

Utlåtande 2004:169 RI (Dnr 302-578/2004)

Överföring av gatu- och fastighetsnämndens förskolor till SISAB

Fortsatt renodling av stadens fastighetsförvaltning

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Utredningen om att samla stadens förvaltning av pedagogiska lokaler godkänns – *bilaga 1*.
2. Överlåtelse av byggnader godkänns inom affärsområde barnstugor - *bilaga 1.1*. Överlåtelse sker från gatu- och fastighetsnämnden till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) till skattemässiga restvärden/bokfört värde. Upplåtelse bör ske med tomträtt eller liknande form av nyttjanderätt enligt principer för utbildningslokaler senast den 1 april 2005.
3. Gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att vidta övriga åtgärder i enlighet med utredningens förslag.
4. Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att uppmana SISAB att vidta övriga åtgärder i enlighet med utredningens förslag.
5. Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att uppmana AB Stockholmshem att i enlighet med utredningen till skattemässigt restvärde/bokfört värde överlåta 2 förskolefastigheter till SISAB per den 1 mars 2005.

Föredragande borgarrådet Annika Billström anför följande.

Bakgrund

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB har tillsammans fått i uppdrag av kommunfullmäktige i december 2003 att utreda förutsättningar för

att samla stadens förvaltning av förskolor till SISAB. De verksamheter som berörs är gatu- och fastighetskontorets affärsområde Barnstugor. Utredningsuppdraget redovisas i rapporten En samlad förvaltning av förskolor och skolor – *bilaga 1*.

I budget för 2005 anges att SISAB och den under bildande Stockholms förvaltnings- och saluhallsnämnd (f.d. gatu- och fastighetsnämndens fastighetsförvaltning och saluhallsstyrelsen) skall tillsammans med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB fr.o.m. den 1 april 2005 överföra friliggande förskolor från Stockholms förvaltnings- och saluhallsnämnds affärsområde Barnstugor till SISAB.

Utredningen

Utredningen föreslår att i princip hela affärsområde Barnstugor inom gatu- och fastighetskontoret överförs till SISAB. Därtill föreslås att även två friliggande barnstugor inom AB Stockholmshem överförs till SISAB. Härigenom samlas stadens bestånd av fristående förskolor och skolfastigheter inom SISAB, vilket ger en tydlig och funktionell förvaltning. Utredningen menar att det skapar långsiktiga möjligheter att tillhandahålla de fastigheter staden behöver för förskole- och skoländamål samt ger en ökad ekonomisk effektivitet. Utredningen föreslår därutöver att stadens ramavtal för skolor tillämpas för det berörda beståndet av förskolefastigheter.

Utredningen bedömer att hyreskostnaderna för staden samlat kan sänkas med cirka 30 mnkr vid en överföring och att detta skulle innebära en samlad sänkning om cirka 160 mnkr under 5 år. Fastigheter som föreslås överföras redovisas i fastighetsförteckning – *bilaga 1.1*.

Utredningens förslag:

- AO Barnstugor inom gatu- och fastighetskontoret överförs i huvudsak till SISAB.
- Fristående förskolefastigheter inom Stockholmshem förs till SISAB.
- Ramavtal för skolor tillämpas för de berörda förskolorna.
- Fastigheter överförs med tomträtt.
- Fastighetsbildningsfrågor som krävs färdigställs snarast.
- Medarbetare inom AO Barnstugor erbjuds anställning i SISAB.
- Överföring sker till skattemässiga restvärden/bokförda värden.
- Överföring sker successivt varav huvuddelen per den 1 april 2005.
- Fastigheter innehållande korttidsboende kvarstannar inom gatu- och fastighetskontoret tills vidare.

- Parklekar kvarstannar inom gatu- och fastighetskontoret.

Ärendets beredning

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB har tillsammans fått i uppdrag att utreda förutsättningarna vad gäller att överföra och samla stadens förvaltning av förskolor till SISAB. De verksamheter som berörs är gatu- och fastighetskontorets affärsområde Barnstugor.

Stadsledningskontoret och koncernledningen för Stockholms Stadshus AB tillstyrker utredningens förslag och anser att en renodling av stadens fastighetsinnehav gynnar stadens verksamheter. Detta gäller i synnerhet lokaler som nyttjas för utbildningsändamål.

Remisser

Parallellt med utredningen om överföring av förskolor till SISAB har utredningen om gatu- och fastighetsnämnden genomförts. Denna utredning, inom vilken en eventuell överföring av fastigheter redovisas, har remitterats till samtliga stadsdelsnämnder, facknämnder och ett antal bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Remissinstansernas synpunkter beträffande förskolor redovisas i detta ärende - *bilaga 2*.

Utredningen om överföring av förskolor till SISAB har bedrivits inom en arbetsgrupp där företrädare från Stockholms Stadshus AB, stadsledningskontoret, gatu- och fastighetskontoret och SISAB deltagit. Material och beräkningar har tagits fram och överväganden har därefter gjorts. Slutligen har förslag till åtgärder som bedöms vara förenliga med uppdraget redovisats.

Mina synpunkter

Jag anser att resultatet av stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s utredning ligger väl i linje med det uppdrag kommunfullmäktige tidigare har formulerat. Stockholms Stadshus AB fick av kommunfullmäktige i uppdrag att, tillsammans med kommunstyrelsen och ett antal enheter i staden, utreda förutsättningarna för att föra över och samla stadens bestånd av fastigheter till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stockholms Stadshus AB. Överlåtelse sker till skattemässiga restvärden/bokförda värden. Detta gäller även fastigheter som överläts från gatu- och fastighetsnämnden till bolag.

FB Servicehus AB har nu ett mer samlat ansvar för förvaltningen av stadens omsorgsfastigheter. Stadsholmen har erhållit ett utökat ansvar för stadens bestånd av kulturfastigheter. Nu kommer även SISAB att i allt väsentligt överta förvaltningen av det fåtal fristående fastigheterna som alltså finns kvar inom övriga staden.

Jag bedömer att en renodling i enlighet med utredningens förslag kommer att skapa en mer rationell och effektivare förvaltning samt att det ger uppenbara lägre kostnader för staden. Därav också förslagen i budget för 2005. I budgeten anges att friliggande förskolor skall överföras från den nybildade Stockholms förvaltnings- och saluhallsnämnd till SISAB. Skötseln av de olika kategorierna av fastigheterna och dess verksamhetsinnehåll kräver olika typer av kompetenser som i och med förslaget kan koncentreras på ett helt annat sätt. Detta innebär bättre förutsättningar för att kunna effektivisera och höja kvaliteten samtidigt som personalens kompetens kan stärkas.

Utredningens förslag kommer att leda till bättre förutsättningar för en mer rationell fastighetsförvaltning. Ett samlat ansvar innebär större möjligheter att effektivisera arbetet och därigenom skapa utrymme för att utveckla verksamheterna ytterligare. De enskilda styrelserna har att fatta de beslut som krävs för respektive fastighetsöverföring. Till dessa beslut skall kompletterande underlag tillfogas som rör de enskilda fastigheterna.

Utredningens förslag leder till uppenbara positiva ekonomiska konsekvenser med sänkta kostnader för staden. Medel frigörs således för kvalitetsförbättringar eller annan verksamhet. Vid övertagandet av de kommunala förskolorna och med den konvertering av hyresavtalen till skolornas avtal som föreslås, kan hyran på total nivå sänkas med 30 mnkr. Detta blir således en direkt positiv effekt för stadsdelsnämnderna. Utredningen bedömer att effekten därefter kan innebära ytterligare minskade kostnader om ca 1,7 mnkr per år vilket totalt sett innebär en samlad sänkning om cirka 160 mnkr under 5 år.

Angivna nivåer är beräknade utifrån skolramavtalets förutsättningar avseende nu gällande ränteläge, drift- och underhållsschablon samt av gatu- och fastighetsnämnden redovisade bokförda värden. Därtill kommer gatu- och fastighetsnämnden att erhålla 7–8 mnkr i ökade tomträttsavgälder per år. Slutligen kan nödvändiga underhållsåtgärder under den kommande tioårsperioden till en kostnad om totalt 565 mnkr finansieras inom den lägre hyresramen.

Jag anser att de föreslagna åtgärderna inom koncernen och gatu- och fastighetsnämnden är nödvändiga att genomföra. Mot bakgrund av utredningens ekonomiska bedömningar förefaller det snarare som märkligt att dessa åtgärder inte har genomförts tidigare i syfte att rationalisera och renodla stadens verk-

samheter. Ett antal av de friliggande förskolorna drivs av enskilda anordnare. Vid överförandet är det av vikt att konkurrensneutraliteten bibehålls.

Även om renodlingen av fastighetsbeståndet innebär påtagliga ekonomiska effekter för staden vill jag i sammanhanget också lyfta fram betydelsen av att förändringarna sker i dialog med de fackliga organisationerna. I de fall förändringarna medför att personal berörs måste staden som arbetsgivare säkerställa att anställningsvillkoren inte försämrats.

Stockholms Stadshus AB har uppmanat berörda enheter att informera och kalla till förhandling enligt 11 § MBL. Det är viktigt att personalens synpunkter ges utrymme i de kommande förhandlingarna inom respektive enhet när kommunfullmäktige har fattat erforderliga beslut och när respektive bolag eller nämnd står inför att fatta de beslut som krävs för att genomföra uppdragen.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Utredningen om att samla stadens förvaltning av pedagogiska lokaler godkänns – *bilaga 1*.
2. Överlåtelse av byggnader godkänns inom affärsområde barnstugor - *bilaga 1.1*. Överlåtelse sker från gatu- och fastighetsnämnden till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) till skattemässiga restvärden/bokfört värde. Upplåtelse bör ske med tomträtt eller liknande form av nyttjanderätt enligt principer för utbildningslokaler senast den 1 april 2005.
3. Gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att vidta övriga åtgärder i enlighet med utredningens förslag.
4. Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att uppmana SISAB att vidta övriga åtgärder i enlighet med utredningens förslag.
5. Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att uppmana AB Stockholms-hem att i enlighet med utredningen till skattemässigt restvärde/bokfört värde överlåta 2 förskolefastigheter till SISAB per den 1 mars 2005.

Stockholm den 10 november 2004

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Anette Otteborn

ÄRENDET

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i december 2003 om att renodla stadens fastighetsbestånd, varvid särskilda boendeformer såsom sjukhem och servicehus samlas inom Familjebostäders dotterbolag FB Servicehus AB. Kommunfullmäktige har också beslutat om att ett antal mindre och medelstora fastigheter och byggnader överförs från gatu- och fastighetskontoret till AB Stadsholmen för en samlad förvaltning inom området fastigheter med kulturhistoriskt värde.

Processen har därefter fortsatt och med anledning härav uppdrogs åt stadsledningskontoret och koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB att se över möjligheterna att samla lokaler för pedagogiska verksamheter i SISAB, vilka förvaltar lokaler för skolor och grundskolor. Detta har resulterat i en rapport om En samlad förvaltning av förskolor och skolor – *bilaga 1*.

Parallellt med detta arbete har utredningen om organisationen av gatu- och fastighetsnämnden genomförts. Utredningen, inom vilken en eventuell överföring av fastigheter redovisas, har remitterats till samtliga stadsdelsnämnder, facknämnder och ett antal bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Remissinstansernas synpunkter vad gäller förskolor redovisas i detta ärende – *bilaga 2*.

I budget för 2005 anges att SISAB och den under bildande Stockholms förvaltnings- och saluhallsnämnd (f.d. gatu- och fastighetsnämndens fastighetsförvaltning och saluhallsstyrelsen) skall tillsammans med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB fr.o.m. den 1 april 2005 överföra friliggande förskolor från Stockholms förvaltnings- och saluhallsnämnds affärsområde Barnstugor till SISAB.

Ärendet

Utredningen En samlad förvaltning av förskolor och skolor anser att fastighetsförvaltning inom staden måste betraktas som en central strategisk fråga för staden avseende ekonomi och finansiering, såväl som verksamhetsmässiga och andra överväganden. Stadens samlade fastighetsinnehav utgör i flera avseenden en grundbult i stadens verksamheter, inte minst inom de sektorer som uteslutande finansieras via skatteintäkter. Även de fastigheter som finansieras via externa intäkter måste betraktas som centrala vad gäller stadens inriktning på kort sikt såväl som längre sikt.

Enligt utredningens bedömning krävs förändringar inom den nuvarande fastighetsförvaltningen för att skapa förutsättningar för ett effektivt och professionellt omhändertagande av stadens fastighetskapital. Utredningen föreslår mot bakgrund härav förändringar för att kunna tillmötesgå de behov som föreligger och som tillgodoser kraven på en långsiktig förvaltning.

I ett tidigare beslut avseende renodling samlades stadens fastigheter för vård- och omsorgsändamål inom FB Servicehus AB. På basis av samma beslut genomförs för närvarande en renodling av stadens kulturfastigheter genom att dessa samlas inom AB Stadsholmen. Denna utredning och dess förslag omfattar en liknande inriktning för förvaltning av stadens förskolor.

Utredningen föreslår att i princip samtliga fastigheter inom affärsområde Barnstugor överförs till SISAB. Utredningen gör bedömningen att fastigheter med verksamhetsfrämmande ändamål innehållande boende eller vårdverksamhet, cirka 4 stycken, samt parklekar, cirka 9 stycken, inte överförs. Därtill föreslås att två friliggande barnstugor inom Stockholmshem överförs till SISAB.

Härigenom samlas stadens hela bestånd av fristående förskole- och skolfastigheter inom SISAB, vilket ger en tydlig och funktionell förvaltning. Utredningen föreslår att stadens ramavtal för skolor tillämpas för det berörda beståndet av förskolefastigheter.

I lokalerna är Stockholms stad genom stadsdelsnämnderna i allt väsentligt hyresgäster. Huvudsyftet är att skapa ett bolag som har specialkompetens att arbeta med fastigheter för pedagogiska verksamheter. En renodling av beståndet ger enhetlighet och utrymme för effektivare förvaltning samtidigt som det ger en bättre överblick över stadens samlade innehav och kostnader för detta ändamål. Därmed ges förutsättningar för en långsiktig planering för att kunna tillmötesgå verksamheternas behov. Hyresgästen, Stockholms stad och dess förvaltningar, får därtill en tydlig motpart.

Utredningen bedömer att hyreskostnaderna för staden samlat kan sänkas med cirka 30 mnkr vid en överföring, för att därefter sjunka med ytterligare ca 1,7 mnkr per år vilket totalt sett innebär en samlad sänkning om cirka 160 mnkr under 5 år. Angivna nivåer är beräknade utifrån skolramavtalets förutsättningar avseende nu gällande ränteläge, drift- och underhållsschablon samt av gatu- och fastighetsnämnden redovisade bokförda värden. Därtill kommer gatu- och fastighetsnämnden att erhålla 7–8 mnkr i ökade tomträttsavgälder per år. Slutligen kan nödvändiga underhållsåtgärder under den kommande tioårsperioden till en kostnad om totalt 565 mnkr finansieras inom den lägre hyesramen.

Utredningens förslag:

- AO Barnstugor inom gatu- och fastighetsnämnden överförs i huvudsak till SISAB.
- Friliggande förskolefastigheter överförs från Stockholms hem till SISAB.
- Ramavtal för skolor tillämpas för de berörda förskolorna.
- Fastigheter överförs med tomträtt.
- Fastighetsbildningsfrågor som krävs färdigställs snarast.
- Medarbetare inom AO Barnstugor erbjuds anställning i SISAB.
- Överföring sker till skattemässiga restvärden/ bokförda värden.
- Överföring sker successivt varav huvuddelen per den 1 april 2005.
- Fastigheter innehållande korttidsboende (4 st.) kvarstannar t.v. inom gatu- och fastighetsnämnden.
- Parklekar kvarstannar inom gatu- och fastighetsnämnden.

Ärendets beredning

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret har tillsammans fått i uppdrag att utreda förutsättningar vad gäller att överföra och samla stadens förvaltning av förskolor till SISAB. De verksamheter som berörs är gatu- och fastighetskontorets affärsområde Barnstugor.

Arbetet har bedrivits inom en arbetsgrupp där företrädare från Stockholms Stadshus AB, stadsledningskontoret, gatu- och fastighetskontoret och SISAB deltagit. Material och beräkningar har tagits fram och överväganden har där- efter gjorts. Slutligen har förslag till åtgärder som bedöms vara förenliga med uppdraget redovisats.

Stadsledningskontoret och koncernledningen för Stockholms Stadshus AB tillstyrker utredningens förslag och menar att en renodling av stadens fastighetsinnehav gynnar stadens verksamheter. Detta gäller i synnerhet lokaler som nyttjas för utbildningsändamål.

Parallellt med detta arbete har utredningen om gatu- och fastighetsnämnden genomförts. Denna utredning, inom vilken en eventuell överföring av fastigheter redovisas, har remitterats till samtliga stadsdelsnämnder, facknämnder och ett antal bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Remissinstansernas synpunkter beträffande förskolor redovisas i detta ärende – *bilaga 2*.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslog den 25 oktober 2004 att kommunfullmäktige beslutar att

1. godkänna utredning om att samla stadens förvaltning av pedagogiska lokaler,
2. godkänna överlåtelse av byggnader, enligt bilagd förteckning, inom af-färsområde barnstugor från gatu- och fastighetsnämnden till Skolfastig-heter i Stockholm AB (SISAB) till skattemässiga restvärden/bokfört värde, och upplåtelse bör ske med tomträtt eller liknande form av nytt-janderätt enligt principer för utbildningslokaler, med start per den 1 april 2005,
3. ge gatu- och fastighetsnämnden i uppdrag att vidta övriga åtgärder i en-lighet med utredningens förslag,
4. uppmana Stockholms Stadshus AB att uppmana SISAB att vidta övriga åtgärder i enlighet med utredningens förslag,
5. uppmana Stockholms Stadshus AB att uppmana AB Stockholms hem att i enlighet med utredningen till skattemässigt restvärde/ bokfört värde överlåta 2 förskolefastigheter till SISAB per den 1 mars 2005.

Stadsledningskontoret och koncernledningen för Stockholms Stadshus AB anför i ett gemensamt tjänsteutlåtande daterat den 6 oktober 2004 följande.

Stadsledningskontoret och koncernledningen tillstyrker utredningens förslag.

Stadsledningskontoret och koncernledningen menar att en renodling av stadens fastighetsinnehav gynnar stadens verksamheter. Detta gäller i synnerhet lokaler som nyttjas för utbildningsändamål.

Verksamheterna kan stärkas, avtalen bli färre och långsiktigheten i lokalplanering-en förbättras. Därtill sänks kostnaderna för staden, vilket förbättrar möjligheter till att bedriva bättre verksamheter i staden.

En samlad förvaltning av
förskolor och skolor

Rapport från Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret
angående förutsättningar för fortsatt renodling av stadens
fastighetsförvaltning

Oktober 2004

1. SAMMANFATTNING

Stockholms Stadshus AB har av stadsdirektören fått i uppdrag att tillsammans med stadsledningskontoret utreda förutsättningar för att föra över och samla stadens förvaltning av förskolor till SISAB. De verksamheter som berörs är främst gatu- och fastighetskontorets affärsområde Barnstugor.

De omedelbara slutsatser som kan dras utifrån inventering och utredning är att staden kan uppnå en mer rationell, ekonomiskt mer effektiv och mer långsiktig förvaltning av stadens samlade fastighetsbestånd.

Utredningen föreslår att i princip hela *Affärsområde Barnstugor* inom gatu- och fastighetskontoret överförs till SISAB. Därtill föreslås att även kvarvarande friliggande barnstugor inom Stockholmshem överförs till SISAB.

Härigenom samlas stadens hela bestånd av fristående förskole- och skolfastigheter inom SISAB, vilket ger en tydlig och funktionell förvaltning. Förslaget innebär att verksamhetsutförarna inom skola, förskola och skolbarnomsorg får en tydlig motpart på fastighetssidan. Det underlättar för planering av lokaler och verksamheter. Utredningen menar att det skapar långsiktiga möjligheter att tillhandahålla de fastigheter staden behöver för förskole- och skoländamål samt ger en ökad ekonomisk effektivitet.

Utredningen föreslår att stadens ramavtal för skolor tillämpas för det berörda beståndet av förskolefastigheter.

Utredningen bedömer att hyreskostnaderna för staden samlat kan sänkas med cirka 30 Mkr vid en överföring, för att därefter sjunka med ytterligare ca 1,7 Mkr per år vilket totalt sett innebär en samlad sänkning om cirka 160 Mkr under 5 år. Angivna nivåer är beräknade utifrån skolramavtalets förutsättningar avseende nu gällande ränteläge, drift- och underhållsschablon samt av GFK redovisade bokförda värden. Därtill kommer gatu- och fastighetsnämnden att erhålla 7 – 8 mnkr i ökade tomträttsavgälder per år. Slutligen kan nödvändiga underhållsåtgärder under den kommande tioårsperioden till en kostnad om totalt 565 mnkr finansieras inom den lägre hyresramen.

Utredningens förslag:

- Affärsområde Barnstugor inom GFK överförs i huvudsak till SISAB
- Friliggande förskolefastigheter förs från Stockholmshem till SISAB
- Ramavtal för skolor tillämpas för de berörda förskolorna
- Fastigheter överförs med tomträtt
- Fastighetsbildningsfrågor mm som krävs för överföring färdigställs snarast
- Medarbetare inom GFK affärsområde Barnstugor erbjuds anställning i SISAB
- Överföring sker till skattemässiga restvärden/ bokförda värden
- Överföring sker successivt varav huvuddelen per den 1 april 2005
- Fastigheter innehållande korttidsboende (4 st.) kvarstannar inom GFK
- Parklekar kvarstannar inom GFK

Fastigheter som föreslås överföras se bifogad fastighetsförteckning – bilaga 1.1.

2. Direktiv och uppläggning

2.1 Utredningsdirektiv

Stockholms Stadshus AB har av kommunstyrelsen fått i uppdrag att utreda förutsättningar för att föra över gatu- och fastighetsförvaltningens bestånd av förskolor till SISAB. Syftet är att undersöka möjligheterna att renodla beståndet inom staden för att erhålla en mer rationell, ändamålsenlig och effektiv fastighetsförvaltning.

Motivet för utredningen är att undersöka huruvida man genom en överföring kan nå positiva effekter både för fastighetsförvaltningen och flexibelt lokalutnyttjande inom ramen för de pedagogiska verksamheterna.

Som bakgrund pekas på de positiva effekter som uppnåtts genom den renodling som berör vårdfastigheter, vilka samlats inom FB Servicehus AB. I utredningsdirektivet hänvisas även till utredningen om stadens politiska organisation, vilken fastslår att denna utveckling är positiv och bör följas av liknande åtgärder inom andra fastighetssegment.

2.2 Avgränsning och uppläggning

Målsättningen är att redovisa förslag till principer som omfattar hela det berörda beståndet dvs stadens samtliga förskolefastigheter- och byggnader. Ett av syftena med en ny organisation måste vara att söka åstadkomma den renodling och tydlighet i förvaltningen som efterfrågas. Ett annat syfte är att åstadkomma bättre ekonomisk effektivitet och lägre kostnader.

Utredningen omfattar i princip endast sk friliggande förskolor. Dessa är i dag samlade inom gatu- och fastighetsnämndens fastighetsförvaltning. Därtill finns ett fåtal friliggande förskolor inom Stockholms hem. Därutöver finns ett antal förskolor som är integrerade i fastigheter med ett annat huvudsakligt ändamål, främst bostadsfastigheter. Dessa sk integrerade förskolor kommenteras kort i utredningen men berörs inte av förslag till förändrad förvaltning.

Inom utredningen görs en genomgång av stadens samlade fastighetsbestånd inom det aktuella området. Med denna genomgång som grund görs en samlad bedömning utifrån de kriterier utredningen ställer upp, och som anges i kommunstyrelsen uppdrag. Härvidlag har utredningen haft att göra en bedömning huruvida eventuell överföring genererar positiva kortsiktiga och långsiktiga effekter, eller kan betraktas uppfylla kraven på renodling.

Det fastighetsbestånd som i första hand berörs i utredningen återfinns i huvudsak hos gatu- och fastighetskontoret inom affärsområde Barnstugor. De fastigheter som omfattas av utredningen är förskolefastigheter samt förskolor belägna på parkmark dvs ej fastighetsbildade enheter. Förutom förskolor finns även ett antal parklekar och liknande.

I utredningen analyseras en renodling av beståndet ur ett förvaltningsperspektiv samt belyser skattemässiga och andra ekonomiska aspekter. Större överföring av fas-

tigheter kommer att medföra konsekvenser för personal inom de enheter som berörs. Utredningen kommer därför att översiktligt beakta personalfrågor knutna till fastighetsförvaltning.

De förslag som läggs skall enligt utredningens ambition vara så utformade att beslut skall kunna fattas om huvuddragen i organisationen, samt att ge uppdrag till berörda parter att genomföra förändringarna. Det förutsätts att konsekvenserna av de föreslagna förändringarna för berörda enheter ytterligare behöver detaljstuderas under genomförandeprocessen. En betydelsefull del i det fortsatta arbetet kommer att handla om de ekonomiska uppgörelserna och konsekvenserna av att fastigheter flyttas från förvaltnings- till bolagssektorn.

Utredningen har för att kunna belysa de frågeställningar som anges i kommunfullmäktiges uppdrag samlat representanter för berörda parter.

Arbetet har bedrivits inom en arbetsgrupp där företrädare från Stadshus AB, Stadsledningskontoret, Gatu- och fastighetskontoret och SISAB deltagit. Material har tagits fram och överväganden har därefter gjorts. Slutligen lämnas förslag till åtgärder som bedöms vara förenliga med uppdraget.

3. Fastighetsförvaltning i staden

Fastighetsförvaltning inom staden måste betraktas som en central strategisk fråga för staden avseende ekonomi och finansiering såväl som verksamhetsmässiga och andra överväganden. Stadens samlade fastighetsinnehav utgör i flera avseenden en grundbult i stadens verksamheter, inte minst inom de sektorer som uteslutande finansieras via skatteintäkter. Även de fastigheter som finansieras via externa intäkter måste betraktas som centrala vad gäller stadens inriktning på kort sikt såväl som längre sikt.

Fastighetsförvaltningen inom staden har emellertid flera dimensioner. Fastighetsinnehavet utgör huvuddelen av stadens samlade tillgångar, och har därmed avgörande betydelse för stadens förmåga att tillgodogöra sig fördelarna av en effektiv och rationell förvaltning. En rationell förvaltning skapar möjligheter till ökad värdetillväxt och framtida förmögenhetsförvaltning. Fastigheterna står också för en mycket stor del av de samlade investeringar som görs i staden, och har därför betydelse för det verksamhetsmässiga utrymme som finns för andra sektorer inom staden. Investeringar baserade på felaktiga överväganden kan till exempel minska utrymme för verksamheter inom andra sektorer, och leda till bristfällig förmögenhetsförvaltning. Fastigheternas skötsel och ändamålsenlighet har stor betydelse för en rad verksamheter inom och utom staden och kan därför lägga grunden till, alternativt förhindra, utveckling av verksamheter och påverka förhållanden inom en rad sektorer. Till sist utgör förhyrning av lokaler en betydande budgetpost i stadens skattefinansierade verksamheter. Förhyrning sker i huvudsak inom stadens fastighetsbestånd såsom skolor, vårdfastigheter och förvaltningslokaler. Sammanlagt uppgår stadens lokalkostnader till ca 10 %, eller ca 3 miljarder kr/år inom den skattefinansierade sektorn. Därtill kommer bolagens kostnader för egna verksamhetslokaler. Staden har därför en lång rad skäl att försöka finna former för en optimal förvaltning av sitt samlade fastighetsinnehav.

Ett viktigt mål för förändringar inom förvaltningen av fastigheter är således att hitta lösningar som på bättre sätt än nu gynnar effektiviteten. Erfarenheterna, inte minst inom staden, talar för att det är rationellt och ändamålsenligt att organisera och dela upp fastighetsförvaltningen med utgångspunkt från lokalernas användning. Användningen påverkar såväl på vilket sätt lokalerna utformas, tekniska installationer och fastigheternas skötsel som hyresgäst-kontakterna. Detta sistnämnda - hyresgästkontakterna - är inte minst viktigt. För att vara en professionell fastighetsförvaltare är det av central betydelse att kunna tillgodose högt ställda krav från hyresgästernas sida. Här ligger inte minst viktiga kunskaper om teknisk drift och underhåll av fastigheter. Det är vidare utomordentligt viktigt att det i en fastighets-förvaltande organisation finns en kompetens och "kultur" som främjar ett aktivt och mål-medvetet arbete med att utveckla och förädla fastighetsbeståndet. Utredningen anser att en renodling och koncentration i fastighetsförvaltningen till basverksamheter skapar förutsättningar för verksamheter som kan bygga upp en hög kompetens och vara professionella inom sina respektive ansvarsområden.

Det i utredningen aktuella fastighetsbeståndet kan inte betraktas som homogent eller renodlat i dagsläget. Utredningen gör bedömningen att det är tveksamt om förvaltningsuppgifter med så helt skilda inriktning kan utföras på ett effektivt och rationellt sätt i en sammanhållen organisation. Det kan i detta sammanhang konstateras att annan fastighetsförvaltning i staden, liksom vanligen är fallet i näringslivet, sker i enheter som har en tydlig inriktning på en viss basverksamhet eller affärsnisch. Detta gäller bostadsbolagen, Stadsholmen, SISAB, FB Servicehus, Parkeringsbolaget, och andra fastighetsförvaltande enheter inom staden som har en tydlig huvudinriktning, baserad på funktionell indelning. Utredningen menar att denna fokusering inom respektive enhet gynnar såväl staden som respektive fastighetsförvaltande bolag/förvaltning.

När det gäller frågan om huruvida en fastighetsförvaltande verksamhet bör drivas i bolags- eller förvaltningsform, är utredningen allmänt av den uppfattningen att bolagsformen inte med automatik medför att effektiviteten ökar. Bolaget som associationsform har dock fördelen av stor tydlighet beträffande ansvar, resultatkrav, uppföljning och kontroll. Bolagsformen kan också ses som en markering av verksamhetens affärsmässighet, vilket för en kompetent "företagsledning" kan vara ett viktigt psykologiskt instrument för att styra verksamheten mot ökad effektivitet och förbättrad produktivitet. Utredningen anser sammantaget att bolagsformen har vissa fördelar framför förvaltningsformen i detta avseende. Utredningens mening är att en konstruktiv åtgärd för långsiktig förvaltning av fastigheter inom specialiserade segment är att överföra förvaltning inklusive investeringar mm av fastigheter till bolag.

Kravet på långsiktig fastighetsförvaltning inom staden understryker vikten av att åstadkomma samarbetspartners på fastighetsägarsidan som är kompetenta och professionella i sitt agerande gentemot olika typer av hyresgäst kategorier inom staden. Aktörerna på den stadsinterna lokalhyresmarknaden måste på ett kraftfullt och aktivt sätt arbeta med lokalförsörjning och lokalavveckling, kunna medverka vid omstrukture-

ringar där lokalbehoven ändras och ha finansiell styrka att lösa uppgifterna på ett bra sätt.

För de delar som ansvarar för verksamheter inom stadens kärnområden, i huvudsak stadsdelsnämnder, är det av vikt att de möts av en fastighetsförvaltning som kan bistå med en helhetsbild och helhetslösningar inom varje område. I detta avseende är flera olika förvaltare inom varje funktion ett hinder som kan försvåra för verksamhetsutföraren och genom suboptimering skapa totalt sett dyrare lösningar. Förvisso kan en situation av konkurrens gynna utveckling och öka trycket på rationalitet och effektivitet. Utredningen menar dock att ett samlat ansvar är att föredra, då detta i sig kan medföra ökad rationalitet. Därtill sker hyressättning inom kärnområden som skola, förskola och äldreomsorg främst med tillämpning av den sk självkostnadsprincipen.

Stadens fastighetsförvaltning sker inom bolag och förvaltningar. Bolagen är samlade inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Inom koncernen finns de tre bostadsföretagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Svenska bostäder har ett dotterbolag, Stadsholmen, som förvaltar kulturfastigheter. Familjebostäders dotterbolag FB Servicehus förvaltar större delen av stadens vårdfastigheter. Därutöver förvaltas stadens skolor inom SISAB. Parkeringsbolaget förvaltar parkeringsanläggningar. Även Stockholms Hamn och Arenabolaget Globen förvaltar fastigheter inom sina respektive verksamhetsområden, liksom Stockholms Vatten. Slutligen förvaltar Centrumkompaniet ett flertal av stadens centrumanläggningar. I princip samtliga dessa bolag har en renodlad fastighetsförvaltning. Bostadsbolagen förvaltar dock alltjämt en stor andel kommersiella lokaler samt vissa mindre enheter inom olika segment.

Inom stadens förvaltningar handhas fastigheter inom gatu- och fastighetskontoret, Saluhallsförvaltningen, och idrottsförvaltningen. Även kyrkogårdsförvaltningen och Brandförsvaret förvaltar fastigheter. Renodlingen av fastigheter är långt gången i de flesta förvaltningar. Det gäller emellertid inte gatu- och fastighetskontoret. Inom kontoret återfinns allt från förvaltning av mark till bebyggda fastigheter för olika ändamål. Därutöver finns ett antal olika affärsområden inom fastighetskontoret, varav större delen har staden som hyresgäst och som utgör en väsentlig del av stadens bestånd inom verksamhetsmässiga kärnområden.

Enligt utredningens bedömning krävs förändringar inom den nuvarande fastighetsförvaltningen för att skapa förutsättningar för ett effektivt och professionellt omhändertagande av stadens fastighetskapital. Utredningen föreslår mot bakgrund härav förändringar för att kunna tillmötesgå de behov som föreligger och som tillgodoser kraven på en långsiktig förvaltning.

I ett tidigare beslut avseende renodling samlades stadens fastigheter för vård- och omsorgs-ändamål inom FB Servicehus AB. På basis av samma beslut genomförs för närvarande en renodling av stadens kulturfastigheter genom att dessa samlas inom AB Stadsholmen. Denna utredning och dess förslag omfattar en liknande inriktning för förvaltning av stadens förskolor.

4. Berörda fastigheter och bolag/förvaltningar

Förskolor utgör en betydande del av stadens fastighetsbestånd. Förskolor utgörs dessutom av en betydande del av de lokaler som inhyrs av stadsdelsnämnderna, och därmed förenliga kostnader. Staden förvaltar förskolefastigheter inom gatu- och fastighetskontoret fastighetsavdelning inom gatu- och fastighetsnämnden samt bolag. Därutöver hyr staden även in förskolelokaler från privata fastighetsägare samt bostadsrättsföreningar. Stadens fastighetsägande förvaltningar har i allt väsentligt staden som hyresgäst när det gäller förskolelokaler. Därtill finns ett antal enskilda verksamhetsutförare som hyresgäster. De enskilda anordnarna hyr emellertid även av privata fastighetsägare över vilka staden ej äger rådighet.

I stadens lokalförhyrningsregister GLAS återfinns 615 hyreskontrakt för förskoleändamål (maj 2004). Av dessa har staden avtal med olika kategorier fastighetsägare enligt följande:

Gatu- och fastighetskontoret	307
Stadens bostadsbolag	114
Bostadsrättsföreningar	107
Privata fastighetsägare	87

De privata andordnare som har direkta egna avtal med stadens bolag, bostadsrättsföreningar, eller privata fastighetsägare återfinns ej i denna förteckning.

Gatu- och fastighetskontoret – Affärsområde Barnstugor

Gatu- och fastighetskontorets förvaltning av fastigheter sker, med något undantag, inom Fastighetskontoret. Fastighetskontoret är indelat i fyra olika affärsområden; Kommersiella fastigheter, kulturlokaler, förvaltningsbyggnader och barnstugor. Tidigare fanns även affärsområde vårdfastigheter, vilket sommaren 2004 överfördes till FB Servicehus AB.

Den största enskilda förvaltaren av lokaler för förskolor inom staden är gatu- och fastighetskontoret genom fastighetsavdelningens affärsområde Barnstugor. Inom affärsområdet finns 452 fastigheter/ byggnader för förskoleändamål. I denna siffra återges även ett antal parklekar. Den totala uthyrningsbara ytan som förvaltas av affärsområde Barnstugor uppgår till 235 000 kvm. Inom affärsområdet, som omsätter ca 200 mnkr, finns 28 medarbetare.

Bostadsbolagen

AB Stockholms hem, som är ett bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, ägde tidigare en större del av de fastigheter som återfinns inom fastighetskontorets affärsområde barnstugor. Dessa överfördes i mitten av 1990-talet till gatu- och fastighetskontoret som ett led i en process som då ansågs uppfylla krav och behov på fastighets-

förvaltande rationalitet. I nuläget återfinns en handfull fristående barnstugor inom Stockholms hem. Övriga bostadsbolag inom koncernen förvaltar ej fristående fastigheter för förskoleändamål.

Utöver de fristående fastigheterna förvaltar bostadsbolagen lokaler för förskoleverksamhet som är insprängda i fastigheter med annat huvudsakligt ändamål, främst bostadsfastigheter. Utredningen har gjort bedömningen att dessa lokaler ej bör överföras till SISAB, då fastighetsförvaltning äger högsta rationalitet genom sammanhållen förvaltning inom respektive fastighet.

SISAB

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, bildades 1991 och ägs av Stockholms Stad genom Stockholms Stadshus AB. Bolaget äger och förvaltar merparten av stadens grund- och gymnasieskolor. I dagsläget har bolaget närmare 190 skolor inkl ett antal förskolor. Den största delen av fastigheterna hyrs av Stockholms Stad, men cirka 10% hyrs ut för andra ändamål, bl a till skolor, friskolor, bostäder och kommersiella lokaler. SISAB har 150 anställda och omsätter ca 1,5 mdkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 1,4 miljoner kvm. Affärsidén är att tillhandahålla lokaler för utbildningsändamål.

5. Överväganden

Utredningens uppdrag är att undersöka huruvida en överföring av fristående förskolor från gfk till SISAB genererar de positiva effekter som beskrivs i uppdragsbeskrivningen.

För att mer konkret utröna effekterna av en eventuell överföring följer en redogörelse av de konsekvenser utredningen kunnat bedöma bli följden.

Först följer en beskrivning av befintliga avtal vilka utgör grund för intäkter, kostnader och övriga villkor. Därefter redogörs även för olika enskildheter och andra omständigheter kring förvaltningen av fastigheterna. Detta ger en sammanställning av de ekonomiska övervägandena.

Därefter följer en redovisning av personalmässiga, juridiska och övriga överväganden som utredningen tagit ställning till.

5.1 Ekonomiska överväganden

Hyresförhållandet mellan Stockholms stad, stadsdelnämnderna och de berörda fastighetsägarna regleras idag av en rad olika avtalskonstruktioner. För skolor gäller ett avtal. För förskolor gäller andra avtal beroende på fastighet och fastighetsförvaltare. Olika avtalskonstruktioner medför tidskrävande individuella problemlösningar och skapar osäkerhet och otydlighet.

Ett ramavtal för stadens samtliga skolor har nyligen upprättats mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Avtalet kan tillämpas även för fristående

förskolor. För det fall ramavtalet tillämpas för förskolor bör de särskilda detaljer som avser specifik förskoleverksamhet regleras särskilt och på sikt inarbetas i samband med ordinarie avtalsrevidering.

Vid tillämpning av ramavtal innebär det att stadsdelarnas hyresförhållanden för förskolor, skolbarnomsorg och grundskola utgår från samma principer och skapar möjligheter till flexiblare användning utan att avtalen måste skrivas om i varje enskilt kontrakt.

Nu gällande hyresavtal

De kommunala förskolorna har ett hyreskontrakt per objekt, vilket reglerar objektets specifika villkor såsom yta, hyresnivå och adressuppgifter med mera. Dessa objektsvisa hyreskontrakt är tecknade mellan gatu- och fastighetsnämnden och berörd stadsdelsnämnd utifrån i huvudsak generella förutsättningar.

Villkoren är baserade på ett så kallat fullserviceavtal innebärande att fastighetsägaren utöver sedvanligt fastighetsbevarande underhåll även ansvarar för vitvaror, köksnickerier, fast inredning och utrustning, klämskydd samt inre underhåll med mera. Hyresgästen ansvarar för och bekostar el, värme, vatten, sophämtning, yttre glasskador samt inbrotts- och utrymningslarm.

För de privata anordnarna finns ett specifikt kontrakt per objekt som innehållsmässigt i stort sett ansluter till hyresvillkoren för de kommunala förskolorna. Kontrakten är tecknade mellan gatu- och fastighetsnämnden och den enskilda förskolan. Det bör dock nämnas att privat anordnad verksamhet inte är momspliktig verksamhet.

Effekter av anpassning av GFKs avtal till Stadens ramavtal för skollokaler.

De huvudsakliga skillnaderna mellan de kommunala förskolornas nuvarande avtalsvillkor och SISABs ramavtal för skolorna är:

Ventilation:

GFK svarar idag för att lokalerna uppfyller godkänd OVK (besiktning som kontrollerar att fastigheten uppfyller de projekterade värden som gällde vid den tidpunkt fastigheten byggdes). Ventilationsåtgärder från godkänd OVK upp till dagens krav medför hyrestillägg. I skolramavtalet svarar SISAB för OVK samt åtgärder upp till dagens krav.

Köksutrustning, köksnickerier, fast inredning och utrustning:

Reparation, underhåll samt utbyte svarar GFK för närvarande för. I skolramavtalet åvilar detta hyresgästen.

Vitvaror:

Reparation, underhåll samt utbyte till nytt svarar GFK för närvarande för. Dessa insatser åvilar hyresgästen i skolornas ramavtal.

Hissar och andra lyftanordningar:

I GFK:s avtal är utbyte till nytt hyresgenererande, men reparation och underhåll ingår. I skolornas ramavtal svarar SISAB för reparation, underhåll samt utbyte till nytt.

Värme:

För närvarande bekostar hyresgästen lokalernas uppvärmning. I skolramavtalet ingår denna kostnad, i de fall lokalerna uppvärms med fjärrvärme, i ramavtalets drift- och underhållsschablon. I de fall lokalerna uppvärms med el och värmekostnaden därmed bekostas över hyresgästens elabonnemang, har drift- och underhållsschablonen minskats i enlighet med skolramavtalet. Vid beräkning av hyror enligt skolramavtalets förutsättningar för de kommunala förskolorna har drift- och underhållsschablonen sänkts från 421 kronor per kvm till 351 kronor per kvm med anledning härav.

Inbrotts- och utrymningslarm:

I GFKs avtal svarar hyresgästen för dessa kostnader. I skolramavtalet svarar hyresvärden för och bekostar underhåll och utbyte av befintliga larmanläggningar inom ramen för skolornas drift- och underhållsschablon.

Yttre glasskador:

För närvarande svarar hyresgästen för samtliga glasskador. I skolornas ramavtal åvilar kostnaderna för yttre glasskador hyresvärden.

Tomträttsavgäld:

Kostnader för tomträttsavgäld ingår ej i den befintliga hyressättningen. I skolramavtalet ingår tomträttskostnader i drift- och underhållsschablonen. Detta medför att gatu- och fastighetskontoret kommer att uppbära tomträttsavgälder i storleksordningen 7-8 Mkr per år.

Fastighetsförsäkring:

St Erik Försäkring gör bedömningen att försäkringspremien för förskolorna kommer att uppgå till cirka 8-9 miljoner kronor per år. Detta innebär att premien för SISAB totalt fördubblas och blir för förskolornas cirka 228 000 kvm lika hög som för SISABs nuvarande bestånd om 1.500.000 kvm.

Hyresnivåer:

I nuvarande avtal baseras hyran för kapital på det ursprungliga bokförda värdet medförande att hyresgästen ej årligen gottgörs för gjorda avskrivningar/amorteringar. SISAB har, vid beräkning av hyreseffekterna vid en konvertering till skolornas ramavtal, utgått från de av GFK lämnade uppgifterna avseende bokförda värden. Vid hyresdebitering enligt skolornas ramavtal tillämpas rak kvartalsvis amortering medförande att räntedelen i hyran succesivt minskar utifrån gjorda amorteringar. Sett över samtliga kommunala förskolor kan denna ränteminskning anges till cirka 1,7 Mkr per år. Rän-

tedelen i hyran regleras årligen med hänsyn till SISABs genomsnittliga upplåningsränta.

Direktfakturering:

I GFKs avtal skall alla beställda arbeten understigande 100 Tkr kontantbetalas dvs dessa åtgärder får ej hyresföras. I skolornas ramavtal är denna gräns 500 Tkr.

Slutsats

Vid ett övertagande av de kommunala förskolorna, och konvertering av hyresavtalen till skolornas ramavtal, kan hyran på total nivå sänkas med cirka 30 Mkr. Inom ramen för detta netto klarar SISAB att hantera ovan redovisade insatser.

Stadsdelarnas och SISABs kostnadsökningar respektive –minskningar, med anledning av ansvarsförändringar enligt skolornas ramavtal, bedöms balansera ut varandra.

För de privata förskolorna kommer de nuvarande hyreskontrakten att fortsätta att gälla oförändrade efter ett överförande till SISAB.

En betydande del av marken vid förskolorna är icke fastighetsbildad mark. Staden är ägare till övervägande delen av denna mark. Andra markägare är idrottsförvaltningen, Statens Fastighetsverk och Djurgårdsförvaltningen. Efter fastighetsbildningsåtgärder överförs byggnaderna till SISAB och fastigheterna upplåts med tomträtt. Detta medför att gatu- och fastighetskontoret kommer att uppbära tomträttsavgälder i storleksordningen 7-8 Mkr per år.

Den mark som ej kan fastighetsbildas kan kvarstå som arrendemark.

Underhåll som måste åtgärdas inom kommande femårsperiod.

Fukt och grund:

De allra flesta fastigheterna är byggda under åren 1975-85. Detta innebär att grundkonstruktionen i cirka 75% av beståndet är platta på mark (sanduppfylld) eller utgörs av kryppgrund. Av egen och andras erfarenhet vet vi att en grundläggning med platta på mark är en felaktig konstruktion som erfordrar åtgärder. Även kryppgrunderna måste åtgärdas, men dessa åtgärder är jämförelsevis av mindre omfattning.

GFK genomförde under åren 1998-99 en inventering utifrån en okulärbesiktning av samtliga sina fastigheter. Inventeringen utmynnade i en åtgärdsplan för nödvändig sanering. På grund av akut uppkomna problem har inte denna åtgärdsplan följts. I dagsläget är denna åtgärdsplan inte uppdaterad. Nedan redovisade och uppskattade behov är bedömt dels utifrån av GFK lämnad information och dels utifrån SISABs och branschens egna erfarenheter.

GFK har genomfört åtgärder på 140 stycken barnstugor, varav 30 utgörs av "större åtgärd" enligt GFK:s nomenklatur. GFK gör bedömningen att samtliga 478 fastigheter erfordrar någon typ av insats. Dessa åtgärder kostnadsbedöms till cirka 430 miljoner kronor. Åtgärderna bedöms dessutom behöva utföras inom 10 år.

Installationer:

På installationssidan konstateras ett stort underhållsbehov, vilket kommer att behöva åtgärdas inom de närmaste åren. En större insats är nödvändig för att åtgärda brister inom ventilations- området där i dagsläget cirka 50% av anläggningarna är OVK-underkända.

I syfte att kunna tillgodose kraven på att ventilationsanläggningarna uppfyller dagens standard erfordras åtgärder av omfattande karaktär. Cirka 25% av anläggningarna bedöms vara i utjänt skick och erfordrar en ombyggnad samt ytterligare ett antal anläggningar bedöms vara i behov av omfattande åtgärder för att uppnå godtagbar standard.

Härutöver finns ett flertal förskolor med markant ökat barnantal där ventilationsanläggningarna inte anpassats till de nya högre antalet personer. Ombyggnationer utifrån förändringar i verksamheten förutsätts inte bli SISABs ansvar.

Andra områden med behov av extraordinära insatser är värme, avlopp och larm. Som exempel kan inom värmeområdet nämnas att ursprungsinstallationen utgörs av takvärme (el). Denna installation uppfyller vare sig verksamhetens krav på komfort eller dagens krav på energisnåla värmeinstallationer.

Övrigt underhåll:

Underhållsstatusen avseende tak, fasader, fönster och invändigt underhåll bedöms av GFK vara på normal nivå och därmed är SISABs bedömning att de fortsättningsvis skall kunna hållas på en rimlig nivå inom ramen för skolramavtalets drift- och underhållsschablon.

Sammanfattning av de ekonomiska konsekvenserna

Nedanstående åtgärder bedöms behöva utföras inom den närmaste tioårsperioden och där kostnaden ej rimligen kan inrymmas i den ordinarie drift- och underhållsschablonen.

- Kostnader för fukt och grund: 430 miljoner kronor
- Kostnader för eftersatt underhåll avseende installationer: 135 miljoner kronor

Vid ett övertagande av de kommunala förskolorna och en konvertering av hyresavtalen till skolornas ramavtal kan hyran på total nivå sänkas med cirka 30 Mkr i förhållande till av GFK redovisade hyror (169 Mkr). Inom ramen för detta netto klarar SISAB att hantera underhållsansvaret i enlighet med ramavtalet och ovan redovisade extraordinära underhålls-insatser avseende fukt och grund samt installationer.

Stadsdelarnas och SISABs kostnadsökningar respektive kostnadsminskningar, med anledning av ansvarsförändringar enligt skolornas ramavtal, bedöms balansera ut varandra.

Med tillämpning av amorteringsplanen i enlighet med skolornas ramavtal kommer hyrorna för de kommunala förskolorna, med nu gällande räntenivå och av GFK redovisade bokförda värden, att årligen sjunka med totalt ca 1,7 Mkr.

I hyresschablonen för skolornas ramavtal ingår kostnader för tomträttsavgäld. Detta medför att Staden netto kommer att erhålla 7-8 Mkr i intäkter utan motsvarande ökande kostnader.

5.2 Personalfrågor

Vad gäller personalmässiga konsekvenser av utredningens förslag har utredningen samrått med stadens personalpolitiska avdelning.

En omfattande överföring av fastigheter i enlighet med utredningens förslag medför direkta konsekvenser för personal inom berörda bolag/förvaltningar. De som avyttrar fastigheter kommer att minska sitt bestånd och därmed även behov av medarbetare. De enheter som utökar beståndet kommer att behöva fler medarbetare.

Normalt tillvägagångssätt för avyttring av fastigheter är att personal ej medföljer vid överföring till annan förvaltare. Fastigheter utgör delar av förvaltarens bestånd och därmed förenlig verksamhet varför frågan måste lösas som en del av affären inom respektive enhet.

Enligt avgöranden från EG - domstolen och sedermera även Arbetsdomstolen skall vissa kriterier särskilt beaktas vid avgörande huruvida en övergång av verksamhet från en arbetsgivare till en annan arbetsgivare är att betrakta som en s.k. verksamhetsövergång jämlikt 6 b § lagen om anställningsskydd (LAS).

Dessa är bland annat:

- typen av företag eller arten av verksamhet
- frågan om företagets materiella tillgångar såsom lokaler, utrustning, lösöre m.m. överlåtits
- övergång av eventuella immateriella rättigheter
- om majoriteten av de anställda (och nyckelpersoner) tagits över av den nya arbetsgivaren
- om ev. kunder tagits över
- graden av likhet mellan verksamheterna före och efter överlåtelsen
- i förekommande fall om verksamheten legat nere

Utifrån ovan nämnda kriterier och en helhetsbedömning skall frågan huruvida övergången är att anse som en verksamhetsövergång jämlikt 6 b § LAS ske.

Beroende på identiteten mellan verksamheterna före och efter överlåtelsen, om berörda anställda organisatoriskt tillhör en identifierbar del av en sammanhållen verksamhet som "går över" till en annan fastighetsägare m.m. kan det rättsligt sett röra sig om verksamhetsövergångar jämlikt 6 b § LAS.

Bedömning

Vad gäller *affärsområde barnstugor* föreslår utredningen att verksamheten överförs till SISAB i princip i sin helhet, utom parklekar och boenden. Samtliga anställda inom affärsområde barnstugor bör således erbjudas möjlighet till anställning inom SISAB.

För det fall man kommer fram till att så är fallet innebär detta att arbetstagare som arbetar i den del av verksamheten som överlåtes har en tvingande rätt att - om man så önskar - följa med till den nya arbetsgivaren. Detta med i princip bibehållna löne- och anställningsvillkor. För det fall arbetstagaren vill stanna hos överlåtaren av verksamheten har han / hon också denna valmöjlighet.

5.3 Skattemässiga och juridiska överväganden

Nedan redovisas eventuella skattekonsekvenser vid en överföring av förskolefastigheter från staden till SISAB.

Fastighetstaxering och fastighets-skatt

Fristående förskolebyggnader är klassificerade som skattefria specialbyggnader och är därmed inte åsatta taxeringsvärden. För dessa byggnader betalas inte någon fastighets-skatt oavsett om de ägs av staden eller SISAB. I detta avseende sker således inga förändringar vid en överföring av förskolor till SISAB.

Inkomstskatt

Staden är inte skattskyldig för inkomst. SISAB är skattskyldig för inkomst och måste därför beakta gällande regler för resultatberäkning och för prissättning av de tjänster som bolaget tillhandahåller. I princip måste alla transaktioner mellan SISAB och stadsdelsnämnderna ske på affärsmässiga villkor. Detta löses genom att staden tecknar ramavtal med SISAB avseende hyresnivåer m.m. Avtalet kommer inte att innebära några ökade kostnader för stadsdels-nämnderna och SISAB kommer att erhålla full kostnadsteckning.

Moms

När förskolebyggnaderna drivs i stadens regi äger staden rätt att erhålla ersättning för den moms som betalas för driften av byggnaderna, samt för ny-, om- och tillbyggnad av dessa. SISAB kan genom att begära frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokalerna till staden erhålla en motsvarande avdragsrätt. För staden är det således ingen skillnad om staden eller bolaget äger fastigheterna. Staden kan emellertid inte andrahandsuthyra förskolelokalerna till privata anordnare. SISAB kan heller inte erhålla frivillig skattskyldighet vid direktupplåtelse av förskolorna till privat anordnare.

Om den privata anordnaren kan uppge hur stor del av ersättningen från staden som avser lokalkostnad är kan staden erhålla ersättning från kommunkontot med 18% för denna del och 5% för resten i stället för 6% på hela ersättningen.

Stämpelskatt

Stämpelskatten vid aktiebolags förvärv av fastigheter uppgår normalt till 3 % av köpeskillingen/egendomens ev. högre värde. Eventuellt finns möjligheter att reducera stämpelavgiften med hänvisning till ägande och fastigheternas ändamål. Utredningen bedömer att stämpelavgiften, med hänvisning till tidigare praxis, kan reduceras till hälften dvs 1,5 %. Den samlade stämpelavgiften torde därmed uppgå till drygt 7 mnkr.

