



Handläggare: Bo Helin
Fastighetsförvaltningen
AO Förvaltningsbyggnader/65
Tel: 50826953
bo.helin@gfk.stockholm.se

2003-09-29

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Överföring av skolfastigheter till SISAB. Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner de i utlåtandet föreslagna skolfastighetsöverföringarna till SISAB.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Bo Helin

SAMMANFATTNING

Stockholms Stadshus AB har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen, bostadsbolagen, Centrumkompaniet, gatu- och fastighetsnämnden utreda förutsättningarna för att föra över och samla stadens fastighetsbestånd till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stadshus AB.

I detta utlåtande berörs frågor avseende skolfastigheter.

Kontoret föreslår att som en renodling av stadens fastighetsbestånd överföra till SISAB fastigheterna Vallgossen 12 och Barnhusbarnet 1 vid kommande årsskifte.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stockholms Stadshus AB har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen, bostadsbolagen, Centrumkompaniet och gatu- och fastighetsnämnden utreda förutsättningarna för att föra över

och samla stadens fastighetsbestånd till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stadshus AB.

Utredningen avser kulturfastigheter, vårdfastigheter såsom servicehus, sjukhem, gruppboheter och andra omsorgsfastigheter samt kommersiella fastigheter. Utredningen har även berört skolfastigheter i formuleringen av sitt uppdrag. Syftet är att undersöka möjligheterna till att renodla beståndet inom staden för att erhålla en rationell och effektiv fastighetsförvaltning. I utredningen kommer en genomgång av stadens samlade fastighetsbestånd att göras. Med denna genomgång som grund kommer varje objekt att bedömas utifrån de kriterier utredningen ställer upp för de olika områdena som anges i kommunfullmäktiges uppdrag och huruvida enskilda fastigheter allmänt kan anses passa in i de fastighetsförvaltande enheterna.

Utredningen kommer att analysera en renodling av beståndet ur ett förvaltningsperspektiv samt belysa skattemässiga aspekter såsom momsfrågor vid ombyggnad och förvaltning, stämpelavgifter vid eventuell överföring mellan stadens fastighetsförvaltande enheter samt eventuella andra skattemässiga konsekvenser.

Större överföring av fastigheter kommer att medföra konsekvenser för personal inom de enheter som berörs. Utredningen kommer därför att beakta personalfrågor knutna till fastighetsförvaltning. Slutligen kommer utredningen redovisa ekonomiska konsekvenser av överföring av fastigheter för de berörda enheterna och staden som helhet. Förslag och rekommendationer planeras avges under hösten 2003.

I detta utlåtande berörs frågor avseende skolfastigheter. Syftet är att ge nämnden information och att redan till årsskiftet genomföra en första etapp.

Analys

SISAB bildades i början av 1990 – talet för att rusta och utveckla stadens bestånd av skolfastigheter. De flesta skolor inom staden ägs och förvaltas av SISAB.

Gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning förvaltar två större skolor, Barnhusbarnet 1, Kullskolan i Kristineberg (1 640 kvm) och Vallgossen 12 (5 988kvm), Sverige – Finska skolan vid Fridhemsgatan. Kullskolan är en kommunal skola som hyrs ut till stadsdelsnämnden och Vallgossen en friskola som hyrs ut till största delen till ett aktiebolag. I Vallgossen hyrs också gymnastiklokaler ut till stadsdelsnämnden och utbildningsförvaltningen (ca 800 kvm) samt till församlingen New Life (ca 900 kvm) för församlingsverksamhet.

Härutöver förvaltar fastighetsförvaltningen några mindre skolor.

Förutsättningarna för att överföra de båda skolorna, Vallgossen 12 och Barnhusbarnet 1 redan vid kommande årsskifte bedöms av såväl kontoret som SISAB som goda. Byggnaderna säljs och marken upplåtes med tomträtt. Kullskolan ger för närvarande ett årligt resultat på ca 1 mnkr i

överskott och Vallgossen ger ett överskott per på 1,5 mnkr. En större upprustning av ventilationssystemet i Vallgossen måste göras inom kort på grund myndighetskrav vilket kan påverka resultatet negativt.

Samråd

Samråd har skett med Stadshus AB och SISAB som stöder förslaget

Konsekvenser

-ekonomiska

Överföringen av de båda skolfastigheterna till SISAB innebär en resultatförsämring med ca 2,5 mnkr för år 2004 hos fastighetsförvaltningen. Resultatförsämringen har medtagits i budgeten.

-måluppfyllelse

Genom överföringen av den första etappen uppnås en renodling av fastighetsbeståndet. Förutsättningarna för staden att förvalta de överförda fastigheterna förbättras genom denna samordning.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att fastigheterna Vallgossen 12 och Barnhusbarnet 1 överförs till SISAB.

SLUT