

Nr 5/2010

**Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stockholms Stadshus AB måndagen den 13 december**

Justerat 2010-12-16

Sten Nordin

Carin Jämtin

Närvarande:

Ordföranden	Sten Nordin (M)
Vice ordföranden	Carin Jämtin (S)
Övriga ledamöter eller som ledamot tjänstgörande Suppleant	Tord Bergstedt (M) Erik Saers (M) <i>för Magnus Tegborg (M)</i> Lotta Edholm (FP) Ewa Samuelsson (KD) Roger Mogert (S) Paul Lappalainen (MP) <i>för Yvonne Ruwaida (MP)</i> Ann Mari Engel (V)
Suppleanter	Lotta Juul Martin-Löf (M) Anders Hellström (M) Sussi Kvarf (FP) Per Ankersjö (C) Teres Lindberg (S) Thomas Ehrnström (V)
Arbetsstagarrepr.	Conny Nilsson (LO) Patrik Gavander (SKTF)

Övriga: Irene Lundquist Svenonius, Per Blomstrand, Boris Amsköld, Sara Feinberg, Susanna Höglund, Inger Johansson Kjaerboe, Joachim Quiding samt Christian Rockberger

§ 1. Utseende av protokolljusterare

Att jämte ordföranden Sten Nordin (M) justera dagens protokoll utsågs vice ordföranden Carin Jämtin (S).

§ 2. Anmälan av protokoll

Anmäldes att protokoll från koncernstyrelsens sammanträde 2010-10-18 (Nr 4/2010) är justerat och utsänt.

§ 3. Budget och ägardirektiv 2011 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. Godkänna förslag till budget 2011 för koncernen Stockholms Stadshus AB.
2. Ge samtliga bolagsstyrelser fi uppdrag att verkställa ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2011 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut och vad som anförs i koncernledningens tjänsteutlåtande.
3. Ge koncernledningen i uppdrag att vid behov utfärda närmare anvisningar och rutiner kring tillämpning och uppföljning av ägardirektiven.
4. Godkänna föreslagna limitgränser för bolagen år 2011.
5. Förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (S) och Roger Mogert (S) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta

att förslag till budget 2011 för koncernen Stockholms Stadshus AB antas i enlighet med den Socialdemokratiska budgetreservationen.,

därutöver anföra:

De utdelningsprinciper som koncernen använder är orimliga. I kommersiella aktieföretag är det kutym att utdelningen sätts i relation till den årliga vinsten. Utdelningen utgår eller minskas om den inte anses långsiktigt uthållig. Sten Nordin borde veta att koncernens utdelning de senaste åren varit på en nivå som inte är uthållig. 2011 förväntas skatteintäkterna öka relativt kraftigt men majoritetens överuttag ur koncernen fortsätter. Detta sker trots att koncernens budgeterar förluster för 2011. Detta är oansvarigt.

Majoriteten sålde 22 000 lägenheter till bostadsrättsföreningar under förra mandatperioden. Detta har skett till kraftiga underpriser och är ett slöseri med Stockholmarnas resurser. Försäljningen av hyresfastigheter ska i första hand upphöra. I det fall en majoritet i stadens beslutande organ beslutar att fortsätta med försäljningarna så kräver vi att försäljningarna åtminstone sker till rimliga priser. De kraftiga rabatter som staden tillämpar jämfört med andra kommuner och med privata fastighetsägare är orimliga. Oberoende bedömare uppskattar att staden sålt hyreslägenheter för 50 miljarder kronor mindre än vad dessa bostäder verkligen är värda.

Den borgerliga regeringens avskaffande av investeringsstödet har inneburit en minskad byggnation av hyresrätter i Stockholm. För att stimulera byggandet av fler hyresrätter föreslogs i den rödgröna vårmotionen ett investeringsbidrag på totalt till 500 miljoner 2011 och 900 miljoner 2012. Vidare föreslog vi ett särskilt ROT-avdrag för flerfamiljshus. Att dessa insatser tyvärr inte kommer att

genomföras kommer att ha negativ påverkan på byggandet och upprustningarna i Stockholm.

Den omfattande elbilsupphandlingen som genomförs 2011 kräver att stadens bolag genomför infrastruktursatsningar. Dessa satsningar är nödvändiga för att undvika de problem som uppkom i samband med biogasbilsatsningen för ett antal år sedan. Såväl stadens bostadsbolag som Stockholm Parkering ska satsa på subventionerade parkeringsplatser med möjlighet till elbilsladdning.

Vad gäller Stockholm Vatten så tycks våra farhågor gällande försäljningen av dotterbolaget Stockholm Vatten Utveckling AB besannas. Dotterbolaget har tidigare bidragit positivt till Stockholms Vattens ekonomi. Försäljning av bolaget försämrar Stockholm Vattens långsiktigt ekonomiska förutsättningar. Bolaget uppdras därför undersöka alternativa intäktskällor.

Energieffektiviseringar i koncernens fastighetsbestånd är positiva men tycks för närvarande genomföras på ett otillfredsställande sätt. Arbetet bör i större utsträckning koncentreras på projekt som ger bäst energibesparing per satsad krona. Dessutom bör koncernen införa ett enhetligt redovisningssystem för hållbarhetsfrågor, exempelvis GRI. Sammantaget torde dessa insatser leda till en bättre översikt, bättre resursallokering samt mer ekonomiska och energibesparande åtgärder.”

