

Handläggare
Sofia Johansson
08-50842223

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut gällande flytt av SISAB:s huvudkontor

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB godkänner inriktningen att flytta bolagets huvudkontor från Palmfelt Center i Johanneshov till Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad.

Bakgrund

Av kommunfullmäktiges budget och ägardirektiv framgår att utgångspunkten är att nämnder och bolagsstyrelser hyr lokaler i stadens egna lokaler, vilket bidrar till långsiktig hållbarhet, lägre hyreskostnader och rådighet över lokaler. Vidare framgår att Stadens behov av fastigheter och lokaler i huvudsak ska tillgodoses med eget ägande. Viktiga perspektiv vid beslut är en bedömning utifrån bland annat varaktighet, hyreskostnader över tid och kostnadsvolym.

SISAB hyr idag sina kontorslokaler i Palmfelt Center som ägs av Atrium Ljungberg som förvärvade fastigheten av S:t Erik Markutveckling AB år 2022 då Atrium Ljungberg i avtal med staden om utveckling av hela Slakthusområdet hade en option på att förvärva fastigheten. Detta innebär att SISAB tillsammans med flera andra bolag och förvaltningar idag sitter i en externt ägd lokal. SISAB startade i linje med kommunfullmäktiges budget under 2024 ett arbete med att söka nya lokaler för kontor för den egna personalen. Detta har skett i samråd med moderbolaget Stadshus AB och stadsledningskontoret (inom ramen för stadsledningskontorets samlade arbete kring ny lokalisering av förvaltningar och bolags kontor som idag hyr lokaler i Palmfelt Center).

Utgångspunkten för arbetet har varit att undersöka potentialen i det egna fastighetsbeståndet och markytor anvisade för skolor längre fram i tid. I samråd med Stadshus AB har arbetet också innefattat att titta på en specifik fastighet i Hammarby Sjöstad som ägs av S:t Erik Markutveckling AB.

S:t Erik Markutvecklings uppdrag är inte primärt att äga fastigheter för en långsiktig förvaltning och SISAB har redan idag en inhyrning

SISAB

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov
Box 5010
12105 Johanneshov
Växel 08-50846000
Fax
diarie@sisab.se
www.sisab.se

för skolverksamhet med utbildningsförvaltningen som hyresgäst i en av huskropparna. Nuvarande detaljplan medger inte skoländamål varför skolverksamhet i hus 3, Sjästadsskolans annex, bedrivs genom tidsbegränsat lov max till och med 2030-09-30. Sedan januari 2023 pågår därför ett arbete mellan SISAB och S:t Erik Markutveckling för att skapa en varaktig detaljplan för att säkerställa att kunna möta ett långsiktigt skolbehov. Detaljplanen kommer i den delen att tillåta båda kontors- och skolverksamhet. Mot bakgrund i stadens strävan efter att minska den finansiella skuldutvecklingen och därmed noggrant prioritera vilka investeringar som ska genomföras har SISAB i samråd med Stadshus AB prioriterat att fokusera på befintliga lokaler och inte lokaler som kräver investering i uppförande av en helt ny byggnad. Arbetet har utgått från dagens antal anställda med en inriktning att SISAB inte under överskådlig tid kommer att utöka antalet anställda, dagens flexibla arbetssätt, att arbetet utgår från ett samlat kontor samt en arbetsplats som bidrar till att stärka och utveckla arbetssätt med utgångspunkten i den organisationsförändring som genomfördes under 2023. Likaså ska en lokalisering vara hållbar utifrån avståndet till SISAB:s hela fastighetsbestånd, ett kontor som bygger identitet och säkerställer närvaro och tillgänglighet till hela fastighetsbeståndet. Totalkostnaden ska också vara i paritet eller inte väsentligt avvika från dagens kostnader i syfte att hålla nere den samlade kostnadsmassan över tid.

Ärendet

Nuvarande lokaler i Palmfelt Center

SISAB flyttade till nuvarande lokaler år 2018. Sedan SISAB tillträdde befintliga kontorslokaler hösten 2018 har kontoret kontinuerligt anpassats efter bolagets behov och utvecklingen av flexibla arbetssätt. Kontoret var ursprungligt planerat innan pandemin men i och med pandemin har SISAB liksom övriga Staden utvecklat arbetssätt och därmed kunnat minska på lokalytorna.

