaravtal.)*
- Bolaget, som skall ägas till 10% av kommunen respektive 90 % av mig, förvärvar fastigheten av kommunen för 8 miljoner kronor. Styrelsen skall bestå av tre personer varav kommunen utser en. *(Anledningen till att kommunen måste äga 10% är att de då har ett minoritetsskydd som gäller i evinnerlig tid).*
- Ett aktieägaravtal tecknas mellan kommunen och mig som ger kommunen en ovillkorlig förköpsrätt till min aktiepost om Lampfabriken läggs ner, säljs eller flyttar till nya lokaler. *(På detta sätt säkerställs att en framtida realisationsvinst i sin helhet tillfaller kommunen).*

6. Det innebär väl en ekonomisk förlust för kommunen om fastigheten lyfts ur paketet – är inte detta ett stöd till ett enskilt företag?

I de korta perspektivet kan det se ut som kommunen förlorar 8 miljoner kronor på att lyfta ut fastigheten och sälja den till det nybildade bolaget, men om man gör en bredare konsekvensanalys kan man konstatera att så inte är fallet:

- Enligt avtalet mellan kommunen och mig kommer kommunen att få hela överskottet som uppstår om fastigheten säljs *(dvs. om turistsatsningen misslyckas och vi tvingas flytta därifrån)*. Om inget annat avtalas gäller detta i evinnerlig tid – förr eller senare kommer kommunen sålunda att få tillbaka den vinst som man enligt mitt förslag nu avstår från att realisera.
- Lampfabriken engagerar idag nio personer – och inom en framtid förmodligen fler – i en sektor (lågutbildad verkstadspersonal) där det idag finns få arbetstillfällen, att möjliggöra dessa arbetstillfällen innebär stora ekonomisk fördelar för kommunen.
- Ett förverkligande av mina idéer kring en turistsatsning kommer att innebära en mängd positiva kringeffekter inom besöksnäringen, av stort ekonomiskt värde för kommunen (se nedan).
- Framöver kommer ytterligare personal att behöva anställas för att driva turistprojektet, även det inom en sektor (kulturarbetare) som idag har det svårt på arbetsmarknaden.
- Kommunen slipper de saneringskostnader som uppstår när det gamla gjuteriet rivs och den slaggrika marken därunder måste skickas till destruktion. *(Jämför exempelvis den aktuella debatten i Stockholm där gamla gjuteritomter som skall göras om till bostäder kostar kommunen enorma summor att sanera).*

KARLSKRONA LAMPFABRIK

- Ett försäljningspris på 8 mkr är en bra bit över såväl taxeringsvärdet (4,3 mkr) som det bokförda värdet (6,2 mkr), och mer i linje med de värderingar som gjorts för övriga fastigheter i Amazonpaketet. Att kommunen har synpunkter och krav på en ny fastighetsägares långsiktiga strategi för de fastigheter som säljs ut är inte ovanligt – med ett uttalat krav på att Lampfabriksfastigheten skall bevaras som industrifastighet i sin nuvarande utformning skulle Amazon inte vara beredd att betala 16 mkr för den.

7. Än så länge har allmänheten inte sett så mycket av turistsatsningen – när kommer den bli av? .

När jag började på Lampfabriken 2001 var mitt primära mål att lära mig verksamheten och genomföra de rationaliseringsåtgärder som jag ganska snart såg behövdes – mitt fokus låg på att få ner kostnaderna, inte att investera ytterligare. Redan 1999 hade dock Patrik, i samarbete med Blekinge Läns museum, tagit fram en strategi för hur Lampfabriken skulle kunna göras till ett besöksmål. Det var denna plan som låg till grund för den vision som växt där vår tillverkning i de gamla fabrikslokalerna utgör vårt främsta försäljningsargument, och därtill ett industrihistoriskt besöksmål som kan vara en stolthet för hela kommunen.

Under det senaste året har dessa planer konkretiserats. I samarbete med Näringslivskontoret, Blekinge Museum och Fabas (Porslinsmuseet) har en projektplan (se bifogad ritning) tagits fram, med tillhörande genomförandeplan och kostnadsberäkningar. Målet har varit att med en konkret projektplan kunna återuppta förhandlingarna med kommunen om att köpa fastigheten och därefter påbörja visningen redan till sommaren 2006.

