



Gunnar Kempe  
Fastighetsavdelningen  
08-508 271 48  
gunnar.kempe@stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2012-06-19

## **Förvärv av bostadsrättslokal för användning som förskola i kvarteret Planeten 2,3 och 4 som hyrs ut till Normalmsstadsdelsnämnd. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner förvärv av bostadsrättslokal i kvarteret Planeten 2, 3 och 4 till en kostnad om 24 miljoner kronor, för att användas som förskola av Norrmalms stadsdelsnämnd.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att anpassa bostadsrätten till förskola till ett pris av 8 miljoner kronor.
3. Fastighetsnämnde uppdrar åt kontoret att hyra ut förskolan till Norrmalms stadsdelsnämnd till en hyra på 1,95 miljoner kronor per år.

Juan Copovi Mena  
Förvaltningschef

Pontus Werlinder  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Norrmalms stadsdelsnämnd har blivit uppsagd för avflyttning från en lokal i kvarteret Planeten 2,3 och 4 (Dalagatan-Observatoriegatan). I lokalen bedrivs förskoleverksamhet. I samband med uppsägningen har hyresvärden bostadsrättsföreningen Planeten erbjudit Norrmalms stadsdelsnämnd ersättningslokaler i samma kvarter. Stadsdelsnämnden har vänt sig till fastighetskontoret för att få hjälp med anpassning av lokalen samt för att tillse en långsiktig lösning för verksamheten.

Fastighetskontoret föreslår att kontoret förvärvar den aktuella lokalen till en kostnad om 24 miljoner kronor och bedömer kostnaden att anpassa lokalerna till 8 miljoner kronor.

---

Bilaga 1: Tjänsteutlåtande från Norrmalms stadsdelsnämnd

Bilaga 2: Investeringskalkyl

Bilaga 3: Lokalbeskrivning

Bilaga 4: Rumsbeskrivning



## **Utlåtande**

### **Bakgrund**

Norrmalms stadsdelsnämnd har blivit uppsagd för avflyttning från en lokal i kvarteret Planeten 2,3 och 4 (Dalagatan-Observatoriegatan). I lokalen bedrivs förskoleverksamhet. I samband med uppsägningen har hyresvärden bostadsrättsföreningen Planeten erbjudit Norrmalms stadsdelsnämnd ersättningslokaler i samma kvarter. Stadsdelsnämnden har vänt sig till fastighetskontoret för att få hjälp med anpassning av lokalen samt för att tillse en långsiktig lösning för verksamheten.

En förskoleverksamhet planeras nu för upp till 80 barn på en lokalyta om cirka 720 kvm. Den aktuella bostadsrättslokalen som kan förvärfvas är på cirka 650 kvm. En ytterligare lokal kan inom ett år införlivas med denna bostadsrättslokal.

Fastighetskontoret har föreslaget bostadsrättsföreningen Planeten att kontoret ska förvärva lokalen till en kostnad om 24 miljoner kronor och bedömer kostnaden att anpassa lokalerna till fyra föreskoleavdelningar till 8 miljoner kronor.

Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som hanterar bostadsrätterna och hyr ute dem till stadsdelsnämnderna till självkostnadshyra. Stadsdelsnämnden hyr i sin hand ut lägenheter till de boende till bruksvärdeshyra. Hyran till stadsdelsnämnden som är beslutad i kommunfällmäktige 2006-06-10 består av tre delar. Dels en kapitalkostnad som är 4 % av insatsen, dels årsavgiften till bostadsrättsföreningen och dels administrativ- och underhållskostnad om 100:-/m<sup>2</sup> som indexregleras med basår oktober 2004.

### **Mål och syfte**

Förvärvet bidrar till att säkerställa förskoleplatser i Vasastaden, så att staden kan nå sitt mål att erbjuda förskoleplatser till de barn som nu går på den uppsagda förskolan.

### **Tidsplan**

Bostadsrätten förvärvs under sommaren 2012. Projektering och upphandling av anpassningen sker under september månad 2012. Genomförande av ombyggnaden för inflyttning i april 2013.

### **Organisation**

Fastighetskontoret är projektledare för genomförandet av anpassningen av bostadsrätten. Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas.

### **Ekonomi**

Förvärvet av bostadsrätten är på 24 miljoner kronor. Årsavgiften till föreningen är 325 000 kronor.



Kostnaden för anpassningen bedöms till 8 miljoner kronor. Denna kostnad skrivs av på 20 år. Ränta är beräknad efter stadens internränta 3 %, se bilaga Kalkyl och bilaga Lokalbeskrivning.

Hyran för Norrmalms stadsdelnämnd blir 1,95 miljoner kronor. Hyran är beräknad efter stadens modell för bostadsrätter samt att 18 % omsorgsmoms är avräknad i hyresbeloppet. I modellen ingår 114 kr/kvm som ska täcka kontorets administrativa kostnader. Norrmalms stadsdelnämnd ansvarar för det inre underhållet, vilket regleras i hyresavtalet.

### **Miljökonsekvenser**

Allt arbete med att anpassa bostadsrätten kommer följa staden miljöprogram.

### **Risker**

Det finns en risk att lokalen inte hinner bli färdigställd innan verksamheten är tvungen att flytta ur sina nuvarande lokaler.

### **Plan för uppföljning**

Kontoret återkommer med slutredovisning i maj 2013.

### **Kontorets analys**

Lokalkostnaden per barn hamnar under brytpunkten 30 000 kronor/år.

Genom förvärvet av bostadsrätten kommer antalet förskoleplatser säkerställas för en lång tid framöver.

### **Slut**