

**Utlåtande 2016:89 RI+IX (Dnr 106-1686/2015)**

## **Utreda bäst lämpliga förvaltningsform för kulturgårdarna**

Motion (2015:77) av Richard Bengtsson (L)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2015:77) av Richard Bengtsson (L) om att utreda bäst lämpliga förvaltningsform för kulturgårdarna anses besvarad med vad som sägs i utlåtandet.

**Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Ann-Margrethe Livh** anför följande.

### **Ärendet**

Richard Bengtsson (L) har i motion (2015:77) föreslagit att kommunstyrelsen ska uppdras att utreda möjligheterna att flytta förvaltningen av kulturgårdarna till fastighetsnämnden för att nå hållbara förutsättningar för föreningslivets fortsatta verksamhet.

### **Beredning**

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden, kulturnämnden, Stockholms Stadshus AB, Farsta Gård, Hartwickska huset, Jakobsbergs Gård och Kristinehovs Malmgård. Stockholms Stadshus AB har remitterat vidare till AB Svenska Bostäder. Farsta Gård och Hartwickska huset har ej inkommit med svar.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att motionens innehåll och förslag i allt väsentligt löstes ut i och med antagandet av budget för 2016.

*Fastighetsnämnden* anser att en successiv anpassning av hyresnivåerna bör ske med målet att fastigheter på sikt ska kunna bära sina egna kostnader samt att en eventuell hyressubvention bör genomföras via kulturförvaltningens olika kulturstöd i kombination med att föreningsgårdarna ges bättre möjligheter att öka sina intäkter genom breddad uthyrning till lämpliga verksamheter.

*Kulturnämnden* anser att det ur ett kulturellt perspektiv är särskilt viktigt hur lokalerna kan användas av föreningsliv och medborgarna. Om det blir aktuellt att ge frågan om förvaltningen en särskild belysning bidrar kulturförvaltningen gärna med kunskapsunderlag.

*Stockholms Stadshus AB* bedömer inte att en överföring till fastighetsnämnden i praktiken skulle innebära någon skillnad i ett ekonomiskt perspektiv då fastighetsnämnden också har krav på att finansiera sina kostnader och investeringar genom hyresintäkter och åläggs avkastningskrav, liksom stadens bolag. Däremot riskeras med förslaget det uppdrag som staden har ålagt AB Stadsholmen, att värna de kulturhistoriska byggnaderna för kommande generationer.

*Jakobsbergs Gård* anser att kulturgårdarna bör återföras från AB Stadsholmen till Fastighetsnämnden för att skapa förutsättningar och möjligheter för en fortsatt verksamhet och hållbar ekonomisk utveckling med hyror enligt självkostnadsprincipen.

*Kristinehavs Malmgård* ställer sig positiv till att som en del av en mer övergripande översyn av verksamheten återföra kulturgårdarna till Stockholms stad.

## Våra synpunkter

AB Stadsholmens kulturgårdar är viktiga inslag i de stadsdelar där de är belägna, både som kulturminnen och som mötesplatser. År 2004 fattade staden beslut om att samla gårdarna hos Stadsholmen, som ansågs bäst skickad att hantera drift och underhåll av den typen av fastigheter. Ett beslut som det i dagsläget inte finns någon anledning att ompröva. År 2011 fattade den dåvarande borgerliga majoriteten beslut om att långsiktigt fasa in affärsmässiga hyror i gårdarna.

De problem som motionen tar upp löstes i budget för 2016. För att säkra samlingslokalernas fortsatt viktiga funktion anpassade kommunfullmäktige stödet till kulturnämnden för att vara i relation till kulturgårdarnas nya

självkostnadshyra. I budget 2016 slogs fast att kulturnämnden "...ska kompensera nivåhöjningen som följd av hyresreformen för de historiska kulturgårdar som ägs av staden". Stödet till samlingslokaler uppgår år 2016 till 37,7 miljoner kronor, en ökning med 7 miljoner kronor jämfört med år 2015. Denna ökning innebär en hyreskompensation till historiska kulturgårdar med kommunal hyresvärd för ökade hyreskostnader under perioden 2016-2019. Även år 2015 stärktes stödet till samlingslokaler och kulturgårdar, totalt mellan åren 2014 och 2016 har stödet ökat med 11 miljoner kronor. Utöver att kompensera de kulturhistoriska gårdarna för beräknade hyresökningar har det även möjliggjort en generell ökning av stödet samt att stödja nya samlingslokaler i ett växande Stockholm.

#### **Bilagor**

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2015:77) av Richard Bengtsson (L) om att utreda bäst lämpliga förvaltningsform för kulturgårdarna

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M).

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarrådens förslag till beslut godkänns delvis.
2. Därutöver anføres följande.

Stadens kulturgårdar fyller en viktig funktion för kulturlivet och det är därför viktigt att värna verksamheterna framöver. År 2011 förändrades lagstiftningen avseende de kommunala bostadsbolagen vilket ställde ökade krav på affärsmässighet hos bolagen. Lagstiftningen är i grund och botten bra, eftersom den säkerställer att allmännyttans hyresgäster inte är med och finansierar kommunal verksamhet, som faktiskt ska finansieras av alla skattebetalare gemensamt.

Vi anser exempelvis inte att det är rimligt att Stadsholmens hyresgäster måste subventionera kulturgårdarnas verksamheter, utan anser att det bör finansieras av samtliga stockholmare över skattesedeln. Däremot är vi inte säkra på att den bästa lösningen är att flytta över ägandet av kulturgårdarna från Stadsholmen till fastighetsnämnden. Precis som kulturnämnden påpekar har Stadsholmen förvaltat fastigheterna på ett bra sätt och är bäst lämpade att även fortsättningsvis förvalta den typen av fastigheter.

Vi anser istället att kulturnämnden, inom ramen för kulturstödet, ska ta ett större finansieringsansvar för de kulturgårdar som ägs av Stadsholmen, detta i syfte att förtydliga verksamheternas uppdrag och ge en mer logisk och transparent finansiering. Det är dock viktigt att parallellt med detta också hitta sätt att maximera nyttjandet av lokalerna då de ska ses som en gemensam tillgång och syftet därför ska vara att det ska möjliggöra kulturverksamheter för samtliga stockholmare.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. att bifalla motion (2015:77) av Richard Bengtsson (L) om att utreda bäst lämpliga förvaltningsform för kulturgårdarna
2. att därutöver anföras

I Stockholms kulturgårdar bedrivs viktig ideell verksamhet för bland annat personer med funktionsnedsättning och unga. Kulturgårdarna ger plats åt de som allra mest behöver det, som självhjälpssgrupper enligt AA och NA, samtidigt som de håller gårdarnas unika kulturarvsvärde tillgängliga för offentligheten.

Kulturgårdarna klarar med sin verksamhet inte av att betala en hyra som motsvarar den avkastning fastigheterna skulle kunna ge om de bedrev rent kommersiell verksamhet. Trots många och långdragna utredningar har ingen fungerande långsiktig lösning kommit på plats för att säkerställa att den viktiga ideella verksamheten kan finnas kvar på lång sikt.

Föredragande borgarråd skriver i sitt svar på vår motion att: ”De problem som motionen tar upp löstes i budget för 2016. För att säkra samlingslokalernas fortsatta viktiga funktion anpassade kommunfullmäktige stödet till kulturnämnden för att vara i relation till kulturgårdarnas nya självkostnadshyra. I budget 2016 slogs fast att kulturnämnden ”...ska kompensera nivåhöjningen som följd av hyresreformen för de historiska kulturgårdar som ägs av staden”.

Den hyreskompensation som kulturnämnden beslutade om förra året var varken tillräcklig eller långsiktig. För Kristinehavs Malmgård räcker inte ens hyreskompensationen för att täcka den upplupna hyresskulden föreningen redan har till Stadsholmen AB. Flera gårdar har varnat för att de trots kompensationen blir tvungna att genomföra personalminskningar och se över uthyrningen till föreningar som exempelvis AA för att istället öka intäkterna genom kommersiell uthyrning, och nu har Jakobsbergs gård begärt likvidation.

Våra farhågor har tyvärr besannats. Om de kvarvarande ideella verksamheterna ska fortleva måste man hitta en ny lösning. Det är därför nu än angelägnare att motionen om att utreda bäst lämpliga förvaltningsformer bifalls.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2015:77) av Richard Bengtsson (L) om att utreda bäst lämpliga förvaltningsform för kulturgårdarna anses besvarad med vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:  
K A R I N   W A N N G Å R D

*Ulrika Gunnarsson*

**Reservation** anfördes av Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin, Johanna Sjö och Markus Nordström (alla M) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av Lotta Edholm (L) med hänvisning till Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Staden äger och förvaltar genom AB Stadsholmen bland annat kulturgårdarna Jakobsbergs gård i Bredäng, Hartwickska och Kristinebergs malmgård på Södermalm samt Farsta gård i Farsta. Richard Bengtsson (L) har i motion (2015:77) föreslagit att kommunstyrelsen ska uppdras att utreda möjligheterna att flytta förvaltningen av kulturgårdarna till fastighetsnämnden för att nå hållbara förutsättningar för föreningslivets fortsatta verksamhet.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden, kulturnämnden, Stockholms Stadshus AB, Farsta Gård, Hartwickska huset, Jakobsbergs Gård och Kristinehovs Malmgård. Stockholms Stadshus AB har remitterat vidare till AB Svenska Bostäder. Farsta Gård och Hartwickska huset har ej inkommit med svar.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 15 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att motionens innehåll och förslag i allt väsentligt löstes ut i och med antagandet av budget för 2016.