8. Vad talar för att turistsatsningen blir väl genomförd och får ett genomslag som kommunen kan vara stolt över?

- Tillsammans med Porslinsmuseet, Repslagarbanan och Blekinge Museum skulle Lampfabriken kunna bidra till att bilda den kritiska massa av industrihistoriska turistattraktioner som tillsammans skapar ett kluster.
- Ett dylikt kluster skulle genom samarbete och gemensam marknadsföring kunna bli rikskänt på samma sätt som glasriket och möbelriket i Småland, som – trots sitt avlägsna läge och mycket begränsade marknadsföring - lockar tiotusentals turister både från Sverige och kontinenten.
- Stig Sjöberg har uttryckt sitt fulla stöd för min idé och mina ambitioner, och har lovat att bidra med både kunskap och resurser. Stig och Margareta har själva satsat över 8 miljoner kronor på sitt Porslinsmuseum, som förra året drog närmare 20.000 besökare. Med Stigs marknadsföringskanaler och dokumenterade förmåga att driva stora evenemang i ryggen, borde jag ha en stor potential att förverkliga mina idéer kring Lampfabriken som en turistattraktion.

9. Varför göra en så stor grej av det här - är inte risken stor att Lampfabriken ändå går omkull, företaget går väll inte så bra?

Sedan jag började på Lampfabriken 2001 har jag genomfört ett antal kraftiga åtgärder för att anpassa Lampfabriken till marknadens nya krav. Framförallt har jag rationaliserat tillverkningsorganisationen från produktion av lampor i längre serier med stor lagerhållning till en tillverkning i korta serier med mycket låga lagernivåer. Vidare har jag lagt mycket arbete på att rationalisera försäljningsorganisationen och att göra vår marknadsföring mer enhetlig, samt att kvalitetssäkra produkter och produktion.

Som vid alla större omställningar i små företag har denna period inneburit en kraftig påfrestning på vår ekonomi. Vi har nu, under det gångna verksamhetsåret, tagit oss igenom den svåraste delen i denna omvandling och vi har nu en stor potential att utvecklas som Sveriges främsta tillverkare av högkvalitativ belysning i klassisk stil.

KARLSKRONA LAMPFABRIK

Under det gångna året har jag bytt ut delar av styrelsen mot yngre förmågor: Henrik Persson, informationschef på Kinnevik, och Dan Sonesson, VD för Ensolution, är studiekamrater till mig som båda har engagerat sig i företaget med övertygelsen att min vision – svensktillverkade lampor av yppersta kvalitet – är genomförbar och värd att satsa på.

Själv har jag flyttat ner hit från Stockholm med min fru. År 2007 blir jag majoritetsägare och tar över som VD för företaget efter Patrik – jag och min fru skulle inte satsa på det här projektet om vi inte trodde att vi skulle kunna lyckas.

10. Vad har Lampfabriken för alternativa strategier om fastigheten säljs till Amazon?

Med vetskapen att vi tvingas flytta från fastigheten inom tio år kan jag inte satsa på att utveckla fastigheten som ett turistmål. Dels för att ingen finansiär skulle vilja satsa pengar i ett sådant på förhand tidsbegränsat projekt, dels för att jag själv inte skulle kunna motivera mig och min familj att driva ett sådant projekt.

Det finns gott om lokaler med lägre hyra och mer rationell disposition som Lampfabriken skulle kunna hyra, som ligger avsevärt närmare vår huvudmarknad i Stockholm. Vidare skulle stora delar av vår produktion kunna läggas ut till Polen, med endast monteringen kvar i Sverige, vilket ytterligare skulle få ner våra kostnader. Detta är den alternativa strategi som vi länge diskuterat i styrelsen, och som måste realiserats om lokalerna säljs.

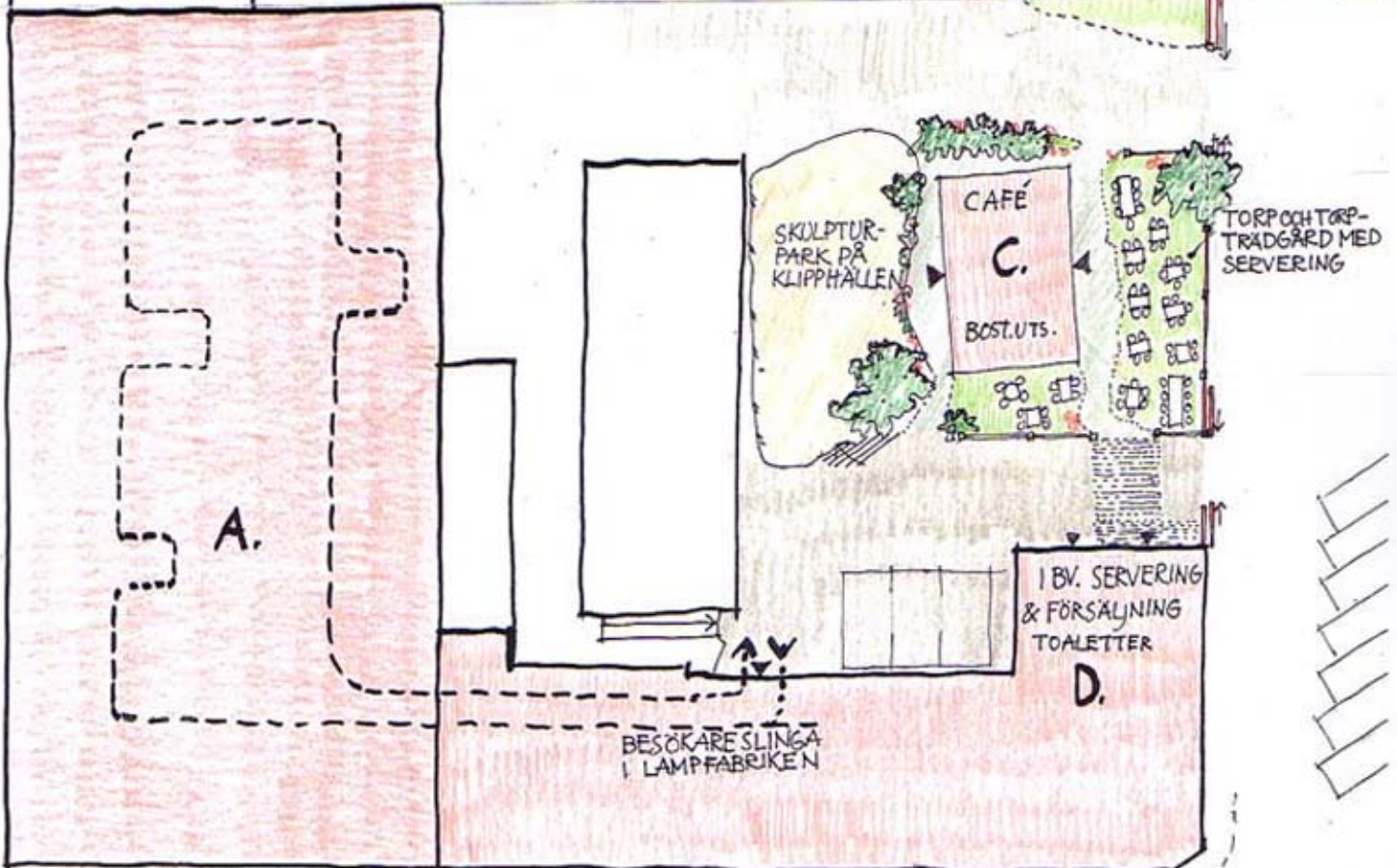
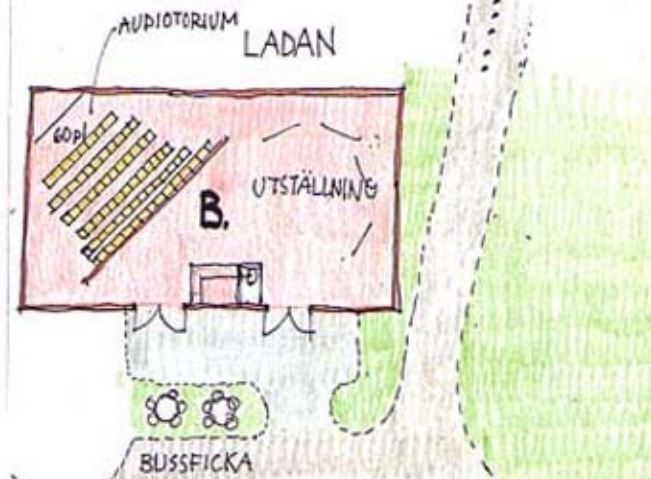
Valdemar Skantze



KARLSKRONA LAMPFABRIK

PARKERING

- A. Karlskrona lampfabriks verkstadsytor kräver viss omDisposition för att möjliggöra gruppGUIDNING.
- B. Gammal lagerlokal anordnas för utställning och föredrag om Karlskronas och lampfabrikens industrihistoria.
- C. Kafé i den 1700-talsstugan och i trädgården för grupper som anländer med buss. nreds som en gammal bostad.
- D. En mindre turistshop med ett mindre utbud av lampor. Här finns toaletter. Ev. servering.



V. Kvamgatan

0 5 10 15 20m