Reservation avgavs av Paul Lappalainen (MP) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta

att delvis godkänna koncernledningens förslag till beslut, därutöver anföra:

Miljöpartiet de gröna anser att de gemensamägda bolagen med koncernen i spetsen ska användas som viktiga verktyg i arbetet med att uppnå ett modernt, miljövänligt och mänskligt Stockholm. Miljöpartiet anser dessutom att koncernen ska aktivt bidra och delta i arbetet i med omställningen till ett klimatsmartare Stockholm.

Bolagets uppgifter och allmänna inriktning

Stockholms Stadshus AB har en sammanhållande funktion för merparten av Stockholms stads aktiebolag. Bolaget är moderbolag i en koncern som består av 17 aktiva dotterföretag eller underkoncerner. Bolaget ansvarar för styrning och uppföljning av dotterbolagens verksamhet utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och direktiv. Bland kommunfullmäktiges direktiv ingår att svara för övergripande utveckling, strategisk planering, löpande översyn och omprövning, utöva ekonomisk kontroll och uppföljning, utveckla styrformer och samspelet mellan ägare, koncernledning och dotterbolag.

Ett grundläggande skäl för att ha stadens bolag samlade i en koncern är att få en samlad överblick över företagets verksamhet och att kunna använda möjligheten till resursoptimering, inte minst finansiellt.

Den strategiska inriktningen och de operativa besluten ska ha sin utgångspunkt i stockholmarnas långsiktiga intressen. Förvaltningen av tillgångarna inom bolagssektorn ska ske på ett ansvarsfullt och effektivt sätt. Stockholmarnas kapital ska inte utsättas för några spekulativa affärsrisker.

Koncernstyrelsen ska fatta de principiella beslut som krävs för att kommunfullmäktiges mål ska nås. Dotterbolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

Mål och ägardirektiv

- De övergripande ägardirektiven ska implementeras i dotterbolagen
- Vision 2030 om det moderna, mänskliga och miljövänliga Stockholm ska uppfyllas enligt Miljöpartiets förslag
- En miljard ska användas från det fria egna kapitalet för investeringar i arbetet med stadens miljöskuld, t.ex. biogasanläggning för matavfall och landström till fartyg som ligger i hamn
- Alla bolag ska aktivt medverka till att uppnå Miljöprogrammets mål
- Alla bolag ska köpa in el märkt med Bra Miljöval
- Koncernen och dotterbolagen ska aktivt delta i arbetet för att Stockholm ställs om till en klimatsmart stad
- De aktiva åtgärder som genomförs för att stimulera utbildning i bostadsbolagen ska avvecklas
- Stockholmarnas insyn i och möjlighet att delta i de politiska beslutsprocesserna i samtliga bolag ska öka
- Metoder för att synliggöra, motverka och bryta fördomar, rasism och diskriminerande strukturer i bolagen ska utvecklas
- Medverka i en inventering av stadens tak (i samarbete med privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar) för att utreda vilka som är lämpliga för solenergi
- Ta fram en strategi för hur lokal arbetskraft kan användas vid nyproduktion och upprustning med inspiration från ”Södertäljemodellen”

Reservation avgavs av Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Avslå koncernledningens förslag till verksamhetsplan och budget för 2011 till förmån för vänsterpartiets förslag till budget i kommunfullmäktige.
2. Avbryta alla utbildningar av hyresrätter till bostadsrätter i hela staden
3. Omedelbart sätta in åtgärder för att öka byggandet av hyresrätter
4. Ålägga de kommunala bostadsbolagen att decentralisera verksamheten och bilda lokala avdelningar med hyresgäster i styrelserna
5. Ålägga de kommunala bostadsbolagen att inte höja hyrorna under 2011,

därutöver anföra:

Den strategiska inriktningen för bolagen inom Stockholms Stadshus AB ska ha sin utgångspunkt i stockholmarnas långsiktiga intressen. Förvaltningen av tillgångarna inom bolagssektorn ska ske på ett ansvarsfullt sätt. Stockholmarnas kapital ska inte utsättas för några spekulativa affärsrisker. Följande inriktningsmål ska vara styrande för alla stadens verksamheter:

- Förvalta och utveckla stockholmarnas gemensamma egendomar utan vinstintresse.
- Utveckla demokratin och öka insynen i bolagen.
- Ingen minskning av personal.

Vänsterpartiet anser att staden måste ha makten över infrastrukturen. Att privatisera våra bolag innebär ökade kostnader för konsumenterna, minskad insyn för medborgarna och minskad flexibilitet för stockholmarna.

De kommunala bostadsbolagen ska vara livskraftiga och ekonomiskt starka föregångare och leda utvecklingen mot framtidens boende. I egenskap av demokratiskt ägda företag ska de verka för ett antal allmännyttiga mål. De kommunala bostadsbolagen är en av de största gemensamma rikedomarna som vi har, de har byggts upp av gemensamma skattepengar och bör fortsätta ägas gemensamt. Den pågående utförsäljningen av allmännyttan bidrar till att orsaka större segregation och ojämlikhet i Stockholm och bör omedelbart avbrytas.

Det kan göras ännu mer fördelaktigt att bo i hyresrätt, genom att decentralisera bostadsbolagen och bereda hyresgäster plats i lokala styrelser. Genom att ge hyresgästerna majoritet får de en betydande del av makten på ett helt annat sätt än som medlemmar i en bostadsrättsförening.

Den borgerliga majoriteten har långtifrån uppnått målen för bostadsbyggandet, framför allt inte när det gäller hyresrätter, där bristsituationen blir alltmer akut. Den nuvarande ekonomiska krisen riskerar att ytterligare minska bostadsbyggandet, varför staden bör sätta in extra åtgärder för att öka byggandet hyresrätter.

Genom försäljningar, ansamlat kapital och det låga ränteläget har bostadsbolagen mycket god ekonomi. Detta bör komma hyresgästerna tillgodo. Vi yrkar därför på att bolagen får direktiv om att inte genomföra några hyreshöjningar under 2011.

Vi motsätter oss också utredningar kring övriga förslag att sälja delar av stockholmarnas gemensamma egendom.

Det offentliga rummet är vårt gemensamma vardagsrum. Stockholms stadshus AB ska verka för att det satsas mer på förenings- och samlingslokaler och ickekommersiella mötesplatser för ungdomar. Koncernen ska tillsätta en utredning om så kallade ändamålshyror, med målsättning att finna ett nytt hyressättningsystem för stadens egna angelägna icke-kommersiella verksamheter.”

Arbetstagaruttrände avgavs av Conny Nilsson (LO) enligt följande:

”Vi avstyrker koncernledningens förslag avseende ombildning till bostadsrätter samt att driften av Vällingby Centrum läggs ut på entreprenad.”

§ 4. Finansiell månadsrapport per 2010-11-30

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att lägga Stadsledningskontorets finansavdelnings förelagda rapporter till handlingarna.

§ 5. Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB och S:t Erik Livförsäkring AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. Fastställa finanspolicy för Stockholms Stadshus AB.
2. Godkänna finanspolicy för S:t Erik Livförsäkring.
3. Uppmana dotterbolagen att anta finanspolicy för Stockholms Stadshus AB.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (S), Roger Mogert (S) och Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB fastställs,
2. Finanspolicy för S:t Erik Livförsäkring AB kompletteras med en tydligare etisk profil för aktieinnehav,

därutöver anföra:

Stadens aktieinnehav genom S:t Erik Livförsäkring ska ha en tydligare etisk profil. Etiska placeringar bör ta hänsyn till fler aspekter än enbart mänskliga rättigheter. En mer utvecklad policy bör exempelvis utesluta aktieinnehav i vapen-, alkohol- och tobaksindustrin samt i branscher som motverkar en ekologisk mångfald och uthållighet.”

Reservation avgavs av Paul Lappalainen (MP) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Delvis godkänna koncernledningens förslag till beslut
2. Ge uppdrag till VD att återkomma till styrelsen med förslag på tydliga etiska regler samt införa regler i finanspolicyn om miljömässigt hållbara placeringar.
3. Ge VD i uppdrag att till styrelsen redovisa vilka avvägningar som har gjorts vid placeringar utifrån de nuvarande etiska reglerna.

därutöver anföra:

Det är av stor vikt att Stockholms Stadshus AB, S:t Erik Livförsäkring AB och de övriga bolagen använder de verktyg som finns för att påverka utvecklingen på ett etisk, miljö- och klimatomfattigt hållbart sätt. För att dessa regler ska ha en reell betydelse så bör det finnas tydliga definitioner och riktlinjer. Det är på hög tid att utveckla finanspolicyn i den inriktningen. Detta innebär att man medvetet inte ska göra finansiella placeringar på ett sådant sätt att det kan användas till miljöskadlig eller etiskt tveksamma verksamheter samt att man också medvetet bör göra finansiella placeringar som kan påverka i en miljömässigt hållbar riktning.

Uppföljningen och efterlevnaden av dessa regler bör systematiseras och redovisas tillsammans med annan redovisning.”

§ 6. Direktiv avseende ombildning till bostadsrätter

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att bordlägga ärendet.

§ 7. Revidering av ramavtal - Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. Föreslå kommunfullmäktige godkänna ramavtal mellan staden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, att börja gälla från och med 2011.
2. Förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Reservation avgavs av Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta

att återremittera ärendet för att KHR och KPR ska beredas möjlighet att yttra sig, därutöver anföra:

Det framgår inte av ärendet att KPR och KHR har beretts möjlighet att yttra sig i ärendet, som är av stor vikt för äldre och personer med funktionsnedsättningar i och med att det påverkar de enskildas hyreskostnader. Enligt ledamöter i KHR har rådet inte fått yttra sig i ärendet. Tvärtom ställdes novembermötet in då det enligt presidiet inte fanns några ärenden att behandla. Detta är anmärkningsvärt och visar tyvärr hur lite majoriteten bryr sig om handikapporganisationernas synpunkter. Med hänsyn till ovanstående utgår vi ifrån att detta ärende utgår eller återremitteras för att kompletteras med eventuella synpunkter från råden.

I det fall ärendet inte återremitteras vill vi framhålla att vård- och omsorgsboende inte ska vara vinstdrivande utan ska sätta den äldres och den funktionsnedsattas bästa främst. Vänsterpartiet anser att staden ska ta alla möjligheter att pressa hyreskostnaderna för de enskilda hyresgästerna, även om det blir mycket svårare när allmännyttan inte längre är hyresnormerande. I likhet med våra krav för de andra kommunala bostadsbolagen vill vi 2011 införa hyresstopp för boende i Micasa Fastigheters bestånd, vilket förutsätter ett ekonomiskt tillskott från koncernen. Idag går bolaget med en liten förlust p.g.a. stora kostnader för ombyggnader och underhållskostnader, vilket också innebär att det inte finns ekonomiskt utrymme att bygga nytt. Detta måste staden finna en lösning på.

Vi är kritiska mot att även hyressättningsmodellen för gruppboendestäder utgår från geografiska värdeområden, som innebär upp emot 15 %-iga hyresskillnader mellan den högsta och lägsta kategorin. I praktiken innebär det mycket stora begränsningar för pensionärer med låga inkomster att kunna välja ett vård- och omsorgsboende i innerstaden. Vi vill också uppmärksamma faran med den individuella hyressättningen, som kan innebära att två hyresgäster med likvärdiga lägenheter kan få helt olika hyror. Systemet med kvarboenderabatt är ett sätt att på sikt driva upp hyrorna. När det gäller gemensamma ytor i gruppboendestäder enligt LSS anser vi att merkostnaderna som ju är en följd av funktionsnedsättningen, inte ska belasta hyran för den enskilde. Detta bör tillföras ramavtalet som justeras i tillämpliga delar.

De boende själva har på grund av omfattande sjukdom ofta svårt att ta tillvara sina intressen. Det bör därför skrivas in i ramavtalet att berörda handikapp- och pensionärsråd och i förekommande fall förtroenderåd och anhörigråd ska få yttra sig inför de hyresavtal som tecknas för enskilda boenden. Lokal kännedom om standard, utrustning, slitage och behov underhåll, planering etc. behöver inhämtas till exempel via lokala pensionärsföreningar och hyresgästföreningen för att

hyressättningen ska bli så rättvis som möjligt. Vi anser vidare att servicehus ska finnas kvar som boendeform, och detta ställningstagande ska tillföras ramavtalet, som justeras i tillämpliga delar.”

Särskilt uttalande avgavs av Carin Jämtin (S), Roger Mogert (S) och Paul Lappalainen (MP) enligt följande:

”Det är viktigt att hyran för boende i dessa fastigheter är oberoende av om det är Micasa, fastighetsnämnden eller en privat hyresvärd som staden hyr av i första hand. Vidare är det positivt att detta ramavtal har arbetats fram mot bakgrund av de domar som fastslagits gällande bruksvärde och gemensamhetsytor. Den överhyra som tidigare tagits ut för gemensamhetsytor var inte rimlig. Sammantaget bedömer vi att detta nya avtal leder till ett mer enhetligt och likvärdigt hyressättningssystem.

För övrigt är det anmärkningsvärt att detta ärende inte har remitterats till Kommunstyrelsens handikappråd samt till Kommunstyrelsens pensionsråd.”

§ 8. Parkering för en bättre stadsmiljö - förslag till nytt investeringsprogram för Stockholm Stads Parkerings AB:s garage i innerstaden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. Föreslå kommunfullmäktige att godkänna förslag till investeringsprogram för Stockholm Stads Parkerings AB:s garage i innerstaden.
2. För egen del godkänna förslag till investeringsprogram för Stockholm Stads Parkerings AB:s garage i innerstaden.
3. Förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (S) och Roger Mogert (S) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Föreliggande tjänsteutlåtande godkänns.
2. Uppdra till Stockholm Stads Parkerings AB att utarbeta en elbilsstrategi för befintliga och framtida parkeringshus,

därutöver anföra:

I föreliggande ärende föreslås omfattande investeringar i parkeringsgarage i innerstaden. Projekten omfattar 24 anläggningar till en uppskattad kostnad om 2,5 miljarder kronor. Sammantaget skulle förslaget innebära ytterligare 5200-6200 nya parkeringsplatser i innerstaden.

Innan ett slutgiltigt ställningstagande tas till respektive anläggning måste fördjupande analyser genomföras. Detta gäller särskilt anläggning av garage i anslutning till skolor samt anläggningar som lokalt har möts av stora protester. Vidare krävs fördjupande ekonomiska analyser. Investeringskostnaderna för underjordiska garage samt för garage som på grund av omgivningen kräver komplicerade ingrepp är betydligt dyrare än exempelvis garage ovan jord. Enligt investeringsberäkningarna finns också stora skillnader mellan de billigaste (100 000 kronor) och de dyraste (700 000 kronor) parkeringsplatserna. Dessa samt andra ekonomiska överväganden bör få stor betydelse för huruvida investeringen blir självfinansierande. Vidare bör projektens självfinansieringsgrad ha stor betydelse för vilka projekt som i slutändan genomförs.

Det bör också framhållas att projekten ligger ett antal år i framtiden samt att anläggningarna kommer att brukas under en lång framtid. Således är det viktigt att anläggningar utformas på ett framtidssäkert sätt. Hösten 2010 påbörjades ett arbete med en uppfattande upphandling av elbilar i Sverige. Initiativet kommer ursprungligen från Vattenfall och från Stockholms stad. För att göra upphandlingen större och billigare så har även en rad andra intressenter bjudits in till att delta i upphandlingen. Intresset för att delta har varit stort. Det stora intresset innebär att det inom kort kommer att ske ett stort uppsving av antalet elbilar i Stockholm.

