



Tjänsteutlåtande  
SISAB:s styrelse 2022-04-26  
Ärende 8  
DNR: 2022-00157

Handläggare: Susanne  
Christensson Telefon: 08-508 460 59

Till styrelsen för  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

# Reviderat samverkansavtal mellan SISAB och Stockholms stad

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att teckna samverkansavtal för utbildningslokaler mellan Stockholms stad och Skolfastighets i Stockholm AB, SISAB, att börja gälla från och med 1 juli 2022.

Claes Magnusson  
VD

## Sammanfattning

I och med kommunfullmäktige budgetbeslutet för 2021 fick stadsledningskontoret och SISAB i uppdrag att se över och föreslå revidering av samverkansavtalet, med syfte att effektivisera byggprocesser samt se på incitament för att minska kostnaderna. Parterna har under 2021 samlat in synpunkter och tagit fram ett förslag till nytt samverkansavtal att börja gälla per 1 juli 2022. Grundprinciperna i avtalet är oförändrade, men precis som vid tidigare revideringar görs några justeringar utifrån anpassning till arbetssätt mellan SISAB och stadens förvaltningar, samt teknisk utveckling.

Samverkansavtalet gäller mellan SISAB och Stockholms stad och omfattar stadens förvaltningars inhyrningar. Drygt 1 600 000 kvadratmeter (av SISAB:s drygt 1 800 000) omfattas av detta avtal.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:  
Box 5010  
121 05 Johanneshov

Besöksadress:  
Palmfeltsvägen 5, våning 5  
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00  
e-post: [diarie@sisab.se](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

Org.nr: 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm  
En del av Stockholms stad

## Bakgrund

Kommunstyrelsen fick i uppdrag i budget 2021 att ta fram förslag till reviderat samverkansavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.

I arbetet med revideringen skulle också erfarenheter från uppdragen i kommunfullmäktiges budget 2020 omhändertas. Dessa uppdrag skulle sammanfattningsvis utveckla byggåtgärder och beslutsprocesser avseende lokaler ägda av SISAB så att dessa planeras, utformas och genomförs så kostnadseffektivt som möjligt.

Av kommunfullmäktiges budget 2021 och slutsatserna av det projekt som genomfördes under 2020 framgår:

- Justeringar ska göras i samverkansavtalet i syfte att öka incitament för alla parter att minska kostnaderna
- Det ska säkerställas att all SISAB:s nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar ska ske kostnadseffektivt ur ett kommunkoncernperspektiv
- Kommunstyrelsen ska tillsammans med SISAB och Stockholms Stadshus AB, SSAB, utreda en omarbetning av schablonerna i samverkansavtalet och samtidigt pröva en övergång till lokalarea, LOA
- SISAB ska tillsammans med kommunstyrelsen, utbildningsnämnden och SSAB se över processer för att säkerställa kostnadseffektivitet
- Offerter ska kompletteras med "kalkylberäkningsprocent".

Utgångspunkten för komponenterna i nuvarande samverkansavtal är att de ska ge en hyra som är kostnadsbaserad och består av kapitalkostnader i form av raka amorteringar och stadens årliga internränta plus påslag för upplagda lån avseende förvärvskostnader och investeringar samt olika schabloner, bland annat för drift och underhåll, DoU, och konstgräsplaner. En baskapitalhyra kan tillkomma på äldre byggnadsdelar när kapitalkostnaderna understiger en viss nivå. Schablonerna justeras årligen med mellan 75-100 procent av förändringarna av konsumentprisindex, KPI. Därtill tillkommer faktisk kostnad för tomträtt på objektsnivå. Olika avtalsspecifika rabatter kan utgå under vissa förutsättningar för nyproduktion, tomställning och evakuerad area.

Ytterligare en komponent i avtalet gäller ersättning via administrativa påslag, för i huvudsak projekt. Delvis finansieras bland annat SISAB:s avdelningar för projekt och fastighetsutveckling riktat genom sådana påslag. Påslaget i projekt har räknats fram genom en formel, med riktvärden för ny- respektive ombyggnation och en omräkning mot en kvot. Detta har varit en administrativt komplicerad modell och som inte haft avsedd effekt.

För 2021 gäller enligt samverkansavtalet följande schabloner och rabatter:

### *Schabloner*

DoU – Drift	331 kronor/kvm
DoU – Energi	181 kronor/kvm
DoU – Lågenergi	100 kronor/kvm
DoU – Paviljong	136 kronor/kvm
Baskapitalhyra	421 kronor/kvm
Konstgräsplaner	52 656 – 341 427 kr/st

### *Rabatter*

Ny byggnadsarea	211 kronor/kvm under fem år
Evakuerad area	42 procent av DoU-Drift/Energi/Lågenergi
Tomställd area	50 procent av DoU-Drift/Energi/Lågenergi

För ett fåtal objekt finns särskilda avtal baserade på bakomliggande kostnader och villkor som avviker från gängse ordning. Det gäller Konradsberg, som SISAB förvärvade 2014, samt en handfull objekt som SISAB hyr av extern part och därefter hyr ut till nämnderna i andra hand, så kallade tredjepartsförhållanden. Även paviljonger hyrs av externa leverantörer men de är en reguljär produkt i samverkansavtalet och hanteras inte som tredjepartsförhållanden.

## Förslag till nytt samverkansavtal 2022

Grunden i samverkansavtalet är kvar oförändrad, det vill säga utgångspunkten är att det har stadens bästa för ögonen. Det uppdrag SISAB har i avtalet ska hyresgästerna betala för genom sin hyra och den hyran ska täcka kostnaderna. En förenkling av hyreskomponenterna sker dock i det nya förslaget. Avtalet baseras fortsatt på principen att det i huvudsak ska vara kostnadsneutralt mellan parterna, SISAB och staden. Dock kan avvikelser förekomma mellan förvaltningarna.

Ansvarsfördelningen utgår även fortsatt från att den part som har störst möjlighet att påverka ska vara ansvarig.

När det gäller kostnader/hyra för mark, i huvudsak tomträtt, samt kapitalkostnader för verksamhetsanpassningar är förutsättningarna oförändrade mot dagens avtal.

Som framgår ovan har det legat ett fokus på att i revideringen se över på vilket sätt man kan öka kostnadseffektiviteten, samt utveckla processer och villkor vad gäller projektstyrningen.

### ***Ändrat ansvar***

SISAB föreslås få ett ökat åtagande genom ansvar och tjänster enligt följande:

- Vatten och avlopp, VA (investeringar avseende ålagda dagvattenåtgärder är fortsatt hyresgästens ansvar)
- Målning och underhåll av linjer, bland annat på bollplaner
- Kyl- och frysrum
- Fastighetsanknuten processventilation
- Aktiva utvändiga solskydd
- Belysta utrymningsskyltar
- IT, datanät – administration av infrastruktur från S:t Erik Kommunikation AB, STEK.

Överföringen av ansvaret från hyresgästerna till SISAB, samt en korrigerigering av ersättningen vad gäller konstgräsplaner som varit underfinansierade, innebär också att medel för detta förs över. Detta sker genom att grundschablonen ökas. Eftersom kostnaderna idag ligger på hyresgästen direkt blir höjningen av hyran, om cirka 40 miljoner, inte en ökning av kostnaderna, mer än de justeringar som sker av bland annat ersättningen för konstgräsplaner.

### ***Nya schabloner***

Utifrån den erfarenhet som parterna skaffat sig under alla år så ger inte de uppdelade schablonerna i nuläget någon fördel, utan parterna ser en fördel i att istället förenkla

hyressättningen. Förslaget innebär således att de olika DoU-schablonerna för drift och energi, samt baskapitalhyra tas bort och ersätts med en schablon, grundschablonen, att gälla lika för alla kvadratmetrar, kvm, som hyresgästerna hyr. En besparing utifrån att SISAB kan dra stordriftsfördelar av de övertagna delarna ovan samt generellt har staden arbetat in en generell besparing om 5 kr/kvm. Kostnadsökningen för hyresgästerna blir därför i stort sett ingen. Grundschablonen föreslås bli 866 kr/kvm/år i 2022 års värde.

Paviljongschablonen behålls dock, men i den inbakas också energidelen. Den nya paviljongschablonen föreslås därför bli 360 kr/kvm/år i 2022 års värde.

De rabatter som tidigare har getts i olika former ändras också. Nyproduktionsrabatten tas helt bort och effekten av den har med motsvarande belopp minskat grundschablonen. I och med detta uppnås ett ökat incitament att underhålla det befintliga lokalbeståndet. För ren tomtställning respektive tomställning under projekt har en rabatt om 50 procent respektive 42 procent ersatts i förslaget med en rabatt om 221 kr/kvm/år, i 2022 års värde, för motsvarande situationer. Även här är det en förenkling av hanteringen men hyresmässigt ska det inte innebära några stora skillnader.

