

**Handläggare**  
Christoffer Lindh  
Telefon: 0850803360

**Till**  
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

## Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Svar på remiss från kommunstyrelsen

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande godkänns som svar på remissen.
2. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar om omedelbar justering.

### Sammanfattning

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd har av kommunstyrelsen erhållit en remiss av revidering av samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB gällande utbildningslokaler.

Kommunstyrelsen har i uppdrag i budget 2021 att revidera samverkansavtalet med SISAB. Det nya samverkansavtalet föreslås gälla från 1 juli 2022 och ersätter det tidigare från 2018.

Samverkansavtalet omfattar cirka 700 hyresobjekt som staden hyr för utbildningsändamål med mera. Den totala hyreskostnaden uppgår 2021 till cirka 2,1 miljarder kronor per år och arean omfattar drygt 1,6 miljoner m<sup>2</sup> varav cirka 70 000 m<sup>2</sup> utgörs av paviljonger med tidsbegränsade bygglov. Cirka 180 000 personer, barn och vuxna, vistas dagligen i lokalerna under verksamhetstid.

Sammantaget föranleder förslaget ökade bruttokostnader för stadens nämnder med 35,4 mkr varav ca. 31,5 mnkr är uppskattade kostnader för ökade åtaganden för SISAB. Kostnadsökningen för Spånga-Tensta stadsdelsnämnd skulle uppgå till ca. 1,1 mkr årligen.

Förvaltningen anser överlag att förslaget är väl genomarbetat men lämnar vissa kommentarer om föreslagna timpriser, arbetsgång vid om-, ny-, och tillbyggnader, ansvar för infrastruktur för datakommunikation samt hanteringen av projektfördyringar.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

Fagerstagatan 15  
Box 4066  
16304 Spånga  
Växel 08-50803000  
Fax  
spanga-tensta@stockholm.se  
www.stockholm.se/spanga-tensta

## Bakgrund

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd har av kommunstyrelsen erhållit en remiss av revidering av samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB gällande utbildningslokaler.

Kommunstyrelsen har i uppdrag i budget 2021 att revidera samverkansavtalet med SISAB. Det nya samverkansavtalet föreslås gälla från 1 juli 2022 och ersätter det tidigare från 2018.

Samverkansavtalet omfattar cirka 700 hyresobjekt som staden hyr för utbildningsändamål med mera. Den totala hyreskostnaden uppgår 2021 till cirka 2,1 miljarder kronor per år och arean omfattar drygt 1,6 miljoner m<sup>2</sup> varav cirka 70 000 m<sup>2</sup> utgörs av paviljonger med tidsbegränsade bygglov. Cirka 180 000 personer, barn och vuxna, vistas dagligen i lokalerna under verksamhetstid.

Komponenterna i nuvarande samverkansavtal ger 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 årvis med mellan 75-100 procent av förändringarna av konsument-prisindex, KPI. Därtill tillkommer faktisk kostnad för tomträtt på objektsnivå.

De samlade kostnaderna för inhyrande nämnder för schabloner uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor per år räknat utifrån aktuella nivåer samt ingående areor/antal konstgräsplaner per kvartal fyra 2021.

Baskapitalhyra utgår endast för byggnadsdelar uppförda före 2013 och ersätter kapitalkostnaden för investeringar gjorda före 2013 då kostnaderna för dessa understiger aktuell nivå. Konstruktionen innebär att kostnaderna för baskapital successivt ökar i takt med att övriga kapitalkostnader på objektsnivå minskar. Knappt 1,2 miljoner m<sup>2</sup> träffas för närvarande av baskapitalhyra till ett värde om cirka 487,9 mnkr som ingår i ovan samlade schablonkostnad 2021.