Hyrans omförhandlades senast den 1 oktober 2023, varpå lokalytorna justerades i storlek för att optimera efter det behov bolaget har idag och framåt samt i syfte att begränsa den totala lokalkostnadsutvecklingen. Ytorna minskades med 627 kvm och dagens totala kontorsyta är därmed 3757 kvm med en avtalad hyra om 45 mnkr för perioden. Detta minskade lokalhyreskostnaden med 5,2 mnkr under avtalets löptid. Potentialen att minska ytorna bedömdes dock som något större vilket SISAB tagit med sig i utredningen om nya lokaler. Sedan återgången till kontorsarbete efter pandemin, har SISAB genom digitala verktyg arbetat med att mäta nyttjandet av kontorslokalerna, bland annat för att kunna dra rätt slutsatser om behovet av kontorsytor. Det var dock inte möjligt

att inom ramen för förhandlingen 2023 minska ytorna ytterligare, utan att säga upp avtalet för omförhandling vilket SISAB bedömde innebar ett sämre förhandlingsläge och därmed för stor risk.

Godsfinkan 1

Godsfinkan 1 som ägs av S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag Fastighets AB Godsfinkan, innefattar tre huskroppar sammanlänkade med två trapphus belägna på Heliosgatan 22-26 i Hammarby Sjöstad. Användningen är idag kontor och skola. Byggnaderna uppfördes i slutet av 1980-talet och ytan uppgår till ca 8 000 kvm. S:t Erik Markutveckling AB förvärvade tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad 2014/2015 av Fabege. Genom förvärvet tillgodosågs delar av Utbildningsförvaltningens behov av skollokaler i Hammarby Sjöstad.

S:t Erik Markutveckling AB har på SISAB:s uppdrag, där respektive organisation stått för sina egna kostnader (för SISAB:s del har insatsen bestått av arbetstid), i en förstudie utrett potentialen för ett kontor för SISAB med inflyttning 2026. S:t Erik Markutveckling AB har nu överlämnat en indikativ hyra och SISAB bedömer att denna är rimlig.

Tillsammans med S:t Erik Markutveckling AB och Stadshus AB har bolaget under processens gång diskuterat fördelarna med att istället köpa fastigheten. S:t Erik Markutveckling ABs uppdrag är att förvärva och utveckla fastigheter och inte långsiktigt äga fastigheter för förvaltning. Godsfinkan består av tre huskroppar varav en av huskropparna idag hyrs ut för skoländamål för en kapacitet på 340 elever. En initial bedömning visar att det långsiktigt skulle bli mer fördelaktigt för SISAB att äga fastigheten utifrån såväl uppdraget om att äga stadens skollokaler som att långsiktigt kunna hålla nere de egna hyreskostnaderna. Med SISAB som ägare finns också möjligheten att i en framtid skala upp behovet om så krävs eller om behovet tillfälligt minskar använda denna såväl för Utbildningsförvaltningens eller annan förvaltnings behov. Detta möjliggörs genom att användningen i den pågående detaljplaneändringen kommer tillåta både kontor och skollokaler. Lokalerna bedöms motsvara de behov som SISAB har om cirka 3 100 kvm kontorsyta vilket är en ytterligare anpassning till dagens arbetssätt och behov. Kollektivtrafik, tillgänglighet till SISAB:s fastigheter med lättåtkomliga påfarter till vägnätet samt möjlig parkering för bolagets cirka 45 elbilar som används i tjänsten. Såväl parkeringsmöjligheter som laddning av elbilar bedöms kunna ske i närområdet. SISAB har också en stark hälsoprofil vilket resulterat i en mycket hög frisknärvaro. Området har närhet till motion och rekreation i anslutning till arbetet och uppmuntrar till att cykla till och från arbetet.



Ekonomi

S:t Erik Markutveckling AB har lämnat en indikativ offert om en hyreskostnad om cirka 13,2 mnkr per år som bygger på ett 10-årigt avtal och inkluderar hyresgäst Anpassning. Denna är något lägre jämfört med dagens kallhyra om cirka 14 mnkr (2024). Den positiva ekonomiska effekten för hela staden blir än större då SISAB planerar hyra lokaler ägda av Staden.

Bolagets förslag till beslut

En sammanvägd bedömning ger att SISAB ser att en flytt till Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad är det sammanvägt bästa alternativet för en framtida lokalisering för en flytt som i tid kan ske i samband med att nuvarande hyresavtal i Palmfelt Center löper ut 2026-09-30. SISAB ser dock att ett köp av S:t Erik Markutvecklings dotterbolag Fastighets AB Godsfinkan, som innehåller fastigheten Godsfinkan 1, kan vara mer fördelaktigt ur flera aspekter, däribland ekonomiskt. SISAB avser därför utreda de två alternativen parallellt och återkomma till styrelsen med ett förslag till genomförandebeslut under mars/april månad 2025. Avsikten är att styrelsen vid detta tillfälle föreslås att ta del av underlag som innehåller ett förslag till hyresavtal om bolaget ska hyra fastigheten och ett förslag till köpeavtal av Fastighets AB Godsfinkan med en analys av de båda förslagen. Detta för att tydligt belysa de två olika alternativen för en flytt till Godsfinkan 1.

Ebba Agerman
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2024-12-10
Sofia Johansson, Avdelningschef VD-stab	2024-12-09