



Nr 2/2018

**Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för  
Stockholms Stadshus AB måndagen den 19 mars 2018**

Justerat 2018-03-21

Karin Wanngård

Anna König Jerlmyr

**Närvarande:**

Ordförande

Karin Wanngård (S)

Vice ordförande

Anna König Jerlmyr (M)

Övriga ledamöter  
eller som ledamot  
tjänstgörande suppleant

Stefan Hansson (S)  
Daniel Helldén (MP)  
Katarina Luhr (MP) *istället för Åsa Lindhagen (MP)*  
Ann Mari Engel (V)  
Gustav Johansson (M)  
Joakim Larsson (M) *istället för Berthold Gustavsson (M)*  
Lotta Edholm (L)

Suppleanter

Olle Burell (S)  
Karin Gustafsson (S)  
Mirja Räihä (S)  
Katarina Luhr (MP)  
Lars Bäck (V)  
Karin Ernlund (C)  
Erik Slottnér (KD)

Arbetstagarrepr.

Staffan Holmborn (Vision)  
Anna-Maja Hellberg (SACO-rådet)

**Övriga:**

Peter Dahlberg, Sara Feinberg, Peter Kvarnhem, Oscar Lavelid, Ingela Lindh, Stefan Rydberg, Jonas Schneider, Mikael Sjölander, Ingrid Storm, Krister Stralström, Carolina Tillborg och Sara Wallin.

### § 1. Utseende av protokolljusterare

Att jämte ordföranden Karin Wanngård (S) justera dagens protokoll utsågs vice ordförande Anna König Jerlmyr (M).

### § 2. Anmälan av protokoll

Anmälades att protokoll från koncernstyrelsens sammanträde 2018-02-05 (Nr 1/2018) är justerat och utsänt.

### § 3. Årsbokslut 2017 och årsredovisning för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernrevisor för Stockholms Stadshus AB, Mikael Sjölander (EY), samt Revisionskontoret, Stefan Rydberg, informerade koncernstyrelsen om revisionsarbetet.

Ledamot Gustav Johansson (M) ställde fråga om kassaflödesanalys och tillhörande redovisningsprinciper. Koncernrevisor Mikael Sjölander ansåg inte att det förelåg något behov av förtydligande. Koncernledningen ser dock över frågan.

Koncernstyrelsen beslutade följande.

1. Årsbokslut 2017 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Årsredovisningen föreläggs Stockholms Stadshus AB:s årsstämma.
3. Av disponibla fria medel i moderbolaget på 23 235 730 395 kronor – delas 1 700 000 000 kronor ut till aktieägaren Stockholms stad. Övriga fria medel balanseras i ny räkning.
4. Utställda kapitaltäckningsgarantier för S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB i Stockholm AB och Skolfastigheter i Stockholm AB återkallas.
5. Koncernledningen får i uppdrag att utfärda nya kapitaltäckningsgarantier för S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Skolfastigheter i Stockholm AB.
6. Anmälan av förelagda revisionsrapporter godkänns.
7. Berörda bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att följa upp och åtgärda de iakttagelser som revisorerna noterat.
8. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

*Särskilt uttalande* avgavs av Anna König Jerlmyr m.fl. (M) och Lotta Edholm m.fl. (L) samt suppleantyttrande från Karin Ernlund (C) samt Erik Slottner (KD) enligt följande:

”På det hela taget visar koncernens årsbokslut för 2017 att mycket av utvecklingen i Stockholm fortsätter i en positiv riktning tack vare att Alliansen 2014 lämnade över en finansiellt robust kommunkoncern med en offensiv planering för att möta den växande stadens behov. Stockholm är en attraktiv stad att arbeta, starta företag och bygga bostäder i. Det välkomnar vi. En stabil ekonomi är ett medel för att säkerställa att inte vår gemensamma välfärd ska utsättas för nedskärningar på grund av budgetunderskott. Det är bara med robusta

finanser som grund som välfärden får stabila förutsättningar och kan utvecklas för framtiden. Men dessvärre konstaterar vi att Socialdemokraternas politik har ökat koncernens finansiella sårbarhet. Behovet av en ansvarsfull finans- och investeringspolitik under kommande mandatperiod är påfallande.

En bristande måluppfyllelse för bostadsbyggandet har under hela mandatperioden utgjort ett allvarligt hot mot Stockholms framtidsutsikter. Redan i samband med bokslutet för 2015 påtalade stadsrevisionen dels att bostadsbolagen behöver öka sin nyproduktionsverksamhet, dels att projektportföljerna behöver ökas påtagligt. Stadsrevisionen uppmanade också styrelserna för Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder att öka sin nyproduktion. 2016 påbörjades endast 1 075 bostäder av de 1 500 bostäder som var kommunfullmäktiges mål – Svenska Bostäder påbörjade endast 31 bostäder det året. Under 2017 har takten ökat något, men inte heller 2017 uppfylldes målen och alljämt finns betydande förskjutningar i bolagens projekt. Detta är allvarligt, inte bara mot bakgrund av bostadsbehoven, utan också ekonomiskt eftersom det krävs fler färdigställda bostäder för att generera de hyresintäkter som krävs för att säkra finansiering av investeringsvolymerna. I exempelvis Svenska Bostäders årsredovisning noteras att de finansiella posterna ökat med 33 miljoner kronor jämfört med budget, vilket förklaras med ett högre ränteläge än budgeterat. Detta visar på den räntekänslighet som bolaget har utifrån sin betydande kapitalskuld. Enbart en procents högre ränta skulle leda till ökade räntekostnader om 233,8 miljoner kronor jämfört med utfallet om 124 miljoner kronor för 2017.

Vidare noterar vi att den socialdemokratiskt ledda majoriteten under mandatperiodens gång alltmer har slirat på målsättningarna för bostadsbolagens nyproduktion. Det är i sig illavarslande att Socialdemokraterna visat sig oförmögna att leva upp till sina målsättningar. Än mer bekymmersamt är det, sett till att Socialdemokraterna uttalat vill prioritera stadens bostadsbolag på bekostnad av privata hyresrättsbyggare. Resultatet riskerar att bli att den samlade nyproduktionen av hyresrätter blir lägre än nödvändigt, till skada för hela Stockholms utveckling och med en snedvridning av fastighetsