



Handläggare:
Karin Sjöholm tel 08-508 10 031

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
sammanträde 2012-08-23

Kostnadskalkyl för den första nya förskolan i Norra Djurgårdsstaden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av den senaste kostnadskalkylen för den första nya förskolan i Norra Djurgårdsstaden, kv. Gotska Sandön.
2. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av Familjebostäder och att teckna hyresavtal med Familjebostäder, under förutsättning av godkännande av Kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Mats Claesson
avdelningschef

Bakgrund

Tidigare godkänd kostnadskalkyl

2010-03-11 godkände Stadsdelsnämnden (SDN) planeringen av den första förskolan i Norra Djurgårdsstaden på Älgpassgatan 6 (fastigheten Gotska Sandön 2) samt hemställde hos Kommunstyrelsens (KS) ekonomiutskott om godkännande.

2010-04-28 godkände KS ekonomiutskott förskolan utifrån den kostnadskalkyl som stadens bolag Familjebostäder (FB) hade presenterat. Kalkylen var på 1 928 330 kr inkl tomrätt, drift och underhåll, värme och fastighetsskatt. Det gav en platskostnad (72 platser) på 26 782 kr. I SLK:s tjut beskrivs platskostnaden som ”mycket hög” men man accepterade den eftersom det handlade om nyproduktion av en permanent förskola.

Ny väsentligt högre kostnadskalkyl i mars i år

I mars i år presenterade FB ett kontraktsförslag på helt andra belopp. Kostnaden var nu 2 513 800 kr inkl värme och fastighetsskatt men *exkl* drift och underhåll, vilket av FB beräknas till 236 700 kr per år. Lade man på detta blev totalbeloppet

2 750 500 kr vilket gav en platskostnad på 38 201 kr dvs drygt 40 procent högre än den av KS godkända hyran.

I förslaget ingick 896 720 kr per år särproduktionskostnader som skulle amorteras på 20 år. 20 år är lång tid och fortfarande år 6 skulle särproduktionskostnaden ligga på över 800 000 per år.

Till detta kan läggas att FB krävde 100 procent index dvs en årlig uppräknings med 100 procent av höjningen av konsumentprisindex (KPI).

Budgetförutsättningar

Kommunfullmäktige (KF) har i år 2012 budgeterat en schablon på 133 082 kr per förskoleplats för 1-3 åringar (för 4-5-åringar betydligt lägre). 78 procent av schablonen ska gå till en barnomsorgspeng till verksamheten. Återstår 29 278 kr som ska täcka hyra, barn i behov av särskilt stöd, ledning, administration, nämnd m m. Därför brukar SLK tänka sig en "smärtgräns" vid 30 000 kr hyreskostnad per förskoleplats. För att klara den hyresnivån för vissa förskolor krävs att man även har förskolor med väsentligt lägre hyra.

Marknadshyra

FB motiverade höjningen med att man måste tillämpa marknadshyra utifrån den nya "Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag". Lagen säger dock inget om just marknadshyra. Den säger att kommunala bolag ska drivas enligt "af-färsmässiga principer". Med det menas att de inte ska subventioneras av kommunen och att de ska ha en hållbar "marknadsmässig avkastning" (enligt propositionen).

Intressant är att marknaden visat sig betydligt måttfullare än FBs hyresförslag. I samma del av Norra Djurgårdsstaden har Stadsdelsförvaltningen (SDF) för en förskola med 54 platser hos Jerntorget Bostad AB kommit överens om 1 421 000 kr inkl viss drift och underhåll men exkl fastighetsskatt. Läger man på fastighets-skatt hamnar man på ca 1 500 000 kr vilket ger en platskostnad på 27 778 kr dvs drygt 10 000 kr lägre per plats än FB. Till detta en årlig uppräknings med endast 80 procent av KPI jämfört med FBs 100 procent.

När SDF frågat FB om man inte kan tillämpa den marknadshyra som visat sig gälla i verkligheten, dvs den som Jerntorget erbjudit, menar FB att man inte kan tillämpa denna marknadshyra, eftersom man inte hade rätt att bygga bostadsrätter, vilket ger FB sämre ekonomiska förutsättningar än t ex Jerntorget.

Förvaltningens synpunkter

Dagens kostnadskalkyl

Efter förhandlingar har FB i dagarna kommit med ett modifierat kostnadsförslag på 2 115 651 kr inkl värme och fastighetsskatt, dock inget underhåll. I beloppet har särproduktionskostnaderna justerats ned från ca 900 000 kr per år till 560 450 kr per år. Dessa har dock slagits ut på 50 år jämfört med tidigare 20 år. I kalkylen



har man tagit bort underhållskostnader 237 000 kr per år. Fortfarande kan FB inte tänka sig annat än årlig uppräknings med 100 procent av KPI.

Det här ger en årlig kostnad på 2 681 kr per kvm eller 29 384 kr per plats dvs under "smärtgränsen" på 30 000 kr per plats.

Hyran överstiger fortfarande Jerntorget marknads hyra i området på 27 778 kr per plats och 80 procents årlig indexuppräknings. Om denna första nya förskola i Norra Djurgårdsstaden ska kunna bli klar i tid måste vi dock komma överens. SDF föreslår därför att FBs senaste hyresförslag godkänns. Eftersom det är klart högre kostnader än de av KS tidigare godkända behöver ärendet återigen godkännas av KS ekonomiutskott, vilket enligt underhandsbesked skulle kunna ske under september.

Bilagor

Reviderat kontraktsförslag 120808

Reviderade övriga särskilda bestämmelser 120808