I budget 2016 slogs fast att kulturnämnden "...ska kompensera nivåhöjningen som följd av hyresreformen för de historiska kulturgårdar som ägs av staden". I budget 2016 uppgår stödet till samlingslokaler till 37,7 miljoner kronor, en ökning med 7 miljoner kronor jämfört med 2015. I sak betyder detta att hyreskompensationen utgår till historiska kulturgårdar med kommunal hyresvärd för ökade hyreskostnader under perioden 2016-2019. Under perioden avses sju gårdar som ägs av fastighetsnämnden respektive AB Stadsholmen;

- Farsta gård,
- Jakobsbergs gård,
- Eggeby gård,
- Husby gård,
- Akalla By,
- Kristinehovs malmgård
- Hartwickska huset

Förstärkningen av budgeten med sju miljoner kronor gör det möjligt att ge flertalet lokalhållare en generell ökning av stödet, kompensera de kulturhistoriska gårdarna för beräknade hyresökningar, samt att stödja nya samlingslokaler i ett växande Stockholm.

Stadsledningskontoret uppfattar därmed att staden hanterat den förändrade hyresmodellen och att det av denna anledning inte föreligger någon orsak att ytterligare utreda förvaltningsformen för kulturgårdarna. Hanteringen innebär dessutom att de föreningsgårdar som Nya Rågsveds Folkets Hus, Pumpan, Åsö föreningsråd och Fältöversten, som har privata värdar, är omhändertagna inom den nya hyresmodellen.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att anse motionen besvarad med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## **Fastighetsnämnden**

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 15 mars 2016 att godkänna och överlämna fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

*Reservation* anfördes av Helena Eklund m.fl. (L), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Mikael Eskman m.fl. (M), *bilaga 1*.

*Ersätтарыttrande* gjordes av Lisa Fuglesang (KD) som instämde i reservation anförd av Mikael Eskman m.fl. (M), *bilaga 1*.

**Fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 2 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Det är i längden inte hållbart att de kommunala bostadsbolagen eller fastighetskontoret ska subventionera vissa hyresgäster genom hyror som inte täcker bolagens eller fastighetskontorets självkostnader. I den utredning som genomfördes på kommunfullmäktiges uppdrag våren 2015 (Dnr. 2.5.4-501/2015) studerades bland annat ett alternativ som motionären tar upp, nämligen att fastigheter som långsiktigt bedöms gå med underskott överförs från bolagen till fastighetskontoret.

I detta scenario skulle bolagens samlingsgårdar överföras till fastighetskontoret samtidigt som fastighetskontoret överför vissa gamla bostäder till bolagen. Utredningen ansåg att det vore olyckligt att via fastighetskontoret subventionera hyror då erfarenheten visar att ett sådant förfarande dels tar bort incitament att reducera lokalkostnader för hyresgästerna, dels att det leder till en ineffektiv lokalförvaltning som på sikt leder till ett eftersatt underhåll. Dessutom skulle en överflyttning inte lösa det faktum att vissa föreningsgårdar som Nya Rågsveds Folkets Hus, Pumpan, Åsö

föreningsråd och Fältöversten har privata värdar.

Ett annat alternativ som studerades var att låta kulturförvaltningen gå in som mellanhand för att bli hyresvärd för andrahandshyresgäster. Detta alternativ bedömdes inte heller vara en bra lösning då fastighetsägaren är den part som primärt har tillgång till fastighetsförvaltande kompetenser. Det vore heller inte lämpligt att kulturförvaltningen får dubbla roller i form av att dels vara finansierande part och dels ha rollen som hyresvärd.

Fastighetskontoret anser att en anpassning av hyrorna bör ske i samband med att hyreskontrakten sägs upp för villkorsändring. En höjd hyresnivå kan mötas genom ökat kommunalt stöd via kulturförvaltningen eller, när det gäller kulturgårdar, genom att hyresgästerna ges bättre möjligheter att öka sina intäkter genom breddad uthyrning till lämpliga verksamheter.

## **Kulturnämnden**

**Kulturnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 8 mars 2016 att remissvaret godkänns.

*Reservation* anfördes av Rasmus Jonlund m.fl. (L), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Kristina Lutz m.fl. (M), *bilaga 1*.

**Kulturförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 23 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Kulturförvaltningen anser att det är viktigt att stadens lokalförvaltande organisationer har goda möjligheter att driva de samlingslokaler som får stöd genom kulturnämnden. Samlingslokalerna är viktiga mötesplatser för Stockholmarna. För att fungera väl behöver de vara i bra skick, utrustade på lämpliga sätt och belägna så att lokalerna är lätt tillgängliga för medborgarna. Kultur- och föreningslivet i Stockholm är i hög grad beroende av rimliga hyresnivåer och det är en fråga som kulturförvaltningen bevakar.

Kulturförvaltningen anser också att det är viktigt att de kulturhistoriskt värdefulla gårdar som idag förvaltas av Stadsholmen AB kan bevaras långsiktigt med en förvaltning och ett underhåll som är anpassat till verksamheterna och byggnadernas kulturhistoriska värden. Kulturförvaltningen ser AB Stadsholmen hittills har varit en lämplig och kompetent förvaltare av gårdarna ur antikvarisk synvinkel.

Förvaltningsfrågan är ytterst en fråga för kommunfullmäktige och ur ett kulturellt perspektiv är det särskilt viktigt hur lokalerna kan användas av föreningsliv och medborgarna. Om det blir aktuellt att ge frågan om förvaltningen en särskild belysning bidrar kulturförvaltningen gärna med kunskapsunderlag.



## Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 22 mars 2016 har i huvudsak följande lydelse.

### Underremiss

#### ***AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Vid en större omorganisation av Stockholms stads fastighetsbestånd 2004 förvärvade Stadsholmen, inom ramen för sitt uppdrag, fastigheterna som omnämns i motionen. Det är oriktigt att Stadsholmen har framfört krav på marknadshyror, utan den begärda hyreshöjningen är istället baserad på och anpassad efter underhålls- och driftkostnader samt den avkastningsnivå som staden fastställt. I princip innebär detta en "självkostnadshyra".

Stadsholmen instämmer i att föreningarna, som är hyresgäster i dessa fastigheter, bedriver en viktig verksamhet och önskar att föreningarna även fortsättningsvis har möjlighet att driva sin verksamhet på dessa gårdar. Det kan dock inte åligga Stadsholmen att subventionera deras verksamhet. Uppstår konflikt mellan dessa intressen måste Stadsholmen prioritera sitt uppdrag att säkerställa en god och långsiktigt hållbar kvalitet på de kulturhistoriskt värdefulla fastigheterna (*bilaga*).

### Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen delar motionärens och Stadsholmens uppfattning om att ideellt föreningsliv är ett viktigt inslag i civilsamhället och för demokratin. Stadsholmens uppdrag att bevara och vårda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och miljöerna kring dessa är också av ett stort allmänt intresse. För att tillgodose dessa båda intressen bör Stadsholmen, tillsammans med berörda föreningar, verka för att bredda nyttjandet av kulturgårdarna för flera grupper och ideella föreningar. På så sätt kommer gårdarna fler stockholmare tillgodo och berörda föreningar behöver endast belastas av delar av den hyra som krävs för att finansiera byggnadernas långsiktiga drift- och underhåll.

Koncernledningen bedömer inte att en överföring till fastighetsnämnden i praktiken skulle innebära någon skillnad i ekonomiskt avseende. Fastighetsnämnden, som en sluten redovisningsenhet inom staden, har också krav på att finansiera sina kostnader och investeringar genom hyresintäkter och åläggs avkastningskrav, liksom stadens bolag.

Det samlade byggnadsbeståndet som Stadsholmen äger och förvaltar är av omistlig värde för Stockholm stad, också i ett internationellt perspektiv. Den kulturhistoriska kompetensen gällande denna typ av byggnader är samlad just inom Stadsholmen tillsammans med övriga kulturhusvårdande enheter och myndigheter. Det är viktigt i sammanhanget att framhålla att bolagets huvuduppdrag är att förvalta och värna *byggnadsbeståndet* – nu och för framtida generationer. Övriga dimensioner i ägandet och förvaltningen måste självfallet också beaktas på bästa sätt, men dessa är för ett

specialbolag av Stadsholmens karaktär och utifrån att Stockholms stad har valt denna lösning, av underordnad betydelse.

## **Jakobsbergs Gård**

**Jakobsbergs Gårds** yttrande daterat den 23 mars 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Staden torde vara intresserad av en långsiktig lösning för att kulturgårdarna ska kunna fortsätta sin allmännyttiga verksamhet. För detta syfte är en fungerande långsiktig lösning att återföra dessa i stadens regi. Det bör ske under förutsättning att självkostnadsprincipen får råda vid hyressättning och att nuvarande ersättningssystem justeras så att kulturgårdarna erhåller en skälig kompensation för det allmännyttiga arbete som utförs.

Därmed stöder Jakobsbergs gård motionen om att återföra kulturgårdarna till staden på dessa villkor.

## **Kristinehavs Malmgård**

**Kristinehavs Malmgårds** yttrande daterat den 24 mars 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Från Kristinehavs Malmgårds ek. för. (nedan Föreningen) sida ställer vi oss positiva till att som en del av en mer övergripande översyn av verksamheten återföra kulturgårdarna<sup>1</sup> till Stockholms stad (nedan staden). För stadens räkning finns framförlagt tre fördelar med detta som sammanfaller med fördelar för kulturgårdarna.