Stockholm behöver göra insatser i infrastrukturen för att möta de nya behov som ett stort antal nya elbilar kommer att kräva. Enbart laddmöjligheter i anslutning till hemmet är inte tillräckligt för att skapa trygghet och flexibilitet för elbilsinnehavarna. Stadens parkeringshus spelar därför en viktig roll. Genom en satsning på laddstationer i stadens parkeringshus kan laddtillgängligheten kraftigt öka. Stockholm Parkering bör i samtliga nuvarande och planerad parkeringshus erbjuda reserverade och subventionerade platser för elbilsaddning. I parkeringshusen ska även möjligheten finnas till snabbaddning.

Även system för automatisk parkering bör finnas i åtanke vid utformningen av garagen. I åtminstone något projekt bör automatisk parkering införas. I övrigt bör i möjligaste mån projekten i ett senare skede kunna anpassa till ett system med automatisk parkering.”

Reservation avgavs av Paul Lappalainen (MP) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Föreslå att kommunfullmäktige beslutar att avslå förslag till investeringsprogram för Stockholms Stads Parkerings AB:s garage i innerstaden
2. För egen del att avslå förslag till investeringsprogram för Stockholms Stads Parkerings AB:s garage i innerstaden,

därutöver anföra:

En ny investeringsplan måste bygga på en sammanhängande parkeringspolitik för Stockholm där parkeringsbolaget drivs på marknadsmässiga grunder. Nya underjordiska garage ska endast byggas under förutsättning att de är lönsamma, bidrar till att förbättra stadsmiljön och luftkvaliteten samt att motsvarande ytor för gatuparkering tas bort. Att anlägga ytterligare 5000-6000 parkeringsplatser i Stockholms innerstad kommer naturligtvis att påverka trafiksystemet i hög grad. Därför är det allvarligt att investeringsprogrammet uppvisar så tydliga brister.

1. De flesta föreslagna objekten är inte företagsekonomiskt lönsamma och bolagets lönsamhet riskerar att gröpas ur.
2. Programmet saknar en genomgång av garagesituationen i Stockholm. Den innehåller ingen analys av beläggningar i kringliggande garage där marknadsmässiga priser för garagen tillämpas. I stället hänvisas till uppskattad efterfrågan av Trafikkontorets skattesubventionerade parkeringsplatser på gatumark.
3. Hypotesen att bristen på parkeringsplatser och besvär av söktrafik kan lösas med de föreslagna garagen är dåligt underbyggd. Det har inte gjorts någon

heltäckande underökning av parkeringsutbudet i Stockholm sedan 1999, av dåvarande Gatu- och Fastighetskontoret.

4. Planen innehåller ingen beskrivning av att gatuparkering ska friläggas för att ge bättre framkomlighet för kollektivtrafik, transporter av varor och avfall, cyklister, gående och grönska. Trafikkontoret pressat in fler parkeringsplatser i redan trånga gatumiljöer i innerstaden.
5. Det saknas analys av miljöeffekterna av investeringsprogrammet. Detta trots att Miljöförvaltningen i tidigare efterfrågat ett samlat grepp om garageutbyggnaders miljöeffekter i Stockholm och att regeringens åtgärdsprogram för minskade utsläpp av skadliga partiklar och kväveoxider, bland annat tar upp ”parkeringspolitiska åtgärder”.

Utan styrning växer ständigt behovet av parkeringsplatser. För att minska trängseln och förbättra tillgängligheten i Stockholm behövs en modern heltäckande parkeringsstrategi och politisk styrning. Erfarenheter från bland annat tyska och schweiziska städer visar att en konsekvent parkeringspolitik tillsammans med väl utbyggd kollektivtrafik gör att biltrafikökningen stannar av och det ökande transportbehovet tillfredsställs med kollektiva färdmedel.”

Reservation avgavs Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Återremittera ärendet i enlighet med nedanstående.
2. Inte placera parkeringsgarage i anslutning till skolgårdar, ,
därutöver anföra:

Det är lovvärt att minska gatuparkeringen i staden och flytta ner bilarna under jorden. Det föreliggande förslaget bygger dock på en fortsatt hög biltrafik i innerstaden. Detta anser Vänsterpartiet anser vara en felaktig utveckling. Vi vill tvärtom minska privatbilismen och öka kollektivtrafik, cykling och gående. Vi vill därför satsa mer på fler fungerande infartsparkeringar i ytterstaden i stället för fler parkeringsplatser i innerstaden.

Parkeringsgarage är en god ersättning för gatuparkering. Det ökade antalet garageplatser bör därför kompenseras med motsvarande minskning av antalet gatuparkeringsplatser, vilket inte sker i detta förslag.

Vi anser att det föreliggande förslaget saknar grundläggande analys av behoven, miljöaspekterna, konsekvenserna för stadsmiljön och barnperspektivet. Flera av garagen föreslår anläggas ligga under eller intill skolgårdar och vilket skulle öka biltrafiken i området och minska barnens säkerhet.”

§ 9. Lägesredovisning - projekt Stockholmsarenan

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att godkänna redovisning avseende projektet Stockholmsarenan.