Sammanfattning

Den direkta skattekonsekvensen för staden blir en engångskostnad för stämpelskatt om 8,8 mnkr. Ändringen av pengsystemet, så att de privata anordnarna inte får ökade kostnader p.g.a. moms, kommer eventuellt att medföra en något utökad administration för staden.

5.4 Övriga överväganden

För verksamheten finns det även andra frågor som är av betydelse för vilken förvaltning av förskolelokaler som är mest ändamålsenlig. Det kan vara funktionella skäl inom förskole-verksamheten och anhängig administration mm såväl som mer långsiktiga strategiska motiv. Nedan följer några förhållanden som utredningen identifierat.

Ökad verksamhetsmässig integrering

De pedagogiska verksamheterna i staden består av förskola, skola och skolbarnomsorg. Grundskolan är redan idag starkt integrerad med skolbarnomsorgen (fritidsverksamhet) och samnyttjar lokaler samt andra resurser såsom personal mm. Det sker av flera skäl. Den geografiska belägenheten gör att barnen inte behöver förflytta sig från en enhet till en annan enhet är ett starkt bärande motiv. Därtill ökar samnyttjandet av lokaler och andra resurser rationaliteten i verksamheten. Kostnaderna för den samlade verksamheten blir därtill lägre genom effektivare lokalnyttjande mm. Administrationen för dessa ändamål sker gemensamt inom respektive stadsdelsförvaltning. Förskolan är delvis integrerad i de övriga delarna inom de pedagogiska verksamheterna. Det gäller dels själva verksamheten. Det gäller även de administrativa och ekonomiska delarna som sköts av stadsdelarnas centrala enheter. Denna integrering kan öka ytterligare genom gemensam förvaltning. Övergången från förskola till grundskola har minskat genom att samtliga barn går på sk 6-årsverksamhet. Denna sker i såväl skolmiljö som förskolemiljö. Dramatiken i ny verksamhet och eventuellt nya lokaler kan minska genom starkare verksamhetsmässig och lokalmässig integrering, ofta tillsammans med skolbarnomsorg, vilket ett flertal barn utnyttjar. En starkare integrering av förskolan tillsammans med de övriga pedagogiska verksamheterna kan ge utrymme för effektivisering. Lokaler för förskola, skolbarnomsorg och grundskola har likheter som endast delvis utnyttjas idag.

Lokalplaneringen underlättas.

Stadsdelarna har ansvar för verksamheterna inom förskolan. Som verksamhetsansvariga har de att förhålla sig till ett flertal olika fastighetsförvaltare inom samma verksamhetsområde. Med en gemensam förvaltare för förskolor och grundskolor kan stadsdelarna lättare överblicka, planera och genomföra erforderliga förändringar av lokalerna baserade på verksamhetsmässiga, ekonomiska, demografiska eller andra förhållanden. En gemensam aktör på fastighetssidan har andra möjligheter att erbjuda lång- och kortsiktiga helhetslösningar som bättre tillvaratar stadsdelarnas önskemål och behov samtidigt som kostnaderna för lokaler kan minimeras. För närvarande ökar efterfrågan på förskoleplatser varför en utbyggnad krävs. Samtidigt minskar efterfrågan på grundskoleplatser. På några års sikt kommer detta förhållande sannolikt att förändras varvid efterfrågan på grundskoleplatser ånyo tilltar. Utbyggnad av förskoleplatser som egen företeelse är en kostsam operation. I ett perspektiv där förskole- och grundskoleplatser tillhandahålls gemensamt kan utbyggnadskostnaderna minska. Samtidigt slipper stadsdelarna stå med bristfälligt utnyttjade skollokaler under en övergångsperiod. I detta perspektiv är det rationellt med en samlad fastighetsfunktion som tillhandahåller lokaler för olika utbildningsändamål. Med ett gemensamt avtal för de pedagogiska verksamheterna mellan stadsdelen och SISAB kan verksamhetsinnehållet förändras utan att avtal behöver sägas upp och investeringar utnyttjas under hela avskrivningsperioden. För övrigt erhåller staden ett samlat grepp över kostnaderna för lokaler för pedagogiska verksamheter, vilka utgör hälften av den skattefinansierade verksamhetens lokal-kostnader, eller ca 1,5 miljarder kronor/år.

Färre avtalskonstruktioner

Det befintliga beståndet, samlat inom flera aktörer, medför ett flertal olika avtalskonstruktioner. Enbart genom att samla förskolor hos SISAB minskar antalet avtalslösningar. Ett steg vidare med ett gemensamt ramavtal för samtliga fristående förskolor, grundskolor och lokaler för skolbarnomsorg minskar avtalsfloran ytterligare. De olika avtalen skapar omfattande arbete för såväl hyresgäst som fastighetsförvaltare. Ett minskat antal avtal skapar överblickbarhet, tydlighet och förutsägbarhet för en betydande del av stadsdelarnas utgifter. Det kommer att leda till färre diskussioner, vilka emellanåt kräver omfattande arbetsinsatser för lokalansvariga. Antalet särlösningar blir färre. Samtidigt blir lokalnyttjandet flexiblare, vilket även underlättar verksamhetsförändringar dvs verksamheten styr lokalnyttjandet istället för att hyresavtal styr verksamhetsform och tidpunkter för eventuella förändringar.

Skalfördelar

En större samlad volym för en fastighetsförvaltare med lokaler inom samma verksamhetsområde *ger skalfördelar*. Skalfördelarna uppstår dels i den administrativa hanter-

ingen hos fastighetsförvaltaren. Personella och andra resurser kan samnyttjas. Planering och upphandling bör underlättas och bli billigare genom den ökade volymen. Förändringar föranledda av verksamhetsmässiga överväganden hos hyresgästen underlättas med ett större samlat bestånd. Sammanlagt bör detta kunna ge betydande fördelar jämfört med en splittrad förvaltning. Av den organisationsöversyn som Bohlin & Strömberg genomfört av verksamheten vid gatu- och fastighetskontoret framgår att en samlad överföring av fastigheterna inkl den utredning som tidigare gjorts av sjukhem mm bör kunna föranleda en rationaliseringspotential om ca 20 %. Denna utredning instämmer i bedömningen.

Risk med en samlad förvaltning

Ett begränsat antal eller rent av blott en enda utövare eller ägare medför risker vad gäller verksamhetsutveckling, effektivitet, omvärldsförhållanden mm, vilket på sikt kan leda till högre kostnader. Utredningen menar att denna risk kan föreligga ifall samtliga stadens fristående lokaler för förskolor och skolor samlas inom en gemensam fastighetsförvaltning. Detta skall och bör beaktas. Utredningen menar emellertid att denna risk inte skall överdrivas. Det kräver att uppföljning och utveckling inom sker inom förvaltningen, vilket är ett gemensamt ansvar för berörda parter såsom för ägare. Det skall betonas att ett rent konkurrensförhållande ej föreligger mellan gatu- och fastighetskontorets fastighetsavdelning och SISAB. Den förstnämnda har ett flertal affärsområden varav det berörda området enbart består av förskolelokaler. SISAB, å andra sidan, förvaltar i princip enbart skollokaler, varför denna omständighet i sig inte är ett skäl att motsätta sig gemensam förvaltning av förskole- och skollokaler inom SISAB. Utredningen menar därtill att övriga omständigheter såsom de ekonomiska och verksamhetsmässiga motiven är skäl som starkt och entydigt talar för att förskole- och skollokalerna bör samlas till gemensam förvaltning inom SISAB.

6. Förslag till genomförande

I utredningen kring eventuell överföring av fastigheter till SISAB har den verksamhet som bedrivs i fastigheterna varit vägledande. De aktuella fastigheterna används i huvudsak som förskolor samt skolbarnomsorg och parklekar eller därmed sammanhängande verksamhet för dessa grupper. Samlingsbeteckningen inom gfk är affärsområde Barnstugor.

Utredningen föreslår att i princip samtliga fastigheter inom affärsområde Barnstugor förs till SISAB. Utredningen gör bedömningen att fastigheter med verksamhetsfrämmande ändamål innehållande boende eller vårdverksamhet, cirka 4 stycken, samt parklekar, cirka 9 stycken, inte överförs.

I fastigheterna är Stockholms stad genom stadsdelsnämnderna i allt väsentligt hyresgäster. Huvudsyftet är att skapa ett bolag som har specialkompetens att arbeta med fastigheter för pedagogiska verksamheter. En renodling av fastighetsbeståndet ger enhetlighet och utrymme för effektivare förvaltningen samtidigt som det ger en bättre

överblick över stadens samlade innehav och kostnader för detta ändamål. Därmed ges förutsättningar för en långsiktig planering för att kunna tillmötesgå verksamheternas behov. Hyresgästen, Stockholms stad och dess förvaltningar, får därtill en tydlig motpart.

Stockholmshem överläter samtidigt bolagets fristående förskolor till SISAB.

Totalt innebär det att ca 434 fastigheter/ och eller byggnader om inemot 228 000 kvm förs till SISAB. Av dessa objekt är 364 stycken kommunala förskolor med en sammantagen yta om cirka 184.000 kvm. Överföringen förslås ske successivt med start den 1 april 2005, då huvuddelen av beståndet överförs till SISAB. Därefter sker överföring när fastighetsbildning är genomförd, när ombyggnad är slutförd, eller när andra eventuella hinder för överföring har eliminerats.

I ett antal fastigheter (cirka 60 stycken) pågår i dagsläget utrednings eller program-handlingsprojekt. Dessa överförs till SISAB i samband med övriga fastigheter. I de fastigheter där projekten är inne i byggskede (cirka 10 stycken) föreslås att dessa överförs då byggnadsarbetena är slutförda.

Överföring föreslås ske till bokförda värden. De av GFK redovisade bokförda värdena uppgår till cirka 487 Mkr, varav cirka 403 Mkr utgör de bokförda värden för de kommunala förskolorna. Överföringen bör ske med tomträtt. I avvaktan på fastighetsbildning med därpå följande tomträttsupplåtelse upplåts marken med nyttjanderätt.

Samtliga medarbetare inom affärsområde barnstugor på gatu- och fastighetskontorets fastighetsavdelning erbjuds anställning inom SISAB.

Utredningen förslår slutligen att befintligt ramavtal för stadens skolor som upprättats mellan staden och SISAB tillämpas på de fastigheter och byggnader som föreslås överföras till SISAB.

Det är utredningens samlade bedömning att rationaliseringar, gemensam förvaltning, skalfördelar, och bättre planering bör kunna ge betydande vinster för staden som helhet. Vinsterna är främst av ekonomisk karaktär i form av lägre kostnader. Utredningen bedömer att den samlade positiva ekonomiska effekten blir betydande i form av hyressänkning, ökade tomträttsintäkter och finansiering av underhållsåtgärder. En rationellare och effektivare förvaltning med lägre kostnader kommer omedelbart verksamheterna tillgodo.

Verksamheterna kommer därutöver att kunna dra fördel av den samlade förvaltningen genom de verksamhetsmässiga fördelar som öppnas. Därtill underlättas avtalshantering, eventuella förändringar av verksamhetsform och volym samt planering av ökad eller minskad efterfrågan inom olika verksamhetssegment. Vinsterna består därför även av bättre långsiktighet, färre avtal och ökad tydlighet.

Bilaga 1.1

F-kommunal verksamhet P-privat anordnare PL-parklek

	Typ	Anm.	Stadsdel	Fastighetsbeteckning	Yta (m2)
58	F	f.d. soc	Bromma	DANSKEN 1	320
60	F	f.d. soc	Bromma	HÄLSINGEN 3	215
73	F	f.d. soc	Bromma	SPJUTSPETSEN 1	850
77	F	f.d. soc	Bromma	VADMALEN 9	350
78	F	f.d. soc	Bromma	PLANKET 8	240
85	F	kom. förv.	Bromma	SOCKELN 3	434
86	F	kom. förv.	Bromma	GRYTGAFFELN 4	146
102	F	kom. förv.	Bromma	SAGOBOKEN 8	500
122	F	kom. förv.	Bromma	SJUKSKÖTERSKAN 4	465
125	F	kom. förv.	Bromma	BIBLIOTEKARIEN 4	820
130	F	kom. förv.	Bromma	GÖKURET 16	998
133	F	kom. förv.	Bromma	SÅSKOPPEN 1	427
134	F	kom. förv.	Bromma	STORA ÄNGBY 24	610
152	F	kom. förv.	Bromma	STORA ÄNGBY 23	146
156	F	kom. förv.	Bromma	AFORISMEN 16	422
160	F	kom. förv.	Bromma	STORSKOGEN 15	215
161	F	kom. förv.	Bromma	KYRKBYN 7	969
164	F	kom. förv.	Bromma	ELDSTÅLET 8	442
170	F	kom. förv.	Bromma	ÖRESLANDET 1	433
171	F	kom. förv.	Bromma	HÄVDATECKNINGEN 21	852
185	F	kom. förv.	Bromma	NORRMANNEN 9	848
200	F	kom. förv.	Bromma	KROCKETPLAN 13	594
206	F	kom. förv.	Bromma	GUTEN 1	438
228	F	kom. förv.	Bromma	NIPFJÄLLET 9	642
230	F	kom. förv.	Bromma	BANDLANDET 1	895
241	F	kom. förv.	Bromma	SLÄNDTRISSAN 1	433
246	F	kom. förv.	Bromma	TÄNKESPRÅKET 9	610
258	F	kom. förv.	Bromma	OLOVSBERG 12	607
261	F	kom. förv.	Bromma	HAMMARSMEDJAN 4	433
271	F	kom. förv.	Bromma	DALKARLSLÄGRET 69	434
305	F	kom. förv.	Bromma	TESKEDSGUMMAN 1	424
349	F	kom. förv.	Bromma	KAPPLANDET 1	1 000
350	F	kom. förv.	Bromma	ORDENSKNAPPEN 1	476
365	F	kom. förv.	Bromma	HALLINGEN 29	465
367	F	kom. förv.	Bromma	BRONSÅLDERN 2	787
368	F	kom. förv.	Bromma	BRONSÅLDERN 1	322