För det första visar en återföring tydligt stadens avsikter med ägandet, vilket är att bedriva allmännyttig verksamhet i kulturgårdarna. En renodling av principerna för fastighetsförvaltningen är att föredra framför en sammanblandning av olika sådana såsom marknadsmässig contra självkostnad. Detta blir fallet för de kulturgårdar som ägs av AB Stadsholmen om självkostnadsprincipen börjar tillämpas.

För det andra bidrar en återföring till att harmonisera principerna för fastighetsförvaltning och föreningsstöd genom att självkostnadsprincipen konsekvent får råda fullt ut. Vid ett fortsatt ägande genom AB Stadsholmen skulle en sådan självkostnadsprincip stå i konflikt med lagstadgade krav på affärsmässighet och andra krav som aktiebolagslagen och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

---

1 Kulturgårdarna har blivit den gängse benämningen på de äldre och kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, ägda av AB Stadsholmen, i vilka olika föreningar driver allmänna samlingslokaler och liknande verksamhet med stöd från Stockholms stad.

ställer.<sup>2</sup> Detta är ett resonemang som även AB Stadsholmens tidigare VD Jonas Schneider, numera vice VD för Stockholms Stadshus AB, för fram.<sup>3</sup>

För det tredje kommer staden att spara pengar då fastighetsskatten bortfaller. Detta gynnar även Föreningen då fastighetsskatt sedan år 2013 har påförts fastigheten på grund av att ägandet fördes över från Gatu- och fastighetskontoret till AB Stadsholmen.<sup>4</sup> Denna kostnad har AB Stadsholmen valt att föra över på Föreningen enligt hyresavtalet. Det är en kostnad som belastar Föreningen hårt då budgeten inte rymmer några marginaler för så pass tunga utgifter. Stadens besparing består i dels att det ekonomiska utrymmet för Föreningen att bedriva allmännyttig verksamhet ökar och dels mindre rundgång med stadens pengar.

Dessutom skulle en sådan lösning även uppfylla den ambition majoriteten givit uttryck för i sina ägardirektiv till AB Stadsholmen, men som ännu inte verkställts. Detta står att läsa i stadens budget för år 2015:

”Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå. En ny modell för hyressättning för förenings- och kulturlokaler ska fastställas som inte baseras på marknadspriser. Med hänsyn till bolagets samhällsekonomiska kostnader ska ett socialt bokslut upprättas.”<sup>5</sup>

En sådan ordning skulle även motsvara de ställningstaganden Vänsterpartiet i Stockholm förde fram i sin skuggbudget för år 2014:

”Ett nytt hyressättningssystem ska införas för kulturverksamhet i lokaler som staden äger. Hyran för de kulturverksamheter som får stöd av kulturnämnden bör bygga på kostnaden för drift och underhåll och beräknas enligt ett system som utarbetas av berörda nämnder. Kommunstyrelsen bör omedelbart tillsätta en utredning för att ta fram ett nytt hyressättningssystem.”<sup>6</sup>

En återföring av fastigheterna till staden skulle väl möta de krav på ökad transparens i administrationen av kulturgårdarna som förts fram från delar av den nuvarande oppositionen, Moderaterna och Kristdemokraterna.<sup>7</sup>

Vi menar därför att ett återförande av kulturgårdarna till direkt kommunalt ägande av staden möter så långt som det är praktiskt möjligt de olika krav och preferenser som

---

2 Aktiebolagslag (2005:551) och lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

3 Stockholmstidningen, 2015-10-07.

4 Skatteverkets beslut för 2013 års fastighetstaxering för fastigheten Graniten 28 i Stockholms kommun.

5 Stockholms stads budget 2015, s. 254. Antagen av kommunfullmäktige 2014-12-09.

6 Vårt Stockholm: Vänsterpartiets förslag till budget för år 2014. Stockholm 2013, s. 56.

7 Stockholms stads kulturnämnds protokoll 2015-12-08, §7.

förts fram från staden och dess politiker.

Slutligen vill vi framhålla vikten av en övergripande översyn av kulturgårdarna och den verksamhet som bedrivs där. Under många år har antalet allmänna samlingslokaler minskat kraftigt medan behovet av dem har ökat. Trycket på dem, framförallt från stödgrupper och Anonyma grupper som Anonyma Alkoholister, är överväldigande då antalet samlingslokaler minskat samtidigt som befolkningsunderlaget och därmed behoven ökat. Situationen är i många fall akut, och det krävs en hållbar lösning.

#### Stockholms behov av samlingslokaler

Som mest har det funnits 78 allmänna samlingslokaler i staden, vilket var år 1978. Sedan dess har antalet minskat till dagens 25 samtidigt som stadens befolkning växt från 653 929 till dagens 923 516<sup>8</sup>. År 1972 beslöt stadsfullmäktige om en samlingslokalnorm enligt vilken det skulle finnas en samlingslokal per 10 000 invånare, vilket med dagens befolkningssmängd skulle innebära hela 92 lokaler.<sup>9</sup>

Då alla prognoser samstämt pekar mot en explosiv tillväxt under kommande år är behovet av denna typ av demokratiska fora större än någonsin. Samtidigt är utbudet mindre än det varit på många decennier och riskerar att bli ännu mindre då flera kulturgårdar hotas av nedläggning. Detta är inte en hållbar situation, inte med stadens demokratiska och socialpolitiska ambitioner. Det innebär även en oroande utveckling som går stick i stäv med ett öppet demokratiskt samhälle där tillräckligt med fora finns för att säkerställa och bibehålla de demokratiska principerna vårt samhälle bygger på.

#### Kulturgårdarnas ägandeform och behov

AB Stadsholmen tar ut marknadsmässig hyra medan staden betalar en grundersättning till Föreningen som inte ens täcker hyran. De övriga kostnaderna – såsom löner inklusive sociala avgifter, reparation, drift, inre underhåll, trädgårdsskötsel och fastighetsskatt – täcks inte av stadens ersättning för den allmännyttiga verksamhet Föreningen bedriver. Det krävs en grundläggande förändring i någon av dessa parametrar – vad staden ger och vad staden direkt eller indirekt tar -- för att en långsiktig lösning ska erhållas. En del av en sådan lösning vore att föra tillbaka ägandet till staden. En annan mer hållbar lösning vore att lägga kulturgårdarna i en stiftelse.<sup>10</sup>

AB Stadsholmen lyder under aktiebolagslagen. Där stadgas ett strikt krav på företagsledningen att driva verksamheten affärsmässigt och att tredje man inte otillbörligt får gynnas (7 kap. 47 §, 8 kap. 41 § aktiebolagslagen)<sup>11</sup> samt att det

8 SCB:s befolkningsstatistik, per 31 dec 2015.

9 SOU 2003:118, s. 178.

10 Anneli Schöldström och Johan Gull, De offentliga möteslokalernas villkor i Stockholm – ur ett brukarperspektiv år 2015, Kristinehavs Malmgård ek.för., Stockholm 2015, s. 44–50.

11 Aktiebolagslagen 7 kap. 47 § ”Bolagsstämman får inte fatta ett beslut som är ägnat att ge en otillbörlig fördel åt en aktieägare eller någon annan till nackdel för

uttryckliga målet med verksamheten ska vara att gå med vinst (3 kap. 3 § aktiebolagslagen)<sup>12</sup>. AB Stadsholmens handlingsfrihet, och därmed även stadens, avseende hyressättning är sålunda beskuren av den ägandeform staden har valt för att organisera sitt fastighetsinnehav. Det är därför viktigt att erinra om att vår invändning inte riktar sig mot AB Stadsholmen som bolag. Det sköter sin verksamhet utifrån sina ägardirektiv och förutsättningar som styrs av aktiebolagslagen och lagen om kommunala bostadsaktiebolag.

Kombinationen av fastigheternas placering hos AB Stadsholmen och formerna för stadens ersättningar för att kulturgårdarna bedriver allmännyttig verksamhet för bl.a. 0-taxeverksamheten med de prioriterade grupperna<sup>13</sup> leder till att två system krockar med varandra, marknadsmässig contra allmännyttig. Detta är en analys som även förts fram i media av Jonas Schneider.<sup>14</sup> Schneider framhåller att AB Stadsholmen och den kommunala förvaltningen inte är kommuniserande kärn och att det inte går att kvitta hyror och föreningsbidrag mot varandra hur som helst.<sup>15</sup> I synnerhet betonar han den legala aspekten vi lyfter fram här.

Det är förvisso möjligt att genom speciella skrivningar i bolagsordningen och beslut på bolagsstämman gå runt kraven på affärsmässighet, men då tillförs bara ytterligare konflikter mellan betal- och funktionsformade verksamheter<sup>16</sup>. AB Stadsholmen

---

bolaget eller någon annan aktieägare.” Aktiebolagslagen 8 kap. 41 § ”Styrelsen eller någon annan ställföreträdare för bolaget får inte företa en rättshandling eller någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en aktieägare eller någon annan till nackdel för bolaget eller någon annan aktieägare.

En ställföreträdare för bolaget får inte heller följa en anvisning av bolagsstämman eller något annat bolagsorgan, om anvisningen inte gäller därför att den strider mot denna lag, tillämplig lag om årsredovisning eller bolagsordningen.”

12 Aktiebolagslagen 3 kap. 3 § ”Om bolagets verksamhet helt eller delvis skall ha ett annat syfte än att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna, skall detta anges i bolagsordningen. I så fall skall det också anges hur bolagets vinst och behållna tillgångar vid bolagets likvidation skall användas.”

13 Det bidragssystem som kallas 0-taxa innebär att prioriterade grupper, som ska uppfylla vissa krav, ges rätten att kostnadsfritt disponera lokaler under förutsättning att de betalar in en årlig registreringsavgift till idrottsförvaltningen. För detta utgår en ersättning till de allmänna samlingslokalerna, däribland kulturgårdarna, med 75 kr/tim från staden.

14 Stockholmstidningen, 2015-10-07.

15 Stockholmstidningen, 2015-10-07.

16 I enkelhet kan sägas att betalformade verksamheter vinstmaximerar, de använder primärt betalningsflöden som styrmedel, medan funktionsformade verksamheter styr med inriktning mot verksamheten som sådan. De senare saknar relevanta resultatmått eller har sådana som inte kan översättas i med kostnaderna jämförbara enheter. I det förra fallet är cost-benefit analys mer lämplig, i det senare cost-effect analys. Fastighetsförvaltning i sig är en betalformad verksamhet; kulturvård

kan i denna situation inte göra annat än att följa gällande lagar och de ägardirektiv som åläggs bolaget så länge dessa fastigheter ligger under dess ansvar. Aktiebolagsformen har många fördelar, men den ställer även krav på verksamheten som i många fall går stick i stäv med de vidare sociala, kulturella, demokratiska samt historiska intressen och värden som är politikernas uppgift att bevara och förvalta för framtiden.<sup>17</sup>

Det finns tre alternativa lösningar varav två långsiktiga på den krissituation som flera kulturgårdar befinner sig i.

Den första långsiktiga är att, som idag, förvalta fastigheterna kommersiellt med marknadsmässiga hyror. För detta krävs en omedelbar grundläggande förändring i systemet från de idag symboliska nivåerna till en marknadsmässig ersättning.

Den andra långsiktiga är att förvalta fastigheterna inom stadens förvaltning utifrån principen om självkostnad. Då krävs endast en ersättningsnivå till kulturgårdarna som täcker självkostnaden för den allmännyttiga verksamheten.

Den tredje ”lösningen”, som är kortsiktig, är dagens system. Staden förväntar sig att det ideella föreningslivet ska betala stadens självpåtagna kapitalkostnader<sup>18</sup> via marknadshyror samtidigt som dessa ska bedriva allmännyttig verksamhet utan någon kostnad för staden. Staden har försökt driva denna linje men har nu nått vägs ände i och med att många av föreningarna står på konkursens brant. Att så brandskatta denna verksamhet som samtidigt sparar enorma summor i skattepengar åt medborgarna är inte en långsiktigt framkomlig väg.<sup>19</sup>

Vi förordar därför att kulturgårdarna återförs till staden. Vi menar att detta är vad staden långsiktigt tjänar mest på och har enklast att hantera framgent. Rent administrativt är detta den mest transparenta, renodlade och kostnadseffektiva lösningen för alla parter.

#### Samstämmig analys från Stockholms Stadshus AB

---

och missbrukarrehabilitering är funktionsformade. Av den anledningen går det inte att ställa det ena mot det andra.

17 Anneli Schöldström och Johan Gull, De offentliga möteslokalernas villkor i Stockholm – ur ett brukarperspektiv år 2015, Kristinehavs Malmgård ek. för., Stockholm 2015, s. 44.

18 Styrelsen för AB Stadsholmens moderbolag Svenska Bostäder AB fastställde vid sitt möte 2014-12-04 ett resultatkrav för år 2015 på 31,3 miljoner kr för AB Stadsholmen. Givet AB Stadsholmens balansräkning per 2014-12-31 (vilken presenteras i bolagets årsredovisning för år 2014) samt uppgiften om bolagets genomsnittliga ränta på lånat kapital motsvarar detta en avkastning på totalt kapital om ca 5% och ca 15% för det egna kapitalet. För år 2014 redovisades en vinst på nära 45 miljoner kr, nästan 50% högre än vad styrelsen budgeterade.

19 Se närmare om dessa kostnadsbesparingar i vår rapport: Anneli Schöldström och Johan Gull, De offentliga möteslokalernas villkor i Stockholm – ur ett brukarperspektiv år 2015, Kristinehavs Malmgård ek. för., Stockholm 2015, s. 34 ff.

I en intervju för *Stockholmsstidningen*, publicerad 7 oktober 2015, framför Jonas Schneider, vice VD Stockholms Stadshus AB och tidigare VD AB Stadsholmen, tre i sammanhanget intressanta och relevanta synpunkter.

För det första, att de äldre och skyddade fastigheterna är dyrare och mer kostnadskrävande att driva och underhålla än moderna fastigheter.

För det andra, att det inte är möjligt att subventionera verksamheterna via hyran – såsom tidigare var fallet – eftersom andra regler gäller för fastigheter i bolagssektorn än i den kommunala förvaltningen.

För det tredje, att det inte är aktuellt att kvitta hyreshöjningar mot ökade föreningsbidrag.

Schneider konstaterar: ”Det är inte så enkelt att det är kommuniserande kär. Det måste bedrivas en verksamhet som går ihop och vi måste säkra att vi har verksamheter som betalar hyra för olika arrangemang. Vi behöver fundera på vad vi kan göra för att bevara de här kulturhistoriska byggnaderna till nästa generation.”

Vi vill framhålla att vi gör *exakt* samma analys som Stockholms Stadshus AB fört fram genom Jonas Schneider. Detta remissyttrande är en fördjupning och vidareutveckling av det resonemang han för fram. Vårt syfte är att lägga grunden för en skräddarsydd lösning som kan säkra kulturgårdarna för framtida generationer samtidigt som de hålls öppna och tillgängliga för allmänheten och används för angelägen allmännyttig verksamhet. Kulturgårdarna är en viktig byggsten för ett demokratiskt samhälle som enligt regeringsformen bygger på att all offentlig makt utgår från folket. Så länge som folket säkerställs fora för att idka sina demokratiska rättigheter bibehålls ett samhälle byggt på demokratiska värderingar och principer.

## Bakgrund

Under senare decennier har den offentliga fastighetsförvaltningen kommit att kommersialiseras – i den statliga sektorn inleddes arbetet med den s.k. lokal-försörjningsreformen år 1991<sup>20</sup> – då det finns en önskan att kunna decentralisera beslut om lokal-försörjning till berörda enheter. Tanken är att dessa ska ha frihet, under ansvar, att kunna lösa sina egna lokalbehov, vilket har föranlett att de anslag som erhålles för detta måste spegla de priser och hyror som råder på den kommersiella marknaden. Vi ser som en konsekvens av detta att statens<sup>21</sup> och den övriga offentliga

---

20 Prop. 1991/92:44: Regeringens proposition 1991/92:44 om riktlinjer för den statliga fastighetsförvaltningen och ombildning av byggnadsstyrelsen, m.m.

21 Det ursprungliga Vasakronan AB bildades år 1993 igenom att statliga byggnader av en mer kommersiell natur och potential fördes över från bl.a. byggnadsstyrelsen till det nya bolaget. Fastigheter med ingen eller en lägre sådan potential fördes till Statens Fastighetsverk och Akademiska Hus AB. År 2008 privatiserades Vasakronan AB genom en försäljning till AP Fastigheter AB varefter verksamheten i det fusionerade bolaget fortsatte under namnet Vasakronan AB.

sektorns fastighetsförvaltning kommit att alltmer ske enligt kommersiella principer.

Att dessa principer inte har tillämpats fullt ut i fallet med kulturgårdarna har visat sig förödande för verksamheten. Stadens ersättning till kulturgårdarna för den allmännyttiga verksamheten som bedrivs motsvarar inte på långa vägar en marknadsmässig ersättning.<sup>22</sup>

En fastighetsförvaltning som drivs på kommersiella grunder förutsätter hyresgäster i sitt bestånd med intäkter som kan betala de marknadsmässiga hyrorna. Utrymme saknas för kulturgårdarna att betala marknadsmässiga hyror då staden inte erbjuder kulturgårdarna motsvarande ersättning för den allmännyttiga verksamhet som bedrivs. Den nuvarande lösningen är kortsiktig och kommer att leda till kulturgårdarnas konkurs. Därför behövs en genomgripande förändring av principerna för ägande av och ersättningar till kulturgårdarna, vilket staden redan har uppmärksammat. En återföring av kulturgårdarna till staden är ett nödvändigt första steg i en sådan process.

Det kan även noteras att den renodling av det statliga fastighetsinnehavet som åstadkoms genom uppdelningen av innehavet på tre grupper möjliggjorde en odramatisk försäljning och privatisering av de kommersiella fastigheterna, vilket väl får sägas ha varit den naturliga och logiska slutpunkten för lokalförsörjningsreformen.

#### Bolagsstyrning: ansvar och incitament

Vi utgår från att skälen till att staden har valt att behålla fastigheterna i offentlig regi är att ta tillvara, eller rent av skapa, värden som inte hade beaktats eller skapats på marknaden. Ägande definieras inom den nationalekonomiska analysen oftast som innehavet av alla rättigheter som inte disponerats på annat sätt, genom lag, avtal eller sedvänja.<sup>23</sup> Då alla aspekter i ett förhållande inte kan regleras finns det i många fall starka skäl att hålla kvar äganderätten. Vi menar att vård av det fysiska kulturarvet – i det här fallet fastigheter – i högsta grad är ett sådant fall.

Our theory of costly contracts emphasizes that contractual rights can be of two types: specific rights and residual rights. When it is costly to list all specific rights over assets in the contract, it may be optimal to let one party purchase all residual rights. Ownership is the purchase of these residual rights. When residual rights are purchased by one party, they are lost by a second party, and this inevitably creates distortions. Firm 1 purchases firm 2 when firm 1's control increases the productivity of its management more than the loss of control decreases the productivity of firm 2's management.<sup>24</sup>

---

22 Se närmare diskussion i vår rapport De offentliga möteslokalernas villkor i Stockholm – ur ett brukarperspektiv år 2015, s. 21 ff.

