

Utdrag ur Protokoll 04/2016

Fört vid sammanträde med styrelsen för

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Justeras:


Olle Burell


Markus Nordström

Tid och plats

Tisdagen den 27 oktober 2016, klockan 16.30
på SISABs huvudkontor, Förmansvägen 11,
konferensrum Humanisten

Närvarande

Ordförande

Olle Burell (s)

Vice ordförande

Markus Nordström (m)

Övriga ledamöter

Rickard Nygren (mp)

Andreas Lind (s)

Amira Roula (l) för Tore Ljungkvist (l)

Suppleanter

~~Freddy Grip (v)~~

Sofia Hallström (mp)

Maryam Mostafalou (m)

Arbetsstagarledamöter

Robert Wetterskog, Ledarna

Övriga

Carl Bodsten, Mona Fagerlund,
Sonja Pagrotsky, Claes Magnusson

§ 10 Inför genomförandebeslut – budgetoffert – kv. Murmästaren 3

Förelåg redovisning om förhyrning, option om förvärv med tillhörande aktieöverlåtelseavtal av fastigheten Murmästaren 3 samt offert med budgetpris avseende verksamhetsanpassning till gymnasium.

- A. Styrelsen föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande:
1. att av SISAB tecknat hyresavtal för 19 234 m² lokalyta i kv. Murmästaren 3 med Balder Kungsholmen AB för vidare uthyrning till Utbildningsförvaltningen godkänns.
 2. att av SISAB med Murbruket Holding Fastighets AB, ägare av samtliga aktier i Balder Kungsholmen AB som är lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Murmästaren 3 om rätt för SISAB att förvärva samtliga aktier tecknat optionsavtal och tillhörande aktieöverlåtelseavtal godkänns.
- B. Styrelsen för egen del beslutade följande:
1. att uppdra åt VD att teckna hyresavtal för 19 234 m² lokalyta i kv. Murmästaren 3 med Balder Kungsholmen AB med förbehåll om godkännande av koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige för vidare uthyrning till Utbildningsförvaltningen.
 2. att uppdra åt VD att teckna optionsavtal och tillhörande aktieöverlåtelseavtal med Murbruket Holding Fastighets AB, ägare av samtliga aktier i Balder Kungsholmen AB som är lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Murmästaren 3 om rätt för SISAB att förvärva samtliga aktier med förbehåll om godkännande av koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige.
 3. att uppdra åt VD genomföra investeringen enligt redovisningen med en projektkostnad om ca 22 352 tkr, i sin helhet hyresgenererande
till en sammanlagd beräknad hyreskostnad (inhyrningshyra och tillkommande hyra för investering, drift och energi) för det första helåret om cirka *Sekretess* tkr villkorat en beställning från Utbildningsförvaltningen.
- C. Paragrafen justeras omedelbart.



Särskild skrivelse från Markus Nordström m.fl. (M)

2016-09-27

SISAB ärende 10
Inför genomförandebeslut -
budgetoffert - kv Murmästaren 3

Dnr 2016-00719

Markus Nordström m.fl. (M)

Förslag till beslut

Att avslå bolagsledningens förslag till beslut
Att därutöver anföra följande

Stockholms stad har ett behov av utbyggd kapacitet inom gymnasieskolan för kommande år. Vi är generellt positiva till nyproduktion och/eller förvärv av kvalitativa och ändamålsenliga lokaler för detta syfte, förutsatt att de är ekonomiskt försvarbara. Likaså är vi positiva till en god geografisk spridning av stadens gymnasieskolor i såväl innerstad som ytterstad. En ny gymnasieskola på Kungsholmen anser vi därför, generellt sett, vore välkommet.

Vi är dock bekymrade över de kostnadsnivåer som redovisas i det föreliggande ärendet och delar ståndpunkten att hyreskostnaden måste sänkas väsentligt och att den höga kostnaden i detta projekt måste ställas i relation till stadens övriga inhyrningar.

Hyreskostnaden på 28 314 kronor per elev är orimligt hög. Det ska ställas i relation till nyligen renoverade Stigbergsgymnasiet, numera P A Fogelströms gymnasium, där hyreskostnaden ligger på under 20 000 kr/elev och år. Till skillnad från vad som är fallet vid P A Fogelströms gymnasium så ingår inte heller skolidrottsmöjligheter i kv Murmästaren. Det innebär ytterligare kostnader som ska adderas till den nu föreslagna nivån. Till skillnad från de fastigheter som staden själv äger finns även risken att kostnaderna kommer att stiga successivt i takt med index och en annan avskrivningstid på fastigheten. Vi är därför, under dessa premisser, inte beredda att ställa oss bakom förslaget och grundar vårt ställningstagande på den hyresnivå som nu föreslås.

Vi delar visserligen ambitionen att bygga ut skolkapaciteten för att svara mot en växande stads behov, men vi anser att den överordnade principen måste vara att stadens medel ska gå till att bekosta undervisning, inte lokaler och administration. Vår farhåga är att den i detta ärende föreslagna inhyrningen riskerar att kollidera med den principen. Stockholms gymnasieelever gynnas inte av att skattemedel används för att täcka orimligt höga hyreskostnader för en skolbyggnad på Kungsholmen i stället för till undervisning. Det är därmed inte heller något som bolaget bör medverka till.

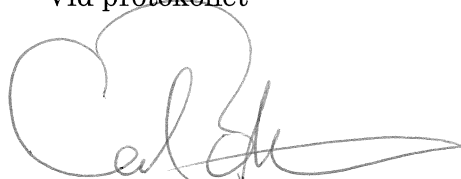
Även om Stockholmsregionen ser ut att fortsätta växa framöver så är det ingen som med säkerhet kan säga hur utvecklingen inom gymnasieskolan kommer att se ut om tio eller 20 år.



Att då förbinda sig att förhyra den aktuella fastigheten i 25 år är förenat med en stor risk och vi menar att man, om man anser att detta är en prioriterad inhyring, bör se över möjligheterna att korta hyrestiden.

Slutligen är vi kritiska till att styrelsen inte fått ta del av det optionsavtal som omnämns i ärendet. Det är en stor affär och styrelsen bör därmed inte delegera den uppgiften till VD utan styrelsen borde själv ha fått se det aktuella avtalet. Oaktat vad bolagets delegationsordning stipulerar är det rimligt att betrakta ett optionsavtal för ett så omfattande förvärv som en fråga av synnerligen väsentlig affärsmässig betydelse för bolaget och därmed en fråga som ska vara föremål för styrelsens beslut.

Vid protokollet



Carl Bodsten