369	F	kom. förv.	Bromma	BIRKAMYNTET 3	422
397	F	kom. förv.	Bromma	NORRA ÄNGBY 1:1	432
415	F	kom. förv.	Bromma	ÅKESLUND 1:3	228
428	F	kom. förv.	Bromma	TRANEBERG 1:13	226
12	F	f.d. soc	Enskede- Årsta	GAMLEBO 7	440
26	F	f.d. soc	Enskede- Årsta	PAPPERET 29	120
110	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	BOLMEN 4	1 259
117	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	LEKEN 1	905
121	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	LILLSTUGAN 1	809
143	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	LEKSTUGAN 2	704
163	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	LITOGRAFIN 4	694
168	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	GLASMÅLNINGEN 1	905
176	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	KÖRKARLEN 12	254
183	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	ÅNIMMEN 2	424
194	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	BARNPOSTEN 1	434
219	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	BÄCKASKIFTET 8	427
232	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	HÖBÄRGNINGEN 15	313
253	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	NÄVERN 1	614
276	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	GUBBTÄPPAN 11	739
299	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	VALSPRESSEN 15	410
314	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	STAMTAVLAN 12	643
318	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	HORNAVAN 4	769
331	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	KOTTEN 1	436

383	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	BRYTBÖNAN 1	466
392	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	BARNET 1	801
435	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	ENSKEDE GÅRD 1:1	128
443	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	ENSKEDE GÅRD 1:1, 1	156
444	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	ENSKEDE GÅRD 1:1	124
451	F	kom. förv.	Enskede- Årsta	Stureby 1:1	410
11	F	f.d. soc	Farsta	FASTEBREVET 3	480
28	F	f.d. soc	Farsta	PERSTORP 2	365
31	F	f.d. soc	Farsta	REKET 1	410
32	F	f.d. soc	Farsta	RINDÖ 1	320
33	F	f.d. soc	Farsta	RISSELÖ 2	470
35	F	f.d. soc	Farsta	SMÖRDRITTELN 1	365
43	F	f.d. soc	Farsta	SÖTMANDELN 1	215
46	F	f.d. soc	Farsta	VINKELSPGELN 1	575
82	F	kom. förv.	Farsta	MOSENS GÅRD 5	196
116	F	kom. förv.	Farsta	TORNÖ 2	437
127	F	kom. förv.	Farsta	KAKSMULAN 1	608
129	F	kom. förv.	Farsta	VARPASPELAREN 9	871
159	F	kom. förv.	Farsta	TRÄSPÅNET 3	883
167	F	kom. förv.	Farsta	BORRSVÄNGEN 11	610
175	F	kom. förv.	Farsta	FASTEBREVET 5	430
179	F	kom. förv.	Farsta	TELEMETERN 4	427
234	F	kom. förv.	Farsta	MOSENS GÅRD 6	803
238	F	kom. förv.	Farsta	SKOTTÅRET 2	606
248	F	kom. förv.	Farsta	KAPELLSKÄR 1	437
297	F	kom. förv.	Farsta	STRUVAN 3	903
313	F	kom. förv.	Farsta	BARNVAKTEN 1	428
338	F	kom. förv.	Farsta	SPISBRÖDET 3	900
361	F	kom. förv.	Farsta	MÄTSTÅNGEN 6	431
402	F	kom. förv.	Farsta	FARSTA 2:1	110
408	F	kom. förv.	Farsta	FARSTA 2:1	194
409	F	kom. förv.	Farsta	FARSTA 2:1	110
412	F	kom. förv.	Farsta	GUBBÄNGEN 1:1	135
424	F	kom. förv.	Farsta	FARSTA 2:1	209
430	F	kom. förv.	Farsta	FARSTA 2:1, 1	157

432	F	kom. förv.	Farsta	FARSTA 2:1	220
436	F	kom. förv.	Farsta	FARSTA 2:1	115
4	F	f.d. soc	Hägersten	BARETTEN 2	425
20	F	f.d. soc	Hägersten	LOCKNÅLEN 2	330
44	F	f.d. soc	Hägersten	UNGBRODERN 21	362
48	F	f.d. soc	Hägersten	ISDUBBEN 2	175
138	F	kom. förv.	Hägersten	KRAGHANDSKEN 5	814
139	F	kom. förv.	Hägersten	SOLHATTEN 1	500
140	F	kom. förv.	Hägersten	DAMSKON 1	437
157	F	kom. förv.	Hägersten	HANDPENNINGEN 2	434
178	F	kom. förv.	Hägersten	LÅSSMEDEN 11	964
214	F	kom. förv.	Hägersten	SKATTSEDELN 7	422
239	F	kom. förv.	Hägersten	PÄRLSTICKAREN 22	813
262	F	kom. förv.	Hägersten	ÅLDERMANNEN 45	325
263	F	kom. förv.	Hägersten	TEATERSÄLLSKAPET 3	858
284	F	kom. förv.	Hägersten	FÖRENINGSEDELN 5	624
287	F	kom. förv.	Hägersten	FADER BERGSTRÖM 2	590
303	F	kom. förv.	Hägersten	YXSMEDEN 1	850
307	F	kom. förv.	Hägersten	ISDUBBEN 5	608
322	F	kom. förv.	Hägersten	ISKARNEVALEN 2	462
384	F	kom. förv.	Hägersten	URMAKAREN 49	239
420	F	kom. förv.	Hägersten	HÄGERSTEN 1:1	30
52	F	f.d. soc	Hässelby- Vällingby	KULSPETSPENNAN 2	175
55	F	f.d. soc	Hässelby- Vällingby	BLOMSTERHUSET 1	365
59	F	f.d. soc	Hässelby- Vällingby	FRUSTUGAN 1	485
69	F	f.d. soc	Hässelby- Vällingby	OMBUDSMANNEN 1	365
70	F	f.d. soc	Hässelby- Vällingby	PARFLYGELN 1	190
71	F	f.d. soc	Hässelby- Vällingby	RITBORDET 2	215
72	F	f.d. soc	Hässelby- Vällingby	SKRIVMASKINEN 7	520
75	F	f.d. soc	Hässelby- Vällingby	TABULATORN 2	365
83	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	RITVÄVEN 1	437
90	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	STILLHETEN 1	433

91	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	NÖJET 1	438
92	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	TRUBADUREN 91	364
94	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	PORSLINSKÖKET 3	790
105	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	SERALJEN 70	132
109	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	ÅKERBRODDEN 1	604
111	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	GÖKBLOMSTRET 1	808
115	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	BRUNKULLAN 1	835
144	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	PARFLYGELN 3	428
153	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	RÖDFLOKAN 1	422
169	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	GRUSVIVAN 5	896
189	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	MASKERADBALEN 29	427
190	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	PAJAZZO 7	455
196	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	ZINKET 3	801
197	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	BLÅGULL 1	448
205	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	KVICKROTEN 42	237
211	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	MJÖLKKAMMAREN 4	511
226	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	BOKKAMMAREN 7	461
236	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	HUVUDBOKEN 2	833
237	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	MIMOSAN 1	797
242	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	MYRBRÄCKAN 7	118

245	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	KUNDEN 2	437
267	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	JUNGFRULINET 63	587
280	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	TINGFAST 38	645
293	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	GRIFFELTAVLAN 2	669
294	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	RÖDTOPPAN 7	422
304	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	VÅRBRODDEN 24	450
308	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	SNÖDROPPEN 28	427
348	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	TUMULTET 1	1 032
351	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	GULSPORREN 30	427
354	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	ROSENKAVALJEREN 76	790
371	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	GEMET 2	636
375	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	BRUDEN 3	422
389	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	LINGONET 4	422
390	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	BACKGLIMMEN 1	894
395	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	GRIMSTA 1:2	90
396	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	GRIMSTA 1:2, 1	128
400	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	VINSTA 4:1	170
413	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	GULDET 4	96
414	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	HÄSSELBY VILLASTAD 138 28:1, 3	
426	F	kom. förv.	Hässelby- Vällingby	KÄLVESTA 3:1	120

427	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	GRIFFELTAVLAN 1	109
440	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	NÄLSTA 5:8	250
441	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	GRIMSTA 1:2	136
445	F	kom. förv.	Hässelby-Vällingby	GRIMSTA 1:2	128
199	F	kom. förv.	Katarina-Sofia	STUREN STÖRRE 10	488
296	F	kom. förv.	Katarina-Sofia	STENKOLET 1	1 058
393	F	kom. förv.	Katarina-Sofia	TULLSTUGAN 1	967
417	F	kom. förv.	Katarina-Sofia	SÖDERMALM 7:84	193
423	F	kom. förv.	Katarina-Sofia	SÖDERMALM 8:57	174
95	F	kom. förv.	Kista	MOLDE 8	154
96	F	kom. förv.	Kista	MOSS 1	601
98	F	kom. förv.	Kista	MOSS 2	726
193	F	kom. förv.	Kista	RÖDBY 1	932
202	F	kom. förv.	Kista	NYSTAD 4	932
229	F	kom. förv.	Kista	MARIEHAMN 2	932
243	F	kom. förv.	Kista	TÖNSBERG 4	601
244	F	kom. förv.	Kista	TÖNSBERG 4	932
249	F	kom. förv.	Kista	SÄTESDALEN 1	895
259	F	kom. förv.	Kista	OSLO 12	154
266	F	kom. förv.	Kista	RANDERS 1	259
268	F	kom. förv.	Kista	RIBE 1	932
290	F	kom. förv.	Kista	SILKEBORG 154	1 067
347	F	kom. förv.	Kista	TRONDHEIM 3	434
362	F	kom. förv.	Kista	HELSINGFORS 3	932
145	F	kom. förv.	Kungsholmen	ESSINGESLÄTTEN 12	1 213
265	F	kom. förv.	Kungsholmen	MÅLARGÄRDET 1	695
289	F	kom. förv.	Kungsholmen	PILTRÄDET 13	729
376	F	kom. förv.	Kungsholmen	GLAVEN 11	809

407	F	kom. förv.	Kungsholmen	STORA ESSINGEN 1:87	155
425	F	kom. förv.	Kungsholmen	KUNGSHOLMEN 1:28	139
437	F	kom. förv.	Kungsholmen	MARIEBERG 1:15	109
13	F	f.d. soc	Liljeholmen	GRÅGÅSEN 26	427
165	F	kom. förv.	Liljeholmen	FLYTDOCKAN 2	644
166	F	kom. förv.	Liljeholmen	EKENSBURG 3	836
188	F	kom. förv.	Liljeholmen	STORMFÅGELN 3	812
224	F	kom. förv.	Liljeholmen	FÅGELSÅNGEN 2	1 145
231	F	kom. förv.	Liljeholmen	GRÖNDALSGÅRDEN 4	902
252	F	kom. förv.	Liljeholmen	PYTSEN 2	500
286	F	kom. förv.	Liljeholmen	KORPEN 12	427
359	F	kom. förv.	Liljeholmen	KASTANJEN 9	410
403	F	kom. förv.	Liljeholmen	MIDSOMMARKRANSEN 1:1	149
411	F	kom. förv.	Liljeholmen	LILJEHOLMEN 1:1, 1	121
458	F	kom. förv.	Liljeholmen	Spaljetträdet 2	1 300
93	F	kom. förv.	Maria-Gamla Stan	SKINNARVIKEN 4	510
150	F	kom. förv.	Maria-Gamla Stan	HÅLLKARLEN 2	988
379	F	kom. förv.	Maria-Gamla Stan	KANINEN MINSTA 9	533
401	F	kom. förv.	Maria-Gamla Stan	SÖDERMALM 3:1	145
429	F	kom. förv.	Maria-Gamla Stan	SÖDERMALM 9:1	116
184	F	kom. förv.	Norrmalm	RESEDAN 6	809
431	F	kom. förv.	Norrmalm	VASASTADEN 1:105	134
434	F	kom. förv.	Norrmalm	VASASTADEN 2:45	157
65	F	f.d. soc	Rinkeby	KVARNLYCKAN 1	495
66	F	f.d. soc	Rinkeby	KVARNPIGAN 1	525
74	F	f.d. soc	Rinkeby	STOLPKVARNEN 1	525
158	F	kom. förv.	Rinkeby	KVARNVALSEN 1	1 113
250	F	kom. förv.	Rinkeby	TORNKVARNEN 1	809
251	F	kom. förv.	Rinkeby	GRYNKVARNEN 1	812
272	F	kom. förv.	Rinkeby	TRAMPKVARNEN 1	790
273	F	kom. förv.	Rinkeby	AKALLA 4:1	565
439	F	kom. förv.	Rinkeby	AKALLA 4:1	127
25	F	f.d. soc	Skarpnäck	NÄSKUBBEN 2	376
38	F	f.d. soc	Skarpnäck	STATSSEKRETERAREN 1	615

