

Handläggare
Sofia Johansson
08-50842223

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Förslag till hyresavtal mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och Fastighets AB Godsfinkan

Förslag till hyresavtal gällande inhyrning av kontorslokaler för bolagets huvudkontor

Företagsledningens förslag till beslut

1. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB godkänner inhyrningen av kontorslokaler i Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad.
2. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB medger VD rätt att teckna hyresavtal med Fastighets AB Godsfinkan, ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB, i enlighet med bilaga 1.

Bakgrund

SISAB hyr idag sina kontorslokaler i Palmfelt Center som ägs av Atrium Ljungberg AB där hyresavtalet löper ut per 2026-10-01.

Av kommunfullmäktiges budget och ägardirektiv 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 startade under år 2024, i linje med kommunfullmäktiges budget, ett arbete med att söka nya lokaler för kontor för sina egna medarbetare. Arbetet har skett i samråd med moderbolaget Stockholms 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).

SISAB

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

Med bakgrund i stadens strävan efter att minska den finansiella skuldtutvecklingen och därmed noggrant prioritera vilka investeringar som ska genomföras har SISAB i samråd med Stockholms 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 och att arbetet utgår från ett samlat kontor samt en arbetsplats som bidrar till att stärka och utveckla arbetssätt med en utgångspunkt i den organisationsförändring som genomfördes under 2023. Likaså har eftersträövats en lokalisering som är hållbar utifrån avståndet till SISAB:s hela fastighetsbestånd samt att inneha 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 lokalkostnader i syfte att hålla nere den samlade kostnadsmassan över tid. I samråd med Stockholms Stadshus AB har arbetet innefattat att titta på en specifik fastighet i Hammarby Sjöstad som ägs av S:t Erik Markutveckling AB, vars uppdrag inte primärt är att äga fastigheter för en långsiktig förvaltning.

S:t Erik Markutveckling AB har i uppdrag att vid behov stödja nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter samt att förvärva och förvalta fastigheter i avvaktan på stadsutveckling. S:t Erik Markutveckling AB förvärvade Fastighets AB Godsfinan innehållande tomträtten till fastigheten Godsfinan 1 år 2014. Syftet med köpet var att staden skulle inrymma en skola i delar av fastigheten som komplement till Sjöstadsskolan då denna var i behov av en utökning. Cirka 2 540 kvm av byggnaden anpassades därefter till skolverksamhet genom ombyggnad i SISAB:s regi. Byggnadsdelen förhyrs sedan 2015 av SISAB som vidareförhyr den till utbildningsförvaltningen, en så kallad tredjepartsinhyring

Nuvarande detaljplan medger inte skoländamål varför skolverksamhet i hus 3, Sjöstadsskolans annex, möjliggörs genom ett tidsbegränsat bygglov utan möjlighet till förlängning efter 2030-09-30. Sedan januari 2023 pågår därför ett arbete mellan SISAB och S:t Erik Markutveckling AB för att skapa en varaktig detaljplan för att säkerställa ett långsiktigt skolbehov. Detaljplanen kommer i den delen att tillåta både kontor och skolverksamhet.

Ärendet

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 Sjästad. 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 Sjästad 2014 av Fabège. Genom förvärvet tillgodosågs delar av Utbildningsförvaltningens behov av skollokaler i Hammarby Sjästad.



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) utrett potentialen för ett kontor för SISAB med inflyttning 2026. S:t Erik Markutveckling AB har nu överlämnat ett förslag till hyresavtal, se bilaga 1. SISAB bedömer hyresnivån som rimlig och i linje med bedömda nivåer.

Lokalerna motsvarar de behov som SISAB har om cirka 3 100 kvm kontorsyta vilket är en ytterligare anpassning (dagens lokaler har en yta om 3 757 kvm) 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.

Tillsammans med S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms Stadshus AB har bolaget under processens gång diskuterat fördelarna med att köpa fastigheten då det visat sig 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 för skolverksamhet om så krävs eller om behovet tillfälligt minskar, kunna använda fastigheten såväl för Utbildningsförvaltningens eller annan förvaltnings behov. Detta möjliggörs genom att användningen i den pågående detaljplaneändringen förväntas komma att tillåta både kontor och skollokaler.

Effektmål med flytten

SISAB har formulerat ett antal mål med flytten, kontoret ska bidra till den utveckling som SISAB står inför och också stödja SISAB:s organisation och arbetssätt. Ett kontor som bidrar till ett SISAB, som möjliggör samlad kompetens kring fastigheterna och arbete i team. Kontoret ska vara inspirerande, hållbart och tydligt utifrån ett verksamhetsperspektiv. Att dela fastighet med skolelever bidrar ytterligare till att stärka verksamhetsperspektivet.

Ett urval av de mål som arbetats fram:

Tillsammans och identitetsskapande genom att:

- främja samverkan genom strategiskt placerade mötesytor av olika karaktär, gemensamma sociala ytor och tydliga platser för både spontana och formella möten
- skapa ett kontor som öppnar upp för samarbete med externa aktörer – skolor, förskolor, byggaktörer och andra samarbetspartners
- erbjuda varierande miljöer med tydlig identitet som stärker funktion och tillhörighet

Hållbart genom:

- 100 % återbruk och hållbara materialval i inredning och byggnation
- att skapa en arbetsplats som speglar SISAB:s långsiktiga ansvar för skolmiljöer och stadens utveckling
- att delar av kontoret, precis som för SISAB:s förskolor och skolor, utformas så att det kan användas av andra verksamheter, föreningsliv och medborgare

Ett effektivt kontor där vi förvaltar och utvecklar vår företagskultur och vårt kulturarv genom

- en kontorsstruktur med hög omställbarhet och temahemvister anpassade efter arbetsuppgifter
- bästa tänkbara förutsättningar för både digitala och fysiska möten via genomtänkta och uppkopplade ytor
- att SISAB:s långa tradition av att utveckla och förvalta kulturhistoriskt viktiga fastigheter ska avspeglas i den nya kontorsmiljön

Ekonomi

S:t Erik Markutveckling AB har lämnat ett förslag till hyresavtal, se bilaga 1, om en hyreskostnad (kallhyra samt anpassning av lokaler) om cirka 13,1 mnkr per år som bygger på ett 10-årigt avtal. Denna är något lägre jämfört med dagens kallhyra om 14,1 mnkr. Den positiva ekonomiska effekten för hela staden blir dock än större då SISAB planerar hyra lokaler ägda av Staden.

Det skall även observeras att nuvarande kallhyra för hyrda lokaler speglar ett område som är under utveckling. Ett antal år fram i tiden när stadsutvecklingen kommit längre är en ökad marknadshyresutveckling att förvänta.

Hyresavtalet är villkorat av godkännande i respektive bolags styrelse (SISAB den 29 april 2025 och S:t Erik Markutveckling AB den 4 juni 2025).

Utöver hyra enligt ovan tillkommer kostnader för parkering samt teknisk anpassning och möblering av SISAB:s kontor.

Målsättningen är att 100 procent av inredningen ska vara återbrukad. Därtill tillkommer sedvanliga kostnader för värme, el, sophämtning mm.

Då det visat sig mer fördelaktigt för SISAB att förvärva fastigheten ur ett ekonomiskt och driftmässigt perspektiv är SISAB:s och Stockholms Stadshus AB gemensamma huvudinriktning att SISAB ska förvärva fastigheten. Detta föreslås parallellt i ett eget ärende, DNR SISAB 2025/183. Förvärvet föreslås ske i bolagsform och kräver därför kommunfullmäktiges godkännande. Om kommunfullmäktige godkänner förvärvet kommer SISAB fortsatt ha ett formaliserat hyresavtal med dotterbolaget Fastighets AB Godsfinkan vilket tydliggör SISAB:s kostnader för inhyrningen även om bolaget inkluderar att fastigheten ägs av SISAB. Att hyresavtalet blir beslutat före kommunfullmäktiges tänkta beslut om förvärv ger också en tryggad fortsatt process där båda parter kan arbeta vidare med utformningen av nytt kontor utan att ensamt stå några risker ekonomiskt.

Ett beslut om förvärv föreläggs styrelsen i ärende DNR SISAB 2025/183, 2025-04-49 och i S:t Erikmarkutveckling AB styrelse den 2025-06-04.

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 föreslår styrelsen besluta om inhyrningen och medger VD rätt att teckna hyresavtal i enlighet med bilaga 1.

Ebba Bock Agerman
VD

Bilagor

1. SEKRETESS Hyresavtal mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och Fastighets AB Godsfinkan

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Bock Agerman, VD	2025-04-17
Sofia Johansson, Avdelningschef VD-stab	2025-04-17