23 Så kallat Grossman-Hart-Moore (GHM) ownership. För en fördjupad diskussion se t.ex: Grossman, S. & Hart, O., "The Costs and Benefits of Ownership: A Theory of Vertical and Lateral Integration", Journal of Political Economy, Chicago, IL, 1986, vol. 94, no. 4.

24 Ibid.



Det kan vara så enkelt att staden önskar bevara fastigheterna för eftervärlden och därför inte vågar lita på att någon av marknadens aktörer kommer att sätta fastigheternas bevarande före rent ekonomiska intressen. Det kan även vara att staden önskar förvalta fastigheterna på ett sådant sätt att de hålls öppna och tillgängliga för allmänheten. Det skulle inte med säkerhet kunna ske om de förvaltades kommersiellt och den mest lönsamma användningen istället vore som kontorsfastighet eller privatbostad.

AB Stadsholmen, ett dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, är ett bolag som bedriver fastighetsförvaltning av äldre byggnader på kommersiella grunder. Skulle vissa delar av beståndet förvaltas på kommersiella grunder och andra delar på mer ideella grunder skulle detta leda till konflikter i förvaltningen och med lagen som kan vara svåra att hantera.

Då ledning och, i viss mån, personal i ett sådant bolag med nödvändighet ofta kompenseras i förhållande till realiserat resultat kommer det alltid att finnas misstankar mot dess agerande.<sup>25</sup> Såväl de hyresgäster vars fastigheter förvaltas till självkostnad som huvudmannen kommer att misstänka att bolaget försöker vältra över kostnader på dessa och ta ut för höga hyror med hänvisning till kostnaderna. Bolaget och dess ledning kommer att ha starka drivkrafter att maximera de resultatmått och intäkter som en sådan kompensation måste baseras på. Ledningen kommer därför alltid att betraktas med misstro från alla håll, och det med rätta. En sådan incitamentsstruktur kommer med nödvändighet att leda till etablerandet av omfattande, dyra och onödiga kontroller.<sup>26</sup>

Att i ett sådant läge placera fastigheterna i ett bolag med skyldighet att agera kommersiellt och marknadsmässigt skapar bara onödiga spänningar mellan huvudmannens intentioner och uppdragstagarens skyldigheter och drivkrafter.<sup>27</sup>

En lösning med en enhetlig incitamentsstruktur, att alla fastigheter och objekt inom en och samma enhet förvaltas efter samma principer, med samma målsättning och under samma förutsättningar, gör kontrollen billigare och effektivare. Detta leder i sin tur till ett tydligt och transparent förhållande mellan uppdragstagare och huvudman. Transparens var också en av de punkter Moderaterna och Kristdemokraterna efterlyste i sitt yttrande till kulturnämndens beslut den 8 december 2015.

---

25 För en vidare diskussion om detta, se vår rapport: Anneli Schöldström och Johan Gull, De offentliga möteslokalernas villkor i Stockholm – ur ett brukarperspektiv år 2015, Kristinehovs Malmgård ek. för., Stockholm 2015, s. 23 ff.

26 Det är inte räkenskaperna i sig som ska granskas utan de antaganden som styr fördelningen av kostnaderna mellan objekten. Detta är mer ingående och komplicerat och därför dyrare. Det hela fördyras av att kalkylprocessen måste dokumenteras och kvalitetssäkras mer detaljerat.

27 För en vidare diskussion om detta, se vår rapport: Anneli Schöldström och Johan Gull, De offentliga möteslokalernas villkor i Stockholm – ur ett brukarperspektiv år 2015, Kristinehovs Malmgård ek. för., Stockholm 2015, s. 23 ff.

#### Fastighetsskatt

Föreningen har sedan år 2013<sup>28</sup> påförts fastighetsskatt på grund av att ägandet av fastigheten fördes över från gatu- och fastighetskontoret till AB Stadsholmen. Denna kostnad har AB Stadsholmen i sin tur överfört på Föreningen med stöd av gällande hyresavtal. Detta är en betungande utgiftspost i en verksamhet med obefintliga marginaler.

De kulturgårdar som idag ägs och förvaltas av AB Stadsholmen och som används som "fritidsgård och byggnad med likartad användning" hade, om de ägdes direkt av staden, enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen<sup>29</sup> räknats som allmänna byggnader då de hade haft en ägare som föll inom definitionen "staten, kommun eller annan menighet". Därmed hade de varit befriade från fastighetsskatt. För närvarande kan kulturgårdarna inte räkna med skattebefrielse så länge de ägs av ett kommunalt bolag.<sup>30</sup> Genom denna lagkonstruktion utgör fastighetsskatten en betydande kostnad som antingen betalas av staden eller de verksamheter staden vill främja. Detta dränerar utrymmet att bedriva allmännyttig verksamhet.

#### Drifts- och underhållskostnader, självkostnad för kulturgårdarna

Moderaterna och Kristdemokraterna framför i sitt uttalande till kulturnämndens beslut den 8 december 2015 en principiellt viktig ståndpunkt när de kritiserar den nuvarande ordningen utifrån att den skulle baseras på en dold subvention av kulturgårdarna från AB Stadsholmens övriga hyresgäster. Hyran för kulturgårdarna som ägs av AB Stadsholmen kan sägas bestå av två delar. Den ena är drift och underhåll (de faktiska kostnaderna för fastigheten), den andra är avkastningskravet (ett politiskt grundat beslut där staden genererar vinst på sitt fastighetsbestånd) som staden ställer på AB Stadsholmen. Då i varje fall Föreningen, som vi visar nedan, betalar en hyra som vida överstiger bolagets kostnader kan det inte sägas att Föreningen på något sätt subventioneras av övriga hyresgäster.

Inte heller går det att säga att så skulle ske om självkostnadshyra infördes då poängen med en sådan är att den täcker just kostnaderna. Den enda subvention som skulle kunna uppstå är att staden avstår från en del av sin kapitalavkastning.

Trots kommunfullmäktiges beslut i samband med budgeten för år 2015 att låta AB Stadsholmen se över sin hyresmodell, har så inte skett. Inte heller har AB Stadsholmen återkommit till oss med anledning av den förfrågan vi förde fram sommaren 2015 om en redovisning av deras siffror för kostnaden för driften av Kristinehovs Malmgård.

---

28 Skatteverkets beslut, fastighetstaxering 2013, för fastigheten Graniten 28 i Stockholms kommun.

29 Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

30 Även om lagtexten brister i tydlighet lämnar förarbetena inga tvivel om detta. Se Prop. 1979/80:40, s. 77.

Följande beräkningar är därför baserade på uppskattningar utifrån redovisade eller på annat sätt offentligt tillgängliga uppgifter.

Kristinehavs Malmgård ek. för. förhyr en yta på 665 m<sup>2</sup> bestående av huvudbyggnaden och en flygel. Den andra flygeln förhyrs av Vännernas samfund (Kvåkarna). För den yta Föreningen förhyr betalades för år 2015 en hyra som uppgick till 778 620 kr/år eller 1 170 kr/m<sup>2</sup>. Utan fastighetsskatt uppgick hyran till 721 456 kr/år eller 1 085 kr/m<sup>2</sup>. Fastighetsskatt utgick med 57 156 kr/år. Fastighetsskatten är en kostnad som AB Stadsholmen valt att belasta Föreningen med genom hyresavtalet. Till detta kommer en post på 15 112 kr, föreningens andel av höjningen av tomträttsavgälden, resten av tomträttsavgäld ingår i hyran.

I årsredovisningen för år 2014 redovisar AB Stadsholmen en genomsnittlig drifts- och underhållskostnad för samtliga fastigheter på 803 kr/m<sup>2</sup>. Detta är 282 kr/m<sup>2</sup> mindre än vad Föreningen betalar i hyra, vilket motsvarar ett driftsöverskott från fastigheten på 187 530 kr/år.<sup>31</sup>

Till detta kommer kostnader för den tomträttsavgäld som bolaget betalar till staden. Enligt uppgift från Lantmäteriet är denna 102 700 kr/år av vilket 73%<sup>32</sup> eller 75 000 kr torde belöpa på Föreningen. Ett överskott kvarstår då på 112 000 kr. Även tomträttsavgälden är i det här fallet ett exempel på hur staden betalar pengar till sig själv.

Om vi jämför med HIGAB, Göteborgs motsvarighet till AB Stadsholmen, ligger dess driftskostnad för samma år, 2014, på 602 kr/m<sup>2</sup> <sup>33</sup> skulle AB Stadsholmens vinst i detta fall, om vi räknar bort kostnaden för drift och underhåll kunna uppgå till 483 kr/m<sup>2</sup> eller 321 000 kr/år. Det innebär 245 000 kr/år efter avdrag för tomt-rättsavgälden.

För ett kommersiellt fastighetsbolag som Castellum AB ligger driftskostnaden på 370 kr/m<sup>2</sup> för år 2014,<sup>34</sup> vilket skulle ge ett överskott på 800 kr/m<sup>2</sup> eller drygt 532 000 kr/år. <sup>35</sup> Det innebär en vinst på 457 000 kr/år efter avdrag för tomträttsavgäld.

Detta överskott genererar enbart Kristinehavs Malmgård till AB Stadsholmen. Tillkommer gör överskott från övriga kulturgårdar som även de bedriver allmännyttig verksamhet.