Ytterligare en komponent i avtalet gäller ersättning via administrativa påslag. Delvis finansieras bland annat SISAB:s avdelningar för projekt och fastighetsutveckling riktat genom sådana påslag. Påslagen beräknas med olika procentsatser och modeller beroende på åtgärd och kostnadsnivå och påförs

hyresgästen i samband med direktfakturerings, hyresföring som kapitalkostnad eller ingår som en del av DoU-schablonen. Modellerna för beräkning av de administrativa påslagen för vissa hyresgästanpassningar som ska hyresföras har varierat under senare år i syfte att bland annat skapa incitament att hålla nere investeringsutgifter med mera. För närvarande gäller en progressiv beräkning för projekt som skapar fler platser enligt principen; desto lägre investeringsutgift per nytillkommen plats i förhållande till ett angivet riktvärde desto högre påslag och vice versa. Då många projekt sträcker sig över lång tid är situationen att olika beräkningsmodeller kan vara aktuella för pågående projekt beroende på när ett genomförandebeslut har fattats.

### **Ärendet**

Förslag till nytt samverkansavtal bifogas, bilaga 1. Angivna belopp i bilagan är i 2022 års nivå, de har räknats upp med förändringen av KPI per oktober 2021 utifrån i ärendet redovisade belopp i 2021 års nivå. Syftet är att i ärendet underlätta jämförelser mellan nuvarande situation och det nya förslaget.

Den föreslagna revideringen baseras på principen att i huvudsak vara kostnadsneutral mellan parterna (staden-SISAB). Fortsatt gäller att SISAB långsiktigt måste ha kostnadstäckning för att undvika kapitalförstöring i form av eftersatt underhåll med mera. Samtidigt måste incitament och styrning stärkas för att hålla nere investerings- och driftskostnader. Ansvarsfördelningen för olika åtaganden och åtgärder ska vara så rationell som möjlig och otydligheter och gränsdragningsproblematik ska minimeras.

I revideringen har ingått ett koncernperspektiv på ökad styrning mot fortsatt ekonomisk återhållsamhet där utgångspunkten är att alla parter får incitament för att gemensamt styra mot samma mål. Syftet är att frigöra mer pengar till verksamhet genom ökat fokus på projektkostnader, öka möjligheterna till ökad styrning och kompetens samt transparenta processer både hos SISAB och hos inhyrande nämnder, hålla nere stadens investeringsutgifter samt öka möjligheten och förmågan att göra tydliga avvägningar och prioriteringar i samband med kostnadsdrivande omständigheter exempelvis genom en utvecklad och förtydligad projektstyrningsprocess.

SISAB kan nyttja stordriftsfördelar och en besparing på grundschablonen har därför arbetats in motsvarande 5 kronor per m<sup>2</sup>. Denna besparing hos SISAB möjliggörs genom ett ökat åtagande för ansvar och tjänster (bl.a. vatten- och avloppsabonnemang, VA). Genom en uppräknings av grund- och paviljongschabloner mot KPI oktober årligen med 80 procent ges en

långsiktig besparingseffekt. Därutöver har den så kallade nyproduktionsrabatten tagits bort i syfte att öka styrningen och för att sänka utgifterna för nyproduktion.

Ett centralt fokus i revideringen har varit att utveckla processer och villkor vad gäller projektstyrning av olika åtgärder i syfte att öka kostnadseffektiviteten. Oavsett om det gäller beställda hyresgästanpassningar eller SISAB:s underhållsåtgärder så ska alltid investeringsutgifterna hållas så låga som möjligt givet sökt funktionalitet.

### Nya schabloner

I syfte att renodla och förtydliga avtalet slås flertalet schabloner samman till en grundschablon. Beräkningarna har gjorts utifrån en per kvartal fyra 2021 aktuell area om cirka 1,5 miljoner m<sup>2</sup> som utgör basen för schablonberäkningarna, så kallad permanent area. Objekt med särskilda avtal ingår inte areamässigt i detta. Inte heller paviljonger ingår utan de särskiljs utifrån sina förutsättningar och kostnaderna för dessa hanteras via en egen separat DoU-schablon, så kallad paviljongschablon.

Långsiktigt bedöms cirka 80 000 m<sup>2</sup> årligen vara föremål för nyproduktionsrabatt. Värdet av rabatten i nuvarande form kan därmed beräknas till cirka 16,8 mnkr per år. Genom ta bort nyproduktionsrabatten och inte längre inom ramen för den kostnadsbaserade hyressättningen subventionera kostnader för investeringar i nyproduktion kan grundschablonen reduceras motsvarande.

Kostnaderna för energi inarbetas i grundschablonen. Jämfört med idag blir effekten bland annat en något ökad hyreskostnad för nyproduktion.

SISAB föreslås öka sitt åtagande för 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.

Inklusive justering för konstgräsplaner motsvarar ovan ett uppskattat värde i form av ökad nytta för nämnderna om totalt cirka

40,8 mnkr i 2021 års nivå vilket inarbetas i grundschablonen, varav cirka 17,0 mnkr avser överföringen av abonnemangen för VA. Till den nya grundschablonen föreslås även läggas en viss ökad ersättning till SISAB för egna byggherretimmar för underhållsprojekt.

I 2021 års nivå och utifrån ovan förutsättningar beräknas den nya grundschablonen till 842 kronor/m<sup>2</sup> och den nya paviljongschablonen till 350 kronor/m<sup>2</sup>.

De omräknas till nya heltal från och med 1 juli 2022 utifrån 100 procent av förändringen av KPI oktober 2021 med oktober 2020 som basmånad.

Flertalet ingående poster i schablonerna är exponerade mot kostnader som kan öka relativt snabbt på samhällsnivå, exempelvis bygg- och energirelaterade sådana. Samtidigt ökar möjligheterna till effektivisering och rationell hantering genom att samla och öka åtagandet för ansvar och tjänster hos SISAB. Schablonerna samt tillägg och avdrag föreslås årligen från och med 2023 justeras med 80 procent av förändringen av KPI med oktober 2021 som bas.

Sammantaget föranleder förslaget ökade bruttokostnader för stadens nämnder med 35,4 mkr varav ca. 31,5 mnkr är uppskattade kostnader för ökade åtaganden för SISAB. Det innebär att nettoökningen uppgår till cirka 3,9 mnkr. Kostnadsökningen för Spånga-Tensta stadsdelsnämnd skulle uppgå till ca. 1,1 mkr årligen.

#### Ny modell ersätter delar av det administrativa påslaget

Det nuvarande administrativa påslaget på entreprenadkostnader för projekt gällande hyresgästpassningar som ska hyresföras upphör och ersätts med internprissättning i form av självkostnadsberäknat timpris för delar av SISAB:s projektavdelning och fastighetsutvecklingsavdelning, så kallade *byggherretimmar*. Med införande av timpris på underlättas uppföljning av olika uppdrag och byggprojekt samtidigt som de blir jämförbara oavsett om externa konsulter anlitas eller om arbetet utförs av SISAB:s egen personal. Timpriset fastställs i 2022 års nivå till 1 095 kronor.

#### Justering av det administrativa påslaget

Det administrativa påslaget på kostnader överstigande 0,5 mnkr som ska direktfinansieras kvarstår. För att skapa enhetlighet och förenkla hanteringen och slippa att parallellt hantera olika beräkningssystem gäller från och med 1 juli 2022 ett påslag om generellt 2,0 procent på sådan fakturering oavsett hur de tidigare

offererats. Eventuella ingående timkostnader för SISAB:s egen personal ska dras av beräkningen av påslaget men ej på beloppsgränsen om 0,5 mnkr.

### Projekt och projektstyrning

I samband med verksamhetsanpassningar är det beställande nämnd som i förekommande fall ska leverera underlag till SISAB om vilken personbelastning/antal platser eller andra mål som ett projekt ska avse. SISAB ska därefter i sina offerter projektera och basera olika nyckeltal på dessa uppgifter.

Offerter ska kompletteras med angivande av aktuellt (månad-år) prisläge med referens till att de är exponerade mot Faktorprisindex (Flerbostadshus, exklusive löneglidning, totalindex, 2015). Genom kopplingen till index underlättas uppföljning och styrning då eventuella avvikelser kan relateras till detta. Offerterna ska även medge uppföljning av beräknade byggherrekostnader i ett projekt. För att underlätta uppföljningen ska den befintliga

Tolkningsgruppen i samverkan med Beredningsgruppen, se nedan, särskilt ta fram en modell på hur SISAB:s byggherretimmar ska beaktas i offerthänseende samt hur de ska framgå i samband med slutredovisning av projekt.

En särskild Beredningsgrupp föreslås inrättas under kommunstyrelsen. Syftet med gruppen är att kontinuerligt säkerställa och stärka projektstyrningen så att nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar ska ske kostnadseffektivt ur ett kommunkoncernperspektiv och styra mot projektbudget. Om väsentliga förändringar befaras i ett projekt ska de underställas gruppen för bedömning.

Beredningsgruppen införs som försök under en period om två år. Arbetet ska utvärderas under 2024 inför en eventuell fortsättning. Utvärderingen ska baseras på en ekonomisk bedömning av nyttan med gruppens insatser.

### Ändrat ansvar för infrastruktur för datakommunikation

SISAB föreslås få ett ökat ansvar för att administrera hyresgästernas datakommunikation och den infrastruktur och de tjänster som detta kräver. Hyresgästerna ska ha kvar abonnemangen avseende datakommunikationen med St:Erik kommunikation (STEK) men fakturahanteringen sker via SISAB. SISAB blir därmed sammanhållande part mellan hyresgästerna och STEK.

Investeringar i form ny infrastruktur, till exempel fler accesspunkter och utbyggt spridningsnät i en byggnad, beställs och betalas hyresgästen som tidigare. Ansvar för underhåll och reinvesteringar av spridningsnäten och tillhörande uttag övertas av SISAB.

**Paviljonger får ändrad hantering av avetableringskostnader**  
Nya paviljonger kommer inte längre att beställas från leverantörerna med villkor att avetableringskostnad ska ingå i hyran. Denna kostnad får betalas motsvarande faktisk kostnad av inhyrande nämnd i samband med avveckling. SISAB kommer i stället att handla upp avetableringar som en särskild tjänst som kan utnyttjas när behov uppstår. För befintliga paviljonger är redan kommande avetableringar finansierade via hyran. Förändringen kommer att gälla nya paviljonger som hyrs från och med 1 juli 2022 och för nämnderna märks effekten först när dessa paviljonger i en framtid börjar avvecklas. Hyran för berörda paviljonger kommer motsvarande att bli lägre under hyrestiden genom att avetableringskostnaden utgår ur underlaget för hyresberäkningen.

#### Uppföljning av nya schabloner

Införandet av de nya schablonerna förenklar hyresadministrationen genom att färre parametrar blir föremål för beräkningar, hyresfördelningar med mera. Samtidigt minskar den direkta informationen om uppskattat värde på olika delposter. Uppföljningen behöver därför utvecklas för att löpande kunna säkra att schablonerna är på rätt nivå utifrån samverkansavtalets principer om kostnadsbaserad hyra. Tolkningsgruppen ansvarar för uppföljningen av samverksavtalet och ska extra noga följa upp utfallet av de ändringar som görs av schablonerna i föreliggande revidering. Tolkningsgruppen ska samverka med Beredningsgruppen i framtagande av en modell för denna redovisning.

#### Kapitalberäkningsprocent – beslut i kommunfullmäktiges Budget 2021

Nya offerter ska utöver uppgift om aktuell internränta plus påslag kompletteras med ”kapitalberäkningsprocent”. Lämplig nivå för en långsiktigt stabil kalkylberäkningsprocentsats har fastställts till 2,0 procent som utgör grund för att beräkna en separat ”kalkylhyra”. Alla offerter som lämnas ska från och med 1 september 2021 utöver sedvanlig hyra baserad på gällande internränta även inkludera information om en beräknad kalkylhyra.

#### Övergångsregler - implementering

Samtliga schabloner och rabatter, oavsett om det gäller befintliga objekt eller framtidsytande projekt med beslut baserade på offerter lämnade före 1 juli 2022, justeras till samverkansavtalets nya villkor och nivåer från och med 1 juli 2022.

Tiden för att hinna överföra olika abonnemang eller ändra driftavtal på grund av ändrad ansvarsfördelning att gälla från och med 1 juli

2022 kan bli knapp. I förekommande fall får SISAB och hyresgästerna, i samråd med kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret, överenskomma om avräkningsförfarande för att sinsemellan reglera sådana eventuella uppkomna kostnader.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av kansliavdelningen, synpunkter har under beredningen inhämtas från ekonomiavdelningen.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen har gått igenom förslaget till reviderat samverkansavtal och har följande synpunkter och förslag.

#### *Annan ersättning till SISAB*

Enligt förslaget är den självkostnadsberäknade ersättningen till SISAB 1 095 kronor per timme. Detta fastställs i kommunfullmäktiges årliga budget. Stadsdelsförvaltningen anser att summan är något hög och vill understryka vikten av att uppföljning och kvalitetssäkring av den säkerställer att kostnadsökning i projekt hålls nere.

#### *Arbetsgång vid om-, ny-, och tillbyggnader*

Förvaltningen anser att det behöver förtydligas vad som är skillnaden mellan leveranser i förstudieskedet och utredningsskedet. Detta för att stadsdelsförvaltningarna ska veta vad som ska levereras och vad som ska faktureras.

#### *Ändrat ansvar för infrastruktur för datakommunikation*

SISAB föreslås få ett ökat ansvar för att administrera den infrastruktur och de tjänster som detta kräver.

Stadsdelsförvaltningen anser att det idag finns ett väl fungerande samarbete med St. Erik Kommunikation och det är av stor vikt att SISAB:s övertagande av ansvaret för felanmälningar, beställningar och kommunikation kring detta fungerar utan avbrott. Förvaltningen anser att det behöver förtydligas hur felanmälningar, beställningar och kommunikation ska hanteras i dessa frågor.

#### *Fördyrning*

Stadsdelsförvaltningen saknar ett avsnitt om konsekvenser av fördyrning i SISAB:s projekt. Efter att stadsdelsförvaltningen fattat genomförandebeslut om uppförande av en ny förskola har projektet fördyrats med omkring 20 % på endast nio månader. Till viss del kan detta förklaras med ökade materialkostnader, men en avsevärd del av fördyrning är en följd av att poster helt enkelt missats i projekteringen. Förvaltningen anser att stora tillkommande poster som beror på brister i exempelvis projekteringsskedet inte ska



belasta stadsdelarna. Det kan få som konsekvens att projekten försenas med flera år då hela beslutsprocessen kan behöva göras om eller att projektet tvingas avvecklas med höga förgäveskostnader som följd. Således bör incitament finnas för att förstudie- och projekteringsfaser ska genomföras på ett så komplett sätt som möjligt. Ifall brister i projekteringen leder till omfattande fördröjningar ska detta inte huvudsakligen belasta de beställande förvaltningarna.

Förvaltningen har inga synpunkter på de föreslagna förändringarna i ansvarsfördelningen.

I övrigt har förvaltningen inga synpunkter på revideringsförslaget.

Victoria Callenmark  
Stadsdelsdirektör

Jonas Eliasson  
Avdelningschef

### **Bilagor**

1. Remissbrev.
2. Remiss Samverkansavtal SISAB from 1 juli 2022 (ST 2021/653-1.4)
3. Bilaga ansvarsfördelning samverkansavtal (ST 2021/653-1.3)
4. Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (ST 2021/653-1.2)
5. Samverkansavtal SISAB från och med den 1 juli 2022 (ST 2021/653-1.1)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Victoria Callenmark, Stadsdelsdirektör	2022-04-13
Jonas Eliasson, Avdelningschef	2022-04-13