I enstaka fall finns gemensamhetsytor, ytor som både interna och externa hyresgäster delar på. Utöver den helt egna ytan som hyresgästen betalar för ska hyresgästen också erlagga en särskild schablon för sin andel av dessa gemensamma ytor om 850 kr/kvm/år.

Samtliga nya schabloner föreslås årligen räknas upp med 80 procent av konsumentprisindex, från och med 2023. Precis som alla tidigare år innebär detta ett årligt krav på effektiviseringar hos SISAB. (Se även under uppföljning.)

För tredjepartsinhyrningarnas hyreskontrakt och specialkontrakt gäller att nya tilläggskontrakt måste tecknas för vart och en av dessa. Det omfattar då bland annat att konsekvensen av att SISAB övertar ansvaret för VA-abonnemang måste inarbetas.

En permanent (ej paviljonger eller inhyrningar) skolas/förskolas hyra kommer enligt förslaget då att efter 1 juli 2022 bestå av:

866 kr/kvm/år	Grundschablon
ca 66-240 kr/kvm/år	Tomträttsavgäld (beroende på geografiskt läge)
ca 0-2500 kr/kvm/år	Nyproduktion/verksamhetsanpassning (styrs av hyresgästens beställningar)

### **Projekt**

I uppdraget att ta fram ett förslag till nytt avtal så har ett stort fokus legat på projekt. Därför förslås också en del förändringar inom detta område.

En av de förändringar som föreslås, inte minst utifrån hur det vardagliga samarbetet mellan SISAB och hyresgästerna, är att en särskild grupp, beredningsgruppen, inrättas. Dess uppgift blir att säkerställa och stärka projektstyrningen ur ett kommunperspektiv. Om väsentliga förändringar befaras i ett projekt ska gruppen användas för att snabbt göra en extra bedömning, inte minst utifrån att hålla kostnaderna nere.

En av grunderna i samverkansavtalet är att SISAB i fastighetsdelarna står för drift, skötsel och underhåll men att hyresgästens beställda projekt, som går via projektavdelningen, ligger utanför alla schabloner och finansieras via de projekt som genomförs. Den grunden ändras inte på men förslaget innehåller en förändring i på vilket sätt denna del beräknas. I

nuvarande och tidigare versioner av samverkansavtalet har en generaliserad procentsats använts för att räkna fram ett administrativt påslag. Nu föreslås att projektansvariga ska debitera en timkostnad för den tid de lägger ned i respektive projekt. Konsekvensen blir bland annat att transparensen och inslaget av självkostnad ökar då en större arbetsinsats genererar en högre intäkt för SISAB. Timpriset föreslås till 1095 kr/timme, och ska årligen fastställas av kommunfullmäktige. Till detta kommer ett litet påslag om två procent på övriga byggherrekostnader, exempelvis myndighetskostnader och detaljplanekostnader. På sista raden är det tänkt att detta ekonomiskt inte ska innebära någon skillnad mellan SISAB och hyresgästerna, men att det i enskilda projekt kan variera mera.

I samband med detta införs också timdebitering för den del som SISAB:s fastighetsutvecklingsavdelning gör utredningar på beställning av hyresgäster.

### *Uppföljning*

Tolkningsgruppen har bland annat till uppgift att följa upp ekonomin i avtalet. Det är viktigt för staden att SISAB lägger hyresintäkterna på det som man har i uppdrag att utföra. Den nya beredningsgruppen ska se över uppföljningen av projekt, samt tillsammans med Stockholms Stadshus AB följa upp den nya ersättningen kr/timme som används i projekt.

SISAB har under framtagandet av nytt avtal påtalat vikten av denna uppföljning, inte minst med tanke på de energipriser som just idag ligger på helt andra nivåer än vad som är räknat på generellt i avtalet. En fortsatt ökning av kostnaderna för media som SISAB inte kan påverka genom minskad förbrukning, bör ju inte påverka möjligheterna till långsiktig planerat underhåll.

### *Övrigt*

SISAB har lyft frågan om att SISAB bör överta ansvaret för passersystem till fastigheterna och där tillhörande tekniska lösningar. Komplexiteten kräver dock att ytterligare underlag vad gäller kostnader och ansvarsfördelning mellan alla de parter som är involverade inom staden tas fram innan ett förslag läggs. Det är dock en angelägen fråga för staden och avsikten är att återkomma med ett detaljerat förslag i denna fråga så snart som möjligt.

## Bilaga

1. Tjänsteutlåtande Kommunstyrelsen avseende revidering samverkansavtal
2. Samverkansavtal för utbildningslokaler 2022 att gälla från 1 juli 2022
3. Effekt av schablonändring
4. Ansvarsfördelning