40	F	f.d. soc	Skarpnäck	STÅTHÅLLAREN 5	426
45	F	f.d. soc	Skarpnäck	VILJAN 1	100
101	F	kom. förv.	Skarpnäck	RUSTMÄSTAREN 3	410
120	F	kom. förv.	Skarpnäck	JORDBRUKSMINISTERN 2	810
141	F	kom. förv.	Skarpnäck	KONTROLLANTEN 19	184
142	F	kom. förv.	Skarpnäck	BANKIREN 1	588
151	F	kom. förv.	Skarpnäck	SJÖFARAREN 8	900
208	F	kom. förv.	Skarpnäck	TVÅTTERSKAN 7	590
209	F	kom. förv.	Skarpnäck	BANKIREN 3	325
212	F	kom. förv.	Skarpnäck	KANSLISTEN 3	810
213	F	kom. förv.	Skarpnäck	JÄMLIKHETEN 7	810
270	F	kom. förv.	Skarpnäck	MYNTMÄSTAREN 2	371
278	F	kom. förv.	Skarpnäck	KANSLISKRIVAREN 7	410
279	F	kom. förv.	Skarpnäck	KVINNLIGHETEN 1	918
292	F	kom. förv.	Skarpnäck	BARNASINNET 1	645
300	F	kom. förv.	Skarpnäck	HEMBITRÅDET 13	1 309
332	F	kom. förv.	Skarpnäck	FYRBÅKEN 1	765
353	F	kom. förv.	Skarpnäck	MOLNTAPPEN 58	471
355	F	kom. förv.	Skarpnäck	TERMOMETERN 2	425
360	F	kom. förv.	Skarpnäck	UNDERSTEN 3	433
406	F	kom. förv.	Skarpnäck	PROBERAREN 2	129
418	F	kom. förv.	Skarpnäck	HAMMARBYHÖJDEN 1:1	166
476	F	kom. förv.	Skarpnäck	Skarpnäcks Gård 1:1-909011	95
6	F	f.d. soc	Skärholmen	BJURBÄCKEN 4	365
7	F	f.d. soc	Skärholmen	BYHOLMEN 3	510
9	F	f.d. soc	Skärholmen	FALKHOLMEN 4	525
14	F	f.d. soc	Skärholmen	GRÖNA RUTAN 2	320
17	F	f.d. soc	Skärholmen	KLUBBHOLMEN 2	470
18	F	f.d. soc	Skärholmen	KONSTNÄRSRINGEN 63	175
19	F	f.d. soc	Skärholmen	LAXHOLMEN 4	610
22	F	f.d. soc	Skärholmen	MALSÄTRA 4	350
50	F	f.d. soc	Skärholmen	AMARANTERN 4	435
112	F	kom. förv.	Skärholmen	NYTTA OCH NÖJE 1	806
113	F	kom. förv.	Skärholmen	LJUSGLIMT 2	437
114	F	kom. förv.	Skärholmen	CONCORDIA 4	631
119	F	kom. förv.	Skärholmen	FURUHOLMEN 202	118
126	F	kom. förv.	Skärholmen	CONCORDIA 3	1 067
136	F	kom. förv.	Skärholmen	GRANHOLMEN 3	364
137	F	kom. förv.	Skärholmen	KASHOLMEN 1	612
147	F	kom. förv.	Skärholmen	KROKHOLMEN 1	426
186	F	kom. förv.	Skärholmen	HAGHOLMEN 2	433
256	F	kom. förv.	Skärholmen	NORDENS VÄNNER 2	598

321	F	kom. förv.	Skärholmen	KORSHOLMEN 61	118
341	F	kom. förv.	Skärholmen	STALLARHOLMEN 17	845
370	F	kom. förv.	Skärholmen	BÅTHOLMEN 2	801
404	F	kom. förv.	Skärholmen	GRANHOLMEN 3	129
421	F	kom. förv.	Skärholmen	SKÄRHOLMEN 2:1	127
446	F	kom. förv.	Skärholmen	SKÄRHOLMEN 2:1	114
53	F	f.d. soc	Spånga-Tensta	ABJÖRN 14	405
54	F	f.d. soc	Spånga-Tensta	BITTINGE 1	1 080
56	F	f.d. soc	Spånga-Tensta	BROMSTENS GÅRD 1	710
62	F	f.d. soc	Spånga-Tensta	ISLINGE 3	530
64	F	f.d. soc	Spånga-Tensta	KULLINGE 2	525
67	F	f.d. soc	Spånga-Tensta	LILLINGE 1	515
68	F	f.d. soc	Spånga-Tensta	LÄSTRINGE 5	530
76	F	f.d. soc	Spånga-Tensta	TISSLINGE 2	530
89	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	ASLÖG 16	236
135	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	HELGONBILDEN 6	241
177	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	SUNE 3	612
182	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	HOLMINGE 1	433
192	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	BARBARA 14	424
201	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	ANNA 1	419
207	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	NEGLINGE 2	759
295	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	GULMÅRAN 17	734
301	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	AZALEAN 23	184
306	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	MARGARETA 28	781

310	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	FRÖGERD 1	863
311	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	HJÄLMFAST 86	118
326	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	HELGONGLORIAN 1	424
333	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	GROTTAN 23	438
335	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	TOFTINGE 3	658
336	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	SKÄRINGE 2	478
339	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	RAGNAR 34	184
357	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	GUDLÖG 16	184
373	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	VÄRSTA GÅRD 2	184
374	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	VÄRSTA GÅRD 1	184
388	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	ÅVINGE 1	120
405	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	LILLINGE 1	123
433	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	BROMSTEN 8:1, 1	20
456	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	Krok 1	213
467	F	kom. förv.	Spånga-Tensta	Björinge	800
23	F	f.d. soc	Vantör	MURBÅGEN 2	410
37	F	f.d. soc	Vantör	SNESEN 1	320
88	F	kom. förv.	Vantör	CYLINDERLÅSET 3	932
103	F	kom. förv.	Vantör	BÄVERDAMMEN 3	427
123	F	kom. förv.	Vantör	BÄVERHYDDAN 1	867
124	F	kom. förv.	Vantör	BÄVERKOLONIN 1	816
174	F	kom. förv.	Vantör	LÅSGÅNGEN 2	434
222	F	kom. förv.	Vantör	DYRKEN 1	683
275	F	kom. förv.	Vantör	PORTKLAPPEN 1	926
282	F	kom. förv.	Vantör	BYGELN 7	612
312	F	kom. förv.	Vantör	BJURBÄCKEN 7	812

315	F	kom. förv.	Vantör	SÄDESKORNET 75	824
320	F	kom. förv.	Vantör	FÖRSTORINGEN 2	434
323	F	kom. förv.	Vantör	VALLFLICKAN 4	677
344	F	kom. förv.	Vantör	SKOLFILMEN 1	814
345	F	kom. förv.	Vantör	FILMCEMENTET 3	803
363	F	kom. förv.	Vantör	SKÅPBILEN 1	621
382	F	kom. förv.	Vantör	STÄNKSKÄRMEN 26	640
386	F	kom. förv.	Vantör	PUNKTERINGEN 7	120
391	F	kom. förv.	Vantör	BRANDDÖRREN 3	731
398	F	kom. förv.	Vantör	ÄLVSJÖ 1:1	185
399	F	kom. förv.	Vantör	ÖRBY 4:1, 1	271
438	F	kom. förv.	Vantör	ÄLVSJÖ 1:1	163
447	F	kom. förv.	Vantör	ÖRBY 4:1, 1	206
36	F	f.d. soc	Älvsjö	SNABELSKON 5	576
41	F	f.d. soc	Älvsjö	SULLÄDRET 1	376
84	F	kom. förv.	Älvsjö	HARPOLEKAREN 11	120
172	F	kom. förv.	Älvsjö	SAXOFONISTEN 1	456
173	F	kom. förv.	Älvsjö	LÅNGSJÖ GÅRD 11	427
191	F	kom. förv.	Älvsjö	SKÄDDAN 1	888
198	F	kom. förv.	Älvsjö	KAMMARMUSIKERN 29	571
216	F	kom. förv.	Älvsjö	PLATÅSKON 4	643
217	F	kom. förv.	Älvsjö	SIKEN 22	856
218	F	kom. förv.	Älvsjö	GÄDDAN 1	435
220	F	kom. förv.	Älvsjö	KAMMARORGELN 12	192
221	F	kom. förv.	Älvsjö	VISBOKEN 1	803
302	F	kom. förv.	Älvsjö	BERGSKÄDDAN 79	243
309	F	kom. förv.	Älvsjö	INSTRUKTIONEN 1	615
317	F	kom. förv.	Älvsjö	KONSERTFLYGELN 32	217
324	F	kom. förv.	Älvsjö	VANDRARSKON 1	1 221
329	F	kom. förv.	Älvsjö	LÅNGBRO SJUKHUS 3	803
330	F	kom. förv.	Älvsjö	JULLOVET 2	837
352	F	kom. förv.	Älvsjö	TAKHUVEN 1	473
358	F	kom. förv.	Älvsjö	KLARINETTEN 20	856
366	F	kom. förv.	Älvsjö	STIMMET 1	472
419	F	kom. förv.	Älvsjö	HERRÄNGEN 1:1	22
442	F	kom. förv.	Älvsjö	VÄSTBERGA 1:1	155
1	F	f.d. soc	Östermalm	KRUBBAN 18	475
195	F	kom. förv.	Östermalm	KAMPEMENTET 2	872
257	F	kom. förv.	Östermalm	ADJUTANTEN 1	438
319	F	kom. förv.	Östermalm	KRUBBAN 18	855
377	F	kom. förv.	Östermalm	ARTILLERISTEN 4	675
394	F	kom. förv.	Östermalm	LADUGÅRDSGÄRDET 1:8	124
416	F	kom. förv.	Östermalm	ÖSTERMALM 1:26	112

422	F	kom. förv.	Östermalm	ÖSTERMALM 1:61	128
291	F, P	Privat SDF	+	VANDSTYCKET 1	410
337	F, P	Privat SDF	+	HÅLLKARLEN 1	2 038
30	F,P	Privat SDF	+	PROBERAREN 4	527
3	P	Privat		FARSTA 2:1	126
5	P	Privat		BILDEN 1	175
8	P	Privat		DJURSÄTRA 1	435
10	P	Privat		FALUDDEN 1	218
15	P	Privat		GULSKIVAN 1	175
21	P	Privat		LÅNGSÄTRA 2	115
27	P	Privat		OBJEKTIVET 1	365
29	P	Privat		PETTRINGEN 4	365
42	P	Privat		SVEDJEBRUKET 1	365
57	P	Privat		BRUDHANDSKEN 12	530
63	P	Privat		KLACKEN 2	895
81	P	Privat		HEMMARÖ 2	287
87	P	Privat		BARNKAMMAREN 1	806
99	P	Privat		MOLDE 7	154
100	P	Privat		RENFANAN 30	457
104	P	Privat		GRANSÄTRA 1	1 292
106	P	Privat		STORA PRYSSAN 3	471
107	P	Privat		VIDEÖRTEN 50	438
108	P	Privat		KÄRLEKSÖRTEN 7	610
118	P	Privat		TAPETEN 8	451
131	P	Privat		HATTSTUGAN 1	427
132	P	Privat		SKOGSPLANTERINGEN 4	801
146	P	Privat		RÖDKLINTEN 20	549
148	P	Privat		FÅRÖ 2	813
149	P	Privat		ARNÖ 3	410
154	P	Privat		MUNSÖ 1	900
155	P	Privat		VÅLDÖ 6	781
180	P	Privat		URVERKET 1	900
181	P	Privat		LILL-KLAS 1	142
187	P	Privat		HAGHOLMEN 3	111
203	P	Privat		PÄLSEN 3	422
204	P	Privat		KRÅKSÄTRA 2	716
215	P	Privat		SPETSKÅLEN 66	800

223	P	Privat	FÖRARSÄTET 8	144
225	P	Privat	SÖDERMALM 9:30	641
227	P	Privat	JAKTPAVILJONGEN 4	493
233	P	Privat	LEKRUMMET 1	431
235	P	Privat	UGNSRAKAN 4	809
240	P	Privat	KLINTEN 5	614
247	P	Privat	MARÖ 4	927
254	P	Privat	BOSTADSLOTTERIET 8	507
255	P	Privat	BOCKARNA BRUSE 1	662
260	P	Privat	OSLO 11	154
264	P	Privat	GULLPIGAN 1	895
269	P	Privat	RIBE 169	907
277	P	Privat	TOMBOLAN 5	476
281	P	Privat	INGEBORG 64	427
283	P	Privat	STRANDÄRTEN 18	1 032
285	P	Privat	SVEABORG 3	1 533
288	P	Privat	FADER BERGSTRÖM 3	1 036
316	P	Privat	TOFSSKIVLINGEN 22	799
325	P	Privat	LAPPJÄXAN 2	513
327	P	Privat	RÖRSOPPEN 12	853
334	P	Privat	BILDHUGGAREN 30	433
340	P	Privat	TORPTÄPPAN 36	1 032
342	P	Privat	BIRGITTA 3	814
343	P	Privat	BÖNEMANNEN 3	1 369
356	P	Privat	FLYGMASKINEN 3	507
364	P	Privat	INGEBORG 62	632
372	P	Privat	RÖDLÖGA 1	571
378	P	Privat	CYKLONEN 2	815
380	P	Privat	HAREN 8	530
381	P	Privat	SKARPSKYTTEN 2	801
385	P	Privat	HUMANISTEN 1	367
387	P	Privat	LOTSEN 16	1 100
410	P	Privat	SÄTRA 2:1	170
39	P, PL	Privat + Parkmark	STUREBY 1:1	410
47	P, PL	Privat+ Parkmark	VÄSTBERGA 1:1	116
49	P, PL	Privat + Parkmark	VÄSTBERGA 1:1	160
51	P, PL	Privat, Parkmark	LILLA ESSINGEN 1:6	120

80	P,PL	Privat + Parkmark	FARSTA STRAND 4:1	323
2	PL	Parkmark	SÖDERMALM 8:57	600
16	PL	Parkmark	VÄSTBERGA 1:2	376
24	PL	Parkmark	MYNTMÄSTAREN 2	95
61	PL	Parkmark	HÄSSELBY VILLASTAD 215 14:33	
79	PL	Parkmark	LILLA ESSINGEN 1:6	317
210	PL	Parkmark	MARIEBERG 1:26	656
274	PL	Parkmark	STAMPKVARNEN 1	790
298	PL	Parkmark	SKÖNDAL 1:1	430
328	PL	Parkmark	LÅNGBRO 13:20	877

Remisser

I samband med remisshanteringen kring översyn av gatu- och fastighetskontoret och dess verksamheter inkom remissvar över förslag till ny organisation. Utredningens förslag till ny organisationen inbegrep en sammanslagning av fastighetskontoret och saluhallsförvaltningen samt fortsatt renodling genom överföring av specialfastigheter till bolag. En del av remissvaren behandlar denna fråga, vilket redovisas nedan.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 27 augusti 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret håller med om att det är lämpligt att bryta ut fastighetsförvaltningen från gatu- och fastighetskontorets ansvar. Fastighetsförvaltningens samband med övrig verksamhet i gatu- och fastighetskontoret är relativt svagt, och fastighetsförvaltningen behandlas i dagsläget rent praktiskt separat som en sluten redovisningsenhet. Staden behöver en förvaltning som har hög fastighetsekonomisk och juridisk kompetens, och som kan förse staden med ändamålsenliga lokaler samt agera i fastighetsförvaltande uppgifter av mer udda slag och som inte naturligt drivs bäst i något av stadens bostads- och fastighetsbolag. Stadsledningskontoret anser att Egendom och fastighetsförvaltningens markinnehav bör föras till den konsoliderade förvaltningen. Stadsledningskontoret anser också att den mark som idag förvaltas av saluhallsförvaltningen borde ingå i den föreslagna konsoliderade förvaltningens ansvar. Det pågår för närvarande diskussioner om förändringar inom fastighetsförvaltningens ansvarsområde. Lantegendomarna har föreslagits skall överföras till en stiftelse, en utredning pågår om huruvida friliggande barnstugor skall överföras till SISAB etc. Stadsledningskontoret föreslår att en överföring av fastighetsförvaltningen till saluhallsstyrelsen inte avvaktar dessa utredningar utan eventuella förändringar får ske inom den nya förvaltningen.

Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande av den 26 augusti 2004 lyder i huvudsak enligt följande.

Koncernledningen tillstyrker förslaget att sammanföra fastighetsavdelningen med stadens saluhallsförvaltning. Det innebär att den renodling som påbörjats kan fortskrida genom att barnstugor överförs till SISAB samt att mindre och medelstora kulturbyggnader överförs till AB Stadsholmen. Genom sammanslagning med saluhallsförvaltningen erhåller staden även en renodlad fastighetsförvaltning för kommersiella och förvaltningsmässiga ändamål. Det är koncernledningens uppfattning att en organisation av stadens fastighetsinnehav i enlighet med ovan kommer att öka avkastningen på

stadens egendom, minska kostnaderna genom rationaliseringsåtgärder, samt öka transparens och möjlighet att styra verksamheterna.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 26 augusti 2004 att utan eget ställningstagande överlämna kontorets tjänsteutlåtande.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande av den 17 augusti 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Vi delar konsulternas bedömning, att en sammanläggning av kontorets fastighetsförvaltning med t ex Saluhallsförvaltningen skulle kunna erbjuda möjligheter till effektivisering. Att koncentrera verksamheten till en förvaltning och en nämnd bör också kunna medverka till att stärka kompetensen i olika fastighetsfrågor hos såväl förvaltningens personal som bland berörda förtroendemän. Att sammanföra de aktuella förvaltningsbestånden till en förvaltning under en nämnd bör också innebära ökad tydlighet och därmed förbättrade möjligheter till politisk styrning och uppföljning. Åtgärden bör samtidigt underlätta den påbörjade renodlingen av stadens fastighetsbestånd. Som framgått delar vi däremot inte konsulternas uppfattning om att Affärsområde Egendom nu bör skiljas ut från Fastighetsförvaltningen och temporärt placeras inom Exploateringsenheten. Erfarenheten visar att det är få exploateringsfrågor som rör Fastighetsförvaltningens verksamhet. Vi erinrar också om att det sedan en tid på uppdrag av gatu- och fastighetsnämnden pågår en studie av förutsättningarna för att överföra stora delar av egendomsbeståndet till en stiftelse. Vi föreslår, att ett avskiljande av Fastighetsförvaltningen från gatu- och fastighetskontoret genomförs vid årsskiftet 2004/2005. En eventuell sammanläggning med Saluhallsförvaltningen bör dock anstå till dess erforderliga förberedelser är avklarade

Stadsbyggnadsnämnden beslöt vid sitt sammanträde den 2 september 2004 att överlämna kontorets tjänsteutlåtande utan eget ställningstagande.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 20 augusti 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Gatu- och fastighetskontoret har en bred verksamhet. Stadsbyggnadskontoret anser att den pågående förändringen där fastighetsfrågorna förs till likartad verksamhet och till del inordnas inom annan verksamhet är bra.

Saluhallsstyrelsen beslöt den 20 augusti 2004 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen samt att därutöver anföra följande.

Saluhallsstyrelsens verksamhet är unik. Vi ska se till att stockholmarna erhåller livsmedel på ett ekonomiskt och ekologiskt fördelaktigt sätt. Det finns både för- och nackdelar med att flytta fastighetsförvaltningen från gatu- och fastighetsnämnden till saluhallsstyrelsen. Det kan vara bra att ytterligare renodla fastighetsbeståndet inom staden. Samtidigt kan vi känna en viss oro för att man på sikt tappar den specifika kompetens som saluhallsförvaltningen besitter idag.

Saluhallsförvaltningens tjänsteutlåtande av den 15 augusti 2004 lyder i huvudsak enligt följande.

Saluhallsförvaltningen anser att det är viktigt för staden att ha ett fortsatt stort ansvar för att skapa goda förutsättningar för små och stora livsmedelsföretag att existera i Stockholm då stadens invånare både behöver det som företagen producerar samt de arbetstillfällen som skapas. En sammanslagning enligt förslaget innebär att styrelsens fokus på nuvarande verksamhet delas med många andra viktiga frågor. Saluhallsförvaltningen anser att det är viktigt att kompetensen gällande drift av torg och saluhallar bibehålls. Det är också viktigt att staden har ett fortsatt stort ansvar för att det finns centralt belägen mark för partihandelsområden samt att staden har kompetens att tillhandahålla specialanpassade lokaler för stora och små livsmedelsföretag. Om markupplåtelseerna på partihandelsområdena övertas av exploateringskontoret försvinner ett incitament för saluhallsstyrelsen att påverka Årsta partihallars framtida utveckling. Saluhallsförvaltningen anser att företagen inom partihandelsområdena inte ska behöva ha mer än ett kontaktställe med staden gällande mark- och utnyttjandefrågor. Därför bör ansvaret för markupplåtelser inom partihandelsområdena inte övergå till exploateringskontoret.

Att utöka saluhallsförvaltnings fastighetsbestånd med delar av gatu- och fastighetskontorets gör att samordningsvinster kan uppnås och den nya organisationen ges möjlighet att bli effektivare än de två olika organisationerna är idag. Den större organisationen blir kraftfullare med större resurser. Fler erfarna och välutbildade personer ger en större kunskapsbank och kontaktnätet ökar. Fler specialistfunktioner kan finnas samt det är inspirerande och utvecklande med andra infallsvinklar på uppgifter genom fler medarbetare. Dubbelarbetet i de olika organisationerna kan upphöra. Det stora nyckelpersonsberoendet och därmed sårbarheten som gäller inom saluhallsförvaltningen kan minska. Saluhallsförvaltningen anser att det finns samordningsvinster att göra vid en sammanslagning av de fastighetsförvaltande enheterna i enlighet med förslaget.

Om beslut enligt huvudförslaget fattas, som innebär att gfk:s fastighetsförvaltning läggs samman med saluhallsförvaltningen, förordar saluhallsförvaltningen att kom-

munstyrelsen omgående uppdrar åt saluhallsstyrelsen att i samråd med stadsledningskontoret, utarbeta förslag till beslut om såväl detaljorganisationen, bemanning, tidplan samt hur sammanläggningen rent praktiskt skall genomföras.

Kista stadsdelsnämnd beslöt den 26 augusti 2004 att anta förvaltningens tjänsteutlåtande som yttrande.

Kista stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande av den 11 augusti 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att fastighetsförvaltningen bryts ut ur gatu- och fastighetskontoret och läggs på specialiserade bolag eller annan förvaltning. Fastighetskontoret saknar idag resurser för att fullfölja sina åtagande som fastighetsägare och även t.ex. genomföra energibesparingar. Genom att fastighetskontoret måste korta avskrivningstider i förhållande till livslängden och ogynnsam finansiering och mycket höga kostnadspåslag vid ombyggnader har stadsdelsförvaltningen ofta inte haft råd med verksamhetsanpassningar i gatu- och fastighetskontorets lokaler. Detta har gjort andra fastighetsalternativ mer förmånliga. Om inte jämlik finansiering kan ske i kommunal förvaltning av reinvesteringar och verksamhetsanpassningar förordar stadsdelsförvaltningen att de kommunala fastigheterna överförs till bolag med bättre finansieringsförutsättningar.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslöt den 26 augusti 2004 att godkänna förvaltningens förslag till tjänsteutlåtande.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande av den 12 augusti 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetsförvaltningens specialisering enligt förslagen B-D anser stadsdelsförvaltningen att detta är bra i huvudsak och i konsekvens med att de olika avdelningarna redan har vitt olika funktioner med sinsemellan olika organisation. Beträffande förslaget med överföring av förskolelokaler till SISAB anser dock stadsdelsförvaltningen att det är tveksamt om SISAB med sin inriktning på enbart skollokalkompetens och med sin nuvarande arbetsstruktur kan sköta detta ansvarsområde med så många små lokaler (ett 40-tal inom Spånga-Tensta) på ett effektivt och serviceinriktat sätt. Skall dessa små enheter inordnas i samma långsamma och kostsamma arbetsgång där SISAB bestämmer priset istället för att tillämpa självkostnadspriset/anbudet, som GFK nu trots allt gör vid ombyggnader, riskerar hyrorna rusa upp i höjden.

Bromma stadsdelsnämnd beslöt den 26 augusti 2004 att anta förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bromma stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande av den 12 augusti 2004 har följande lydelse.

Vi är positiva till förslaget att fastighetsförvaltningen delas upp och läggs på specialiserade bolag eller egen förvaltning. Vår bedömning är att gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning saknar resurser för att fullfölja sina åtagande som fastighetsägare. Fastighetsförvaltningen har korta avskrivningstider i förhållande till livslängden på en investering vilket får till följd att finansieringen blir hög och kostnadspåslag vid ombyggnationer ibland helt orimligt höga. Om inte en jämlikare finansiering kan ske i kommunal förvaltning förordar vi att de kommunala fastigheterna överförs till bolag med bättre finansieringsförutsättningar. Även ur mervärdesskattesynpunkt torde det vara en fördel sett ur stadens perspektiv att fastigheterna läggs i bolag.

Norrmalms stadsdelsnämnd beslöt den 26 augusti 2004 att översända stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande utan eget ställningstagande.

Norrmalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande av den 22 juli 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelförvaltningen delar uppfattningen att sambandet mellan fastighetsförvaltningen och övrig verksamhet inom gatu- och fastighetskontoret är svagt. Det synes också riktigt att stadens markinnehav förvaltas av Exploateringskontoret. Stadsdelsförvaltningen har i yttrandet över SPO-utredningen ifrågasatt att SISAB skulle förvalta förskolorna. Enligt huvudförslaget skulle Saluhallsförvaltningen bli stadens nya fastighetskontor och sortera under samma nämnd som Trafikkontoret och Exploateringskontoret. Därmed skulle uppenbarligen denna nämnd även bli kristidsnämnd och svara för livsmedelsförsörjningen till Stockholm samt viss torghandel. Förslaget skulle medföra att t.ex. de gruppbestäder som förvaltningen hyr i bostadsrätter som staden äger, liksom förvaltningskontoret skulle förvaltas av Saluhallsförvaltningen. Innan ställning kan tas till detta erfordras enligt förvaltningens mening ytterligare utredning.

Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd beslöt den 26 augusti 2004 att som svar på remissen återoppta förvaltningens tjänsteutlåtande.

Maria-Gamla stans stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande av den 15 juni 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningens erfarenheter är att det, i nuvarande organisation, är ett tämligen stort avstånd mellan Fastighetsförvaltningen och Region innerstad. Båda avdelningarna är stora och förankringar om pågående ärenden sker inte med automatik, vilket ibland

lämnar tveksamheter hos SDF om t ex ett remissvar från GFK till SDF gäller för båda avdelningarna. En separation mellan dessa båda verksamheter förtydligar ansvar och dialog.

Katarina-Sofia stadsdelsnämnd beslöt den 26 augusti 2004 att stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande utgör svar på remissen.

Katarina-Sofia stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande av den 13 augusti 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Sedan de av fastighetsavdelningen förvaltade sjukhemmen överförts till FB Servicehem AB, är förvaltningen som hyresgäst - sånär som på ett par parklekslokaler - enbart berörd av de förskolor/barnstugor som fastighetsavdelningen nu förvaltar och som föreslås bli överförda till skolfastighetsbolaget SISAB. Förvaltningen har god erfarenhet av den organisation och det arbetssätt som SISAB numera tillämpar. Förvaltningen har därför inget att erinra mot förslaget.

SACO inom gatu- och fastighetskontoret föreslår i första hand att Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret uppdrag att själv se över organisationen. Utredarna har underlåtit att värdera ledningsfunktionerna, vilka SACO anser är av grundläggande betydelse för en väl fungerande organisation. Om något av de föreslagna alternativen ändå kommer att genomföras förordar SACO alternativ D. Förutom vad som ovan sagts instämmer SACO-föreningen i stort med de synpunkter kontoret framför i sitt tjänsteutlåtande. SACO ställer sig dock negativa till att Fastighetsförvaltningen skall skiljas ut från Gatu- och fastighetskontoret i förväg, eftersom SACO inte kan se några positiva effekter av ett sådant förfarande.

SKTF inom gatu- och fastighetskontoret pekar på rapporten, i vilken det föreslås att nuvarande fastighetsförvaltningen skiljs från gatu- och fastighetskontoret och läggs samman med Saluhallsförvaltningen. I denna del instämmer SKTF i konsultförslaget. Vid ett medlemsmöte i juni 2004 på fastighetsförvaltningen var samtliga SKTF-medlemmar, med något enstaka undantag, för en sådan sammanslagning. Affärsområde egendom anser SKTF bör ligga kvar inom Fastighetsförvaltningen i avvaktan på resultatet av den pågående diskussionen om en framtida stiftelsebildning.