---

31 AB Stadsholmens årsredovisning för år 2014, s. 6.

32 Detta motsvarar den andel av fastighetens lokalarea Föreningen disponerar, nämligen 665 m<sup>2</sup> av totalt 911 m<sup>2</sup>.

33 Uppgifter från HIGAB:s årsredovisning för år 2014, s. 68. HIGAB och AB Stadsholmen redovisar båda enligt K3 varför uppgifterna är jämförbara.

34 Castellum AB, årsredovisning för år 2014, s. 14. Värt att notera är att Castellum AB inkluderar fastighetsskatten i sina kostnader med 48 kr/m<sup>2</sup> för år 2014. Vi utgår från den redovisade kostnaden för lokaler med 299 kr/m<sup>2</sup> samt pålägg för administration med 68 kr/m<sup>2</sup>.

35 Här har vi inkluderat fastighetsskatten i Föreningens hyra då denna ingår i kostnadsredovisning från Castellum AB.

Vi noterar att administrationskostnaderna är väldigt höga för AB Stadsholmen. Castellum AB har en administrationskostnad motsvarande 68 kr/m<sup>2</sup> medan HIGAB har 55 kr/m<sup>2</sup>. AB Stadsholmen har däremot 121 kr/m<sup>2</sup>.<sup>36</sup> Detta är *dubbelt* så mycket som de två fastighetsbolag här jämförs med.<sup>37</sup>

AB Stadsholmen hade för år 2015 ett resultatkrav enligt styrelsebeslut den 4 december 2014 hos moderbolaget Svenska Bostäder AB på 31,3 miljoner kr, vilket med utgångspunkt i AB Stadsholmens årsredovisning för år 2014 motsvarar ca 5% i avkastning på totalt kapital.<sup>38</sup>

AB Stadsholmen redovisar fastigheternas värde till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt komponentansats. Det är svårt att säga något om vilket värde fastigheten representerar i bolagets balansräkning. Vi har helt enkelt inte någon uppgift om köpeskillingen. Den värdering av fastigheternas verkliga värde som sker varje år är intern<sup>39</sup> och inte något vi har tillgång till. En viss ledning kan erhållas av fastighetens taxeringsvärde<sup>40</sup> på 6,2 miljoner kr, av att fastigheten är relativt nyförvärvad och att avskrivningstiderna på fastigheter är förhållandevis långa: 300 år för stomme och 40 respektive 50 år för andra större komponenter.<sup>41</sup> Vi anser att det bokförda värdet enligt ovanstående uppskattning därmed torde vara ca 6 miljoner kr, vilket leder till ett avkastningskrav på fastigheten på 300 000 kr/år.

Om kulturgårdarna kvarstannar hos AB Stadsholmen kommer detta vinstkrav innebära att bolagets tal om aviserade hyreshöjningar realiseras. Detta kommer att radera den verksamhet som idag bedrivs i kulturgårdarnas regi.

Hur saken än betraktas, oavsett vilka antaganden som görs rörande drifts- och underhållskostnader för Kristinehovs Malmgård inkluderar AB Stadsholmen kapitalkostnaden i självkostnaden. Genom att inkludera en marknadsmässig kapitalavkastning i sina kalkyler har bolaget i praktiken kringgått kommunfullmäktiges intentioner och instruktioner.

---

36 AB Stadsholmen har administrationskostnader på 24 miljoner kr för 198 571 m<sup>2</sup>. Uppgifter från bolagets årsredovisning för år 2014, s. 2 samt not 2 till resultaträkningen.

37 En hypotetisk samordningsvinst på 12 miljoner kr/år motsvarar ett dolt värde på minst 100 miljoner kr som skulle kunna realiseras vid en försäljning.

38 Se styrelsebeslut 2014-12-04 från Svenska Bostäder AB (ärende 5) samt AB Stadsholmens årsredovisning för år 2014. Balansräkning på s. 9 och uppgift om genomsnittlig ränta på s. 6.

39 Se årsredovisningens noter om redovisningsprinciper, ”Verkligt värde för förvaltningsfastigheter”.

40 Skatteverkets riktlinjer är att detta ska motsvara 75 % av marknadsvärdet. Det är dock baserat på försäljningsstatistik från närområdet och för liknande fastigheter. Fastigheter av den aktuella typen kommer ytterst sällan ut till försäljning på marknaden. Skatteverkets skattning ska i det här fallet ses som en kvalificerad gissning.

41 AB Stadsholmens årsredovisning för år 2014.

En självkostnadshyra för Kristinehavs Malmgård enligt ovanstående beräkningar borde då vara *maximalt* 500 000 kr/år.<sup>42</sup> Vi har därvid redan beaktat att material och byggtekniker kostar lite mer jämfört med moderna fastigheter. Denna förhöjda kostnad kan dock minskas genom bidrag från Länsstyrelsen för fördyringar i underhåll och reparationer av k-märkta byggnader till följd av föreskrivna material- och teknikval. Vad gäller driftskostnader finns det ingen anledning att en självkostnadshyra av den typ som diskuteras här skulle innehålla de kostnader AB Stadsholmen har för marknadsföring och uthyrning. Vidare kan tomträttsavgälden ifrågasättas då den i det här fallet bara ger ett ytterligare påslag till rundgången av pengar inom staden.

Utifrån en uppskattning av kostnadsbilden från officiella uppgifter, såsom årsredovisningar, framstår det som att Föreningen i dagsläget betalar för både drifts- och underhållskostnader samt avkastningskrav. Frågan som infinner sig är om det är rimligt att Kristinehavs Malmgård ska subventionera stadens övriga verksamheter genom att utöver sina egna kostnader för drift och underhåll även betala för stadens självpåtagna avkastningskrav. I dagsläget täcker ersättningen från Kulturförvaltningen inte ens hyran. Övriga kostnader såsom såsom löner inklusive sociala avgifter, reparation, drift, inre underhåll, trädgårdsskötsel, och fastighetsskatt täcks inte av Kulturförvaltningens ersättning. Denna kostnad måste täckas genom kommersiell uthyrning på bekostnad av de prioriterade grupper staden vill värna om.

Fortsatt ägande hos AB Stadsholmen

Då AB Stadsholmen enligt såväl aktiebolagslagen som lagen om kommunala bostadsaktiebolag ska bedriva affärsmässig verksamhet står en självkostnadsprincip vid ett fortsatt ägande av kulturgårdarna hos AB Stadsholmen i strid med lagen, något som redan framhållits av av Stockholms Stadshus AB genom Jonas Schneider.<sup>43</sup> Även om vi bortser från den legala aspekten skulle en konsekvent genomförd självkostnadsprincip för kulturgårdarna förutsätta en omfattande politiskt styrning av och dito ingrepp i AB Stadsholmens verksamhet. Detta torde inte ligga i vare sig stadens eller bolagets intresse.

Väljer staden alternativet att ha kvar fastigheterna hos AB Stadsholmen måste staden även acceptera vissa följder av detta enligt följande:

För det första, att AB Stadsholmen kommer att behöva betala såväl fastighetsskatt på fastigheterna som bolagsskatt på de nominella vinster som görs på förvaltningen. Om AB Stadsholmen belastar kulturgårdarna med fastighetsskatt såsom i fallet med Kristinehavs Malmgård minskar marginalerna i verksamheten.

För det andra, att staden kommer att behöva höja ersättningen till de förvaltande

---

42 Baserat på AB Stadsholmens kostnader för drift och underhåll på 803 kr/m<sup>2</sup>. Här har fastighetsskatt och tomträttsavgäld inte räknats med då vi utgår ifrån en återföring av fastigheten till direkt ägande av staden.

43 Stockholmstidningen, 2015-10-07.

föreningarna avsevärt.

För det tredje, att staden kommer att behöva ha beredskap för att höja ersättningarna med jämna mellanrum och med kort varsel. Staden måste då koordinera Kulturförvaltningens budgetprocess med AB Stadsholmens hyresförhandlingar.

För det fjärde, måste staden då acceptera en stor rundgång av pengar i systemet mellan Kulturförvaltningens och fastighetsförvaltarens kassor via kulturgårdarna. En sådan ordning är, oavsett perspektiv, nödvändig för att stadens prioriterade grupper ska kunna beredas plats. En minskad ekonomisk ersättning från stadens sida leder med nödvändighet till att dessa grupper får mindre utrymme eller helt stängs ute från kulturgårdarna. Detta leder i sin tur till stora samhällsekonomiska kostnader.<sup>44</sup>

En sådan samordning vore problematisk. Precis Jonas Schneider framhöll i intervjun för *Stockholmsstidningen* rör det sig inte om ”kommunicerande kär!l”.

Om fastigheterna istället ägdes direkt av staden skulle de till följd av det sätt de används på klassificeras som allmänna byggnader enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen. Om de däremot ägs av ett bolag, även ett kommunalt sådant, räknas de inte som allmänna byggnader och blir då belastade med fastighetsskatt.<sup>45</sup>

Vi ställer oss bakom Moderaternas och Kristdemokraternas strävan efter transparens och effektivitet i förvaltningen. En logisk konsekvens av detta är att återföra kulturgårdarna i stadens regi. Detta ställer vi oss bakom. Som en bieffekt kommer detta att möjliggöra en mer effektiv ägarstyrning av AB Stadsholmen och det återstående fastighetsbeståndet.

Har kulturgårdarna ett ekonomiskt värde?

Vi menar vidare, med stöd i de resonemang som vi framför om detta i vår redan nämnda rapport<sup>46</sup>, att kulturgårdarna inte kan sägas ha ett ekonomiskt värde som gör en kommersiell förvaltning av dem meningsfull och ändamålsenlig. Detta resonemang

---

44 Vi räknar med att en alkoholist som återfaller missbruk kostar samhället ca en miljon kr per år, och vi räknar med att bara Malmgårdgruppen (AA-gruppen på Kristinehavs Malmgård) har upp till 500 individuella regelbundna besökare. Se vidare Anneli Schöldström och Johan Gull, *De offentliga möteslokalernas villkor i Stockholm – ur ett brukarperspektiv år 2015*, Kristinehavs Malmgård ek. för., Stockholm 2015, s. 34–36.

45 I Skatteverkets beslut från 2013 att påföra fastigheten fastighetsskatt hänvisades explicit till ägandeformen. Skatteverket skrev: ”Allmän byggnad är en byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad ska inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet... Eftersom fastigheten inte ägs av staten eller kommunen kan den inte taxeras som allmän byggnad.”

46 Anneli Schöldström och Johan Gull, *De offentliga möteslokalernas villkor i Stockholm – ur ett brukarperspektiv år 2015*, Kristinehavs Malmgård ek. för., Stockholm 2015, s. 17.

utvecklar Alenius och Nathan i sin uppsats om fastighetsförvaltningen vid Statens Fastighetsverk. De framför<sup>47</sup>:

”Att förvalta det nationella kulturarvet i form av statens byggnader kan med enkelhet argumenteras utgöra en förvaltning av en ovärderlig egendom. En egendom som ska ’vårdas och bevaras’ innehas troligen inte som kapitalplacering och finns i än mindre grad tillgänglig för försäljning. Om SFV:s fastigheter är ovärderliga och inte kan säljas med hänvisning till deras kulturhistoriska värde undermineras validiteten i varje försök till värdering och det eventuella kapitalets alternativkostnad och alternativutnyttjande kan motiveras bli lika med noll.”

En egendom har inte något värde i sig, utan detta är något som kommer sig av de inkomstmöjligheter egendomen erbjuder. Värdet av egendomen är teoretiskt sett det diskonterade nuvärdet av de betalningsflöden den kan generera.<sup>48</sup>

Ekonomiskt värde är dock ett begrepp som är svårt att definiera varför vi för ett mer indirekt resonemang utifrån begreppet alternativkostnad, det vill säga den intäkt som hade kunnat genereras om en resurs använts på ett annat sätt. Möjliga alternativa användningsområden för fastigheter som kulturgårdarna vore till exempel att sälja dem, att riva dem och använda tomten för nybyggnation eller att i mer eller mindre befintligt skick hyra ut dem som kontorsfastigheter. Kapitalkostnaden kan då sägas vara alternativkostnaden för kapitalet. Finns det bättre användningsområden för kapitalet än det nuvarande överstiger sålunda kapitalkostnaden avkastningen och en förändring behövs. I den mån alternativt användande saknas finns ingen kapitalkostnad.

I det här fallet är möjligheterna att generera inkomster från fastigheterna starkt kringskurna. Att sälja fastigheterna är inte aktuellt och görs de om till kontor eller liknande är de inte längre tillgängliga för allmänheten. Det är uppenbarligen inte heller aktuellt att riva dem för att bygga exempelvis ett logistikcentrum eller ett bostadskomplex.

Den alternativa användningen av kulturgårdarna är kraftigt kringskuren av såväl legala som politiska och ideella restriktioner. Det finns sålunda all anledning att ifrågasätta huruvida kulturgårdarna har ett marknadsvärde och därmed om det finns någon kapitalkostnad som ska täckas. Om alternativutnyttjande saknas är alla former

---

47 Alenius, E. & Nathan, M. Statens fastighetsverk – betalformad styrning i en funktionsdriven organisation. Examensuppsats, Handelshögskolan i Stockholm, Stockholm 2009, s. 27.

48 Ett tänkbart och vanligtvis mycket användbart mått på kapitalkostnad är den avkastning som kunde ha erhållits om egendomen sålts och intäkterna investerats i värdepapper med en jämförbar riskprofil. Värdet av en portfölj med värdepapper som hade kunnat förväntas generera ett betalningsflöde med samma statistiska egenskaper som en fastighets fria kassaflöde skulle då vara ett mått på fastighetens värde och därmed alternativkostnaden för att behålla den snarare än att sälja den. Även detta resonemang förutsätter en möjlig försäljning.



av bokfört värde, eller marknadsvärde, i slutänden bara en artefakt av att staden anslår ett belopp till hyra som överstiger kostnaderna för drift och underhåll. Hur frågan än betraktas är ett återförande av fastigheterna till direkt kommunalt ägande och självkostnadsprincip att föredra utifrån här fört resonemang.

#### Kulturgårdarnas avtalsvillkor med staden

Det uttalades från moderat och kristdemokratiskt håll, som framgår av kulturnämndens beslut den 8 december 2015, att det extra stöd som har betalats ut för år 2016 borde kopplas till krav på verksamhetsutveckling i riktning mot en bredare verksamhet. De framhöll vikten av att lokalerna är enkla och möjliga att boka för föreningsliv, privatpersoner och ”andra aktörer”. Alltså andra grupper än stadens s.k. prioriterade grupper, de som idag är berättigade till 0-taxa.

Denna 0-taxa innebär att uthyraren får en ersättning på 75 kr/timme vid förhyrning. Detta förhindrar Föreningen att förhyra kulturgården till annan förhyrare under bland annat helger enligt gängse villkor vilket istället skulle kunna rendera en intäkt på upp till 9 600 kr då minimutid för övrig förhyrning under helgen är sex timmar. Det innebär att staden inte ger marknadsmässiga villkor för ersättning till Föreningen för att den bedriver allmännyttig verksamhet samtidigt som AB Stadsholmen har drivit upp hyran till en marknadsmässig nivå. Föreningens kostnader är även i övrigt är marknadsmässiga, såsom löner inklusive sociala avgifter, reparation, drift, inre underhåll, trädgårdsskötsel och fastighetsskatt. att villkoren för Föreningen bara på utgiftssidan är marknadsmässiga men inte på intäktssidan leder till en orimlig obalans. Med en överföring till stadens ägo kan kostnader och intäkter harmoniseras för en långsiktigt fungerande lösning. Därmed säkerställs ett demokratiskt forum som ger stora besparingar för skattebetalarna.

Med obefintliga marginaler saknas utrymme till den ytterst resurskrävande funktion och utgiftspost som en ökad marknadsföring skulle innebära för Kristinehavs Malmgård. Dessutom innebär ökade krav att de prioriterade grupperna som staden värnar om åsidosätts alltmer på bekostnad av ökad lönsamhet.

Föreningen skulle kunna täcka hela sin uthyrningsbara tid till prioriterade grupper såsom Anonyma och handikappgrupper. Då ersättningen enbart täcker en mindre del av hyran har Föreningen inte utrymme att subventionera fler grupper som behöver lokaler för att bedriva allmännyttig verksamhet som skattebetalarna gynnas av både direkt och indirekt. Föreningen subventionerar genom sin kommersiella uthyrning de Anonyma grupperna och är därför tvungen att använda en allt större del av de uthyrningsbara tiderna för att subventionera den allmännyttiga verksamhet som bedrivs. Några marginaler finns inte med dagens ersättningssystem och kostnadsbild.

Redan idag får stadens allmänna samlingslokaler i stor utsträckning avvisa Anonyma grupper eftersom det inte finns möjlighet att bereda dem plats i befintliga lokaler. Att i detta läge bredda verksamheten genom att öka marknadsföring gentemot andra, idag icke prioriterade grupper leder till en undanträngning av de prioriterade



grupperna och föreningslivet i stort. Då dessa gruppers tillgång till de aktuella lokalerna är reglerad genom avtal mellan staden och kulturgårdarna måste en omförhandling ske innan en sådan förändring kan ta äga rum.

En minskad förhyrning till de prioriterade grupperna med 0-taxa skulle ge kulturgårdarna ökade möjligheter till annan och mer lönande förhyrning och därmed göra kulturgårdarna mindre ersättningsberoende. Det skulle även ge kulturgårdarna en på vissa sätt välkommen möjlighet att expandera på andra områden genom att ta in andra och mer diversifierade aktiviteter, inte minst av mer kulturell natur, något som även efterlyses i uttalandet av Moderaterna och Kristdemokraterna till kulturnämndens beslut. Konsekvensen blir dock att ännu färre Anonyma grupper, andra prioriterade grupper och föreningslivet i stort får plats hos kulturgårdarna. Frågan som uppstår är var dessa grupper ska kunna verka om kulturgårdarna blir mindre tillgängliga för dem. En minst lika intressant frågeställning är var de kostnader hamnar som uppstår när en effektiv och billig behandlingsform mot alkoholism och drogmissbruk trängs undan och försvinner till förmån för kommersiell uthyrning.<sup>49</sup>

Det vore önskvärt med en precisering av Moderaternas och Kristdemokraternas förslag om det innebär att inskränka de prioriterade gruppernas tillgång och företräde till kulturgårdarna till förmån för mer kommersiell uthyrning och hur denna marknadsföring ska finansieras och organiseras då kulturgårdarna saknar marginaler i verksamheten med nuvarande förutsättningar som staden tillhandahåller.

#### 60-årsjubileum på Kristinehavs Malmgård

I dagarna, precis som den här remissen lämnas in, firar Anonyma Alkoholister sitt 60-årsjubileum i Sverige. Det var på Kristinehavs Malmgård det första riktiga mötet hölls år 1956. Här har människor sedan dess träffats och hjälpt varandra till ett dragligt liv. Vi ser gärna att den verksamheten får fortsätta i minst 60 år till.

Det trängande behovet idag är inte att bereda plats på kulturgårdarna för andra grupper utan att bereda plats åt de stöd- och rehabiliteringsgrupper – såsom Anonyma Alkoholister och ALANON – som behöver lokaler för att kunna hjälpa både sig själva och staden. En sådan självhjälp sparar skattebetalarna miljontals kronor per år i uteblivna skattehöjningar.<sup>50</sup>

För att detta ska kunna ske under ordnade former behöver kulturgårdarna, för det första, ges stabila och uthålliga villkor och, för det andra, tillföras mer medel. Då verksamheten rörande vård av missbrukare och andra stödverksamheter är av social

---

49 AA anses vara en av de mest kostnadseffektiva behandlingsformerna mot alkoholism som finns, se vår rapport Anneli Schöldström och Johan Gull, *De offentliga möteslokalernas villkor i Stockholm – ur ett brukarperspektiv år 2015*, Kristinehavs Malmgård ek. för., Stockholm 2015, s. 34 ff. för en närmare diskussion.

50 Ibid.

karaktär vore det lämpligt om den kunde tillföras ekonomiska medel och resurser även från socialnämndens budget, såsom Jonas Schneider för fram som en tänkbar lösning.

Det vore lämpligt om kulturgårdarna finansierades på ett sätt som motsvarade den verksamhet som bedrivs i dem. Den är idag långt ifrån bara kulturell, utan snarare långt mer av social karaktär. Därför vore det rimligt om den finansierades utifrån detta perspektiv.

#### Sammanfattning

Det är en god affär för AB Stadsholmen att ha kvar Kristinehavs Malmgård och de andra kulturgårdarna i sitt bestånd, vilket vi visat ovan. Kostnaden för yttre underhåll har under de senaste åren varit minimal från AB Stadsholmens sida. Hela det inre underhållet, samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har förts över av hyresvärden på hyresgästen enligt hyresavtalet.

Staden får med andra ord gott betalt för att Kristinehavs Malmgård ek.för. och de övriga kulturgårdarna bedriver allmännyttig verksamhet och tar hand om stadens prioriterade grupper. Detta sparar, som vi visat ovan, miljontals kronor i skattepengar varje år. Denna lösning har dock nått vägs ände då flera kulturgårdar har stora ekonomiska svårigheter. Risken är överhängande är att detta leder till konkurs för flera kulturgårdar i en tid då Stockholms befolkning växer kraftigt och antalet allmänna samlingslokaler behöver öka.

Det kan inte vara rimligt att Föreningen varje år ska betala hundratusentals kronor till staden för dess självpåtagna kapitalavkastningskrav för att kunna bedriva allmännyttig verksamhet till gagn för staden. Om självkostnadsprincipen gällde fullt ut skulle, enligt våra beräkningar, hyran i det närmaste kunna halveras och staden få en långsiktigt uthållig lösning på det aktuella problemet. Detta förutsätter dock att ägandet återförs till staden.

Staden torde vara intresserad av en långsiktig lösning för att kulturgårdarna ska kunna fortsätta bedriva allmännyttig verksamhet och därmed spara in betydande summor åt skattebetalarna. För detta syfte är en fungerande lösning att återföra dessa i stadens regi. Det bör ske under förutsättning att självkostnadsprincipen får råda vid hyressättning och att nuvarande ersättningssystem justeras så att kulturgårdarna erhåller en skälig kompensation för det allmännyttiga arbete som utförts.

## Reservationer m.m.

### Fastighetsnämnden

*Reservation* anfördes av Helena Eklund m.fl. (L), enligt följande.

Att rekommendera kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att bifalla motionen, samt att därutöver anföras:

I Stockholms kulturgårdar bedrivs viktig ideell verksamhet för bland annat personer med funktionsnedsättning och unga. Kulturgårdarna ger plats åt de som allra mest behöver det, som självhjälpssgrupper enligt AA och NA samtidigt som de håller gårdarnas unika kulturarvsvärde tillgängliga för offentligheten.

Kulturgårdarna klarar med sin verksamhet inte av att betala en hyra som motsvarar den avkastning fastigheterna skulle kunna ge om de bedrev rent kommersiell verksamhet. Trots många och långdragna utredningar har ingen fungerande långsiktig lösning kommit på plats för att säkerställa att den viktiga ideella verksamheten kan finnas kvar på lång sikt.

Den hyreskompensation som kulturnämnden beslutade om förra året heller den varken tillräcklig eller långsiktig. För Kristinehovs Malmgård räcker inte ens hyreskompensationen för att täcka den upplupna hyresskulden föreningen redan har till Stadsholmen AB. Flera gårdar har varnat för att de trots kompensationen blir tvungna att genomföra personalminskningar och se över uthyrningen tillföreningar som exempelvis AA för att istället öka intäkterna genom kommersiell uthyrning.

Det är också precis vad fastighetskontoret föreslår. Att gårdarna ökar sina intäkter genom uthyrning till mer ”lämpliga verksamheter”. Det kommer leda till att självhjälpssgrupperna, bland andra, blir utan lokal.

Om vi vill att kulturgårdarnas viktiga ideella verksamheter ska fortleva måste vi alltså hitta en annan lösning. Motionen om att utreda bäst lämpliga förvaltningsformer för kulturgårdarna bör därför tillstyrkas.

*Reservation* anfördes av Mikael Eskman m.fl. (M), enligt följande.

Stadens kulturgårdar fyller en viktig funktion för kulturlivet och det är därför viktigt att värna verksamheterna framöver. År 2011 förändrades lagstiftningen avseende de kommunala bostadsbolagen vilket ställde ökade krav på affärsmässighet hos bolagen. Lagstiftning är i grund och botten är bra eftersom det säkerställer att allmännyttans hyresgäster inte är med och finansierar kommunal verksamhet som i grund och botten ska finansieras av alla skattebetalare gemensamt.

Vi anser t.ex. inte att det är rimligt att Stadsholmens hyresgäster får subventionera för kulturgårdarnas verksamheter utan anser att det bör finansieras av samtliga

stockholmare genom skattese deln. Däremot är vi inte säkra på att lösningen är att flytta över ägandet av kulturgårdarna från Stadsholmen till fastighetsnämnden. Bolaget har hittills förvaltat fastigheterna på ett bra sätt och de är bäst lämpade att även fortsättningsvis förvalta den typ av fastigheter.

Vi anser istället att kulturnämnden, inom ramen för kulturstödet, ska ta över finansieringsansvaret för de kulturgårdar som ägs av AB Stadsholmen. Detta i syfte att förtydliga verksamheternas uppdrag och ge en mer logisk och transparent finansiering.

## Kulturnämnden

*Reservation* anfördes av Rasmus Jonlund m.fl. (L), enligt följande.

- Att rekommendera kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att bifalla motionen
- Att därutöver anför följande:

I Stockholms kulturgårdar bedrivs viktig ideell verksamhet för bland annat personer med funktionsnedsättning och unga. Kulturgårdarna ger plats åt de som allra mest behöver det, som självhjälpgrupper enligt AA och NA samtidigt som de håller gårdarnas unika kulturarvsvärde tillgängliga för offentligheten.

Kulturgårdarna klarar med sin verksamhet inte av att betala en hyra som motsvarar den avkastning fastigheterna skulle kunna ge om de bedrev rent kommersiell verksamhet. Trots många och långdragna utredningar har ingen fungerande långsiktig lösning kommit på plats för att säkerställa att den viktiga ideella verksamheten kan finnas kvar på lång sikt.

Den hyreskompensation som förvaltningen nämner i sitt svar är inte heller den varken tillräcklig eller långsiktig. Flera gårdar har varnat för att de trots kompensationen blir tvungna att genomföra personalminskningar och se över uthyrningen till föreningar som exempelvis AA för att istället öka intäkterna genom kommersiell uthyrning. För Kristinehavs Malmgård räcker inte ens hyreskompensationen för att täcka den upplupna hyresskulden föreningen redan har till Stadsholmen AB.

Om vi vill att kulturgårdarnas viktiga ideella verksamheter ska fortleva måste vi alltså hitta en annan lösning. Motionen om att utreda bäst lämpliga förvaltningsformer för kulturgårdarna bör därför tillstyrkas.

*Reservation* anfördes av Kristina Lutz m.fl. (M), enligt följande.

- Att som svar på remissen anför följande:

Stadens kulturgårdar fyller en viktig funktion för kulturlivet och det är därför viktigt att värna verksamheterna framöver. År 2011 förändrades lagstiftningen avseende de kommunala bostadsbolagen vilket ställde ökade krav på affärsmässighet hos bolagen. Lagstiftning är i grund och botten bra, eftersom det säkerställer att allmännyttans hyresgäster inte är med och finansierar kommunal verksamhet, som faktiskt ska finansieras av alla skattebetalare gemensamt.

Vi anser inte att det är rimligt att Stadsholmens hyresgäster får subventionera för kulturgårdarnas verksamheter, utan anser att det bör finansieras av samtliga stockholmare genom skattsedeln. Däremot är vi inte säkra på att lösningen är att flytta över ägandet av kulturgårdarna från Stadsholmen till fastighetsnämnden. Precis som kulturförvaltningen skriver i sitt tjänsteutlåtande, har bolaget förvaltat fastigheterna på ett bra sätt och är bäst lämpade att även fortsättningsvis förvalta den typen av fastigheter.

Vi anser istället att kulturnämnden, inom ramen för kulturstödet, ska ta över finansieringsansvaret för de kulturgårdar som ägs av AB Stadsholmen. Detta i syfte att förtydliga verksamheternas uppdrag och ge en mer logisk och transparent finansiering.