Särskilt uttalande avgavs av Carin Jämtin (S), Roger Mogert (S) och Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Som vi påpekat upprepade gånger så innebär detta projekt väsentliga risker. Intäktssidan kanske i dagsläget utgör den största risken även om andra risker kvarstår. Vi har också påpekat att majoritetens utlovade tidplan kontinuerligt tycks förskjutas framåt i tiden. I valrörelsen 2006 pratade ledande borgerliga företrädare om att arenan skulle byggas under mandatperioden. Denna lägesrapport flyttar fram första evenemanget till våren 2013 samt evenemangsintäkterna till 2014.”

§ 10. Skrivelse angående ombildningsvärderingar

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att anse skrivelsen angående ombildningsvärderingar av Teres Lindberg (S) besvarad med detta utlåtande.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (S), Roger Mogert (S) och Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Omgående genomföra en ny värdering av samtliga fastigheter som värderats sedan 2006.
2. Undersöka affärsmässigheten i att inte försöka förhandla upp försäljningspriset efter att en värdering har genomförts.
3. Styrelserna i de aktuella bostadsbolagen informeras om det personliga juridiska ansvaret att fatta beslut som ligger i bolagets intresse,

därutöver anföra:

Tjänsteutlåtandet framhåller det olagliga i att ett bolag genomföra försäljningar till icke marknadsmässiga villkor eller utan ren affärsmässighet. För oss är det uppenbart att även politiska intressen har haft betydelse vid försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Att efter en värdering av fastigheten inte genomföra förhandlingar för att försöka få till ett högre pris kan knappast vara affärsmässigt.

En jämförelse med försäljningen av privata hyresfastigheter visar tydliga skillnader. En privat hyresfastighetsägare har normalt ingen förutbestämt uppfattning om huruvida en fastighet ska säljas eller ej. Den långsiktiga avkastningen samt risknivån är istället avgörande. Finns ett verkligt intresse från hyresgästerna blir också priset desto högre. Konsekvens av detta är att privata fastighetsägare säljer färre fastigheter men till högre priser. Ett exempel är Wallenstam som nyligen sålde en fastighet på Östermalm för 68 000 kronor per kvadratmeter. Staden har nyligen sålt en likvärdig fastighet bara ett par hundra meter bort men där var kvadratmeterpriset knappt 35 000 kronor. Grunden till prisskillnaden är dels att stadens värdering var låg dels att majoriteten inte tycks ha någon vilja att förhandla upp priset.”

§ 11. Hållbar energianvändning

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att detta utlåtande överlämnas och åberopas som svar till lekmannarevisorerna.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (S), Roger Mogert (S) och Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Tjänsteutlåtandet samt detta beslut överlämnas och åberopas som yttrande till lekmannarevisorerna.
2. Ett system för hållbarhetsredovisningar, exempelvis GRI utreds och införs i stadens samtliga bolag,

därutöver anföras:

Det är positivt att en energieffektivisering genomförs i stadens. Samtidigt delar vi i allt väsentligt revisorernas kritik. För att åstadkomma effektiva åtgärder krävs mätbara och tydliga krav. Detta gäller exempelvis mätningen av energiåtgången men även andra miljöpåverkande indikatorer.

FAR (Revisorerna branschorganisation) visade nyligen genom en granskning, att kommuner och myndigheter uppvisar stora brister i sina hållbarhetsredovisningar. Stockholm tycks inte vara något undantag. Stadens energieffektiviseringsarbete är ett område där en bättre mätning och redovisning av miljöindikatorer hade kunde leda till såväl miljömässigt som kostnadsmässigt effektivare åtgärder.

För att komma till rätta med dessa brister och för att skapa systematik och jämförbarhet bör ett etablerat verktyg för hållbarhetsredovisningar införas. GRI (Global Reporting Initiative) är ett sådant system som bland annat används av statligt ägda bolag och av stora delar av näringslivet. De olika dotterbolagens arbete och resultat skiljer sig åt på flera punkter. En ökad tonvikt på resultatmätning kan också internt leda till ett ökat fokus på miljöfrågorna.

Den relativa lönsamheten mellan olika energibesparingsprojekt är ett exempel. De insatser som ger störst energibesparing per krona skall i ökad utsträckning prioriteras. Samtidigt är projektens absoluta lönsamhet av stor betydelse. Alla projekt som långsiktig totalt sett innebär en nettokostnadsminskning ska genomföras så snart det är möjligt.

Det finns en poäng med att ett framtida system för hållbarhetsredovisningar i någon mån är integrerat med och harmoniserar med ILS. Samtidigt finns poänger med ett externt system som exempelvis kräver tredjepartsgranskningar.”

Särskilt uttalande avgavs av Paul Lappalainen(MP) enligt följande:

”Det är nödvändigt att införa tydliga mål och styrsystem för att åstadkomma tillräckliga energieffektiviseringar i stadens byggnadsbestånd. Styrning och kontroll måste förbättras framförallt inom Familjebostäder, Stockholmshem, MICASA och Fastighetsnämnden där det idag finns stora brister. Krav på rapportering av energianvändning för uppvärmning och varmvatten behöver föras in i ILS. Inför försäljningar av fastigheter måste åtgärder vidtas i värmeförsörjningssystemen så att

det går att särskilja energianvändningen på fastighetsnivå. Individuell mätning och debitering av värme och varmvatten, IMD, bör införas i samtliga bostadsbolag.”

§ 12. Internkontrollplan 2011 för moderbolaget Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att godkänna internkontrollplan 2011 för moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

§ 13. Årsstämmor 2011 inom koncernen Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. utse Sten Nordin och vid dennes förhinder Irene Lundquist Svenonius, Per Blomstrand, Boris Amsköld, Sara Feinberg, Susanna Höglund, Inger Johansson Kjaerboe, Joachim Quiding eller Roland Strömgren, till sitt ombud i enlighet med detta utlåtande vid koncernbolagens årsstämmor för tiden fram till årsstämmorna 2012.
2. Föreslå kommunfullmäktige att godkänna föreliggande förslag till standardbolagsordning (bilaga 2).
3. Förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

§ 14. Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. Godkänna anmälan av kommunfullmäktiges beslut avseende *Trafiksäkerhetsprogram för Stockholms stad, del 2.*
2. Godkänna anmälan av kommunfullmäktiges beslut avseende *Revidering av STAN-programmet, Stockholms Tobaks- Alkohol- och Narkotikapolitiska program.*
3. Godkänna anmälan av *Anvisningar till policys för konkurrens och valfrihet – egenregianbud samt sekretess och diarieföring.*

§ 15. Anmälan av genomförda upphandlingar och avtalsrelaterade kostnader under år 2010

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att godkänna anmälan av sammanställning av genomförda upphandlingar och avtalsrelaterade kostnader avseende Stockholms Stadshus AB under år 2010.

§ 16. Övriga anmälningsärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Anmäldes och lades till handlingarna följande ärenden:

1. Koncernledningens remissvar avseende motion om seriösare utbildningsprocesser

2. Koncernledningen remissvar avseende promemorian *Bortom fagert tal – Om bristande tillgänglighet som diskriminering (Ds 2010:20)*
3. Inkomna skrivelser till koncernstyrelsen

§ 17. Sammanträdestider år 2011

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att godkänna följande sammanträdestider för år 2011

Måndag 2011-03-21 kl. 13.00 Koncernårsbokslut 2010

Måndag 2011-05-02 kl. 13.00 Om behov föreligger

Måndag 2011-06-13 kl. 13.00 Firmateckningsrätt, arbetsordning m.m., styrelsens sekreterare

Tertialbokslut 1 jämte prognos

Förslag till budget 2012 och inriktning 2013-2014

Måndag 2011-09-12 kl. 13.00 Om behov föreligger

Måndag 2011-10-17 kl. 13.00 Tertialbokslut 2 jämte prognos

Kommande sammanträdestider

Måndag 2011-12-12 kl. 12.00 Budget och ägardirektiv för år 2012

§ 18. Kartläggning av avyttringen av Centrumkompaniet i Stockholm AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att detta utlåtande överlämnas och åberopas som svar till lekmannarevisorerna.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (S) och Roger Mogert (S) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta

att tjänsteutlåtandet samt detta beslut överlämnas och åberopa som yttrande till lekmannarevisorerna,

därutöver anföras:

Lekmannarevisorerna i Stockholm Stadshus AB har uppdragit bolagets yrkesrevisorer att genomföra en granskning av försäljningen av Centrumkompaniet. Av kartläggningen framgår att majoritetens intentioner fått genomslag i hur försäljningen av Centrumkompaniet gick till. Högsta pris har varit huvudkriteriet vid försäljningen, försäljningen har genomförts snabbt och intentionen att undvika allt för dominerande marknadsaktörer har fått genomslag i processen.

Däremot förtjänar den politiska ledningen i form av Kristina Alvendal (M) och Sten Nordin (M) kritik på flera punkter. Bland annat framgår att den politiska ledningen varit delaktig i upphandlingsprocessen. Trots detta tog majoriteten inte nog hänsyn till konsekvenserna för handlarna i de berörda centrumen. Otaliga rapporter visar att handlarna utsatts för så väl oskäligen hyreshöjningar som bristande underhåll och stöd från Boulbee. Den moderata ledningen måste också

ha känt till de klagomål och protester som redan innan försäljningen fanns emot företaget Boulthees sätt att driva köpcentrum. Den folkpartistiska styrelseledamoten i Centrumkompaniet Karl Bern hade redan innan försäljningen rest frågetecken kring Boulthee och velat sälja till en annan aktör. Detta måste den moderata ledningen ha känt till men uppenbarligen brydde de sig inte. Även konsekvenserna för de boende i berörda områden tycks inte varit någon prioritet för den moderata ledningen. Närservice tycks exempelvis i Rinkeby vara avsevärt försämrade.

Moderaterna hävdade i kommunfullmäktigedebatten vid försäljningen dels att oppositionen var juridiskt okunnigt, dels att det fanns ett avtal om upprustning dels att detta avtal, *Pacta sunt servanda*, skall följas. Nu när löftena om upprustning inte har infriats har Sten Nordin ett stort ansvar att städa upp efter de misstag som moderaterna har begått. Av ärendet framgår att Boulthee i samband med köpet avlämnat en avsiktsförklaring om fortsätta investeringar i centrumanläggningarna. Sten Nordin bör skyndsamt juridiskt pröva huruvida denna avsiktsförklaring är bindande. Är avsiktsförklaringen bindande bör staden ställa krav på att investeringarna genomförs.

För övrigt delar vi inte den juridiska bedömningen av möjligheterna att via avtal ställa krav på investeringar. Självfallet måste samtliga anbudsgivare i detta avseende behandlas lika, och visst finns praktiska svårigheter att bedöma utfallet men inga oöverstigliga svårigheter.

Dessutom anser vi att staden borde ta sitt ansvar gentemot de handlare som drabbas av Boulthees agerande. Detta bör bland annat ske genom ett juridiskt stöd i de tvister som har uppkommit i stort antal mellan handlarna och Boulthee.”

Reservation avgavs av Paul Lappalainen (MP) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta

att avslå koncernledningens förslag till yttrande,

därutöver anföra:

Det är inte överraskande att krav på framtida investeringar inte fanns med i de kriterier som ställdes vid försäljningen av centrumanläggningarna. Revisionsrapporten bekräftar detta. Det ansvariga borgarrådet Alvendals besked till kommunfullmäktige om att köparen Boulthee muntligen gav sådana löften är inte mycket värda, något som miljöpartiet tydligt påpekade innan affären godkändes av kommunfullmäktige. Affären har skötts på ett klandervärt sätt av den politiska ledningen och man har helt förbisett de investeringsbehov som är nödvändiga för de aktuella centrumanläggningarna. Bedömningen som gjordes att det inte är möjligt att i ett juridiskt avtal kräva investeringar i centrumanläggningarna är helt fel och bekräftas av Olle Lundin, docent i förvaltningsrätt. Det hade varit naturligt att skriva in investeringsbehoven i avtalet eftersom alla var överens om att sådana behov förelåg. Det vore önskvärt att den politiska ledningen ändrar ståndpunkt och tar sitt ansvar utifrån vad man nu ser i backspegeln. Att så lättvindigt handskas med Stockholmarnas egendom är uppseendeväckande.

Köparens finansiella ställning borde ha granskats djupare och diskvalificerat Boulthee till att få möjlighet till att ingå köpeavtal. Det är uppseendeväckande att

man inte har dokumenterat värderingen av företagets finansiella styrka speciellt efter att det bl.a. via media framkom kraftig kritik mot bolaget.

Resultatet har blivit som vi befarade att några investeringar inte har kommit till. Underhållet på centrumanläggningarna är undermåligt och några utsikter för förbättringar finns inte i nuläget. Dessvärre kan det finnas risk att bolaget kommer få framtida ekonomiska problem och vad som i ett sådant läge kommer att hända med centrumanläggningarna är oklart. En beredskap i form av en handlingsplan bör upprättas för att säkerställa att centrumanläggningarna återfår möjligheter till utveckling och att hyresgästernas behov tillfredställs.

Dokumentationen av affären har varit britsfällig och bör leda till att koncernledningen ser över sina rutiner vid försäljningar. Här har koncernledningen tillsammans med den politiska ledningen ett stort ansvar. Inte minst när det gäller att informera hela den politiska oppositionen.”

Reservation avgavs av Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Styrelsen tar till sig av kritiken i revisorernas granskning av utförsäljningen av Centrumkompaniet i Stockholm AB.
2. Stockholms Stadshus AB omedelbart inleder förhandlingar med Boulton om möjligheten att i första hand köpa tillbaka aktuella centrum och rusta upp dessa, samt, om detta inte låter sig göras,
3. att man ställer krav på Boulton, utifrån de muntliga löften som gavs av Boulton i samband med köpet, att Boulton utvecklar centrumen i Stockholms förorter genom investeringar och ett förbättrat underhåll utan att vältra över dessa kostnader på småföretagarna genom höjda hyror och extraavgifter,

därutöver anföras:

Försäljningen av Centrumkompaniet är en i raden av många utförsäljningar av kommunal egendom som den borgliga majoriteten drivit igenom av ideologiska skäl utan konsekvensutredning och som resulterat i omfattande protester från kommunens medborgare, inte minst småföretagare i berörda centrum som får se sina livsverk och drömmar slås i spillror p.g.a. chockhöjda hyror och kraftigt försämrade service. Vänsterpartiet har motsatt sig utförsäljningen och varnat för dess följder samt reserverat sig mot beslutet om försäljning både i kommunfullmäktige och i Stadshus AB.

Det är anmärkningsvärt att den borgliga majoriteten inte lyssnade på oppositionens invändningar samt att man inte tog upp kraven i fullmäktige som framförts av både oppositionen och konsulterna om vilka krav som skulle ställas på den part som skulle förvärva Centrumkompaniet.

Det är också anmärkningsvärt att man å ena sidan påstår att man inte kunde villkora köpet och kräva att köparen skulle förbinda sig att vidta viss upprustning och investera i framförallt förortscentrum, samtidigt som man urskuldade sig med att köpeskillingen då skulle bli lägre.”

§ 19. Övriga frågor

Koncernstyrelsen beslöt att

1. Överlämna skrivelse av Thomas Ehrnström (V) angående seglingsarrangemang till koncernledningen för beredning (*bilaga 1*).

2. Överlämna skrivelse av Ann Mari Engel (V) och Thomas Ehnström (V) angående försäljning av fastigheten Skottet till koncernledningen för beredning (*bilaga 2*).
3. Överlämna skrivelse av Teres Lindberg (S) angående direktiv för ombildning till koncernledningen för beredning (*bilaga 3*).

Vid protokollet:

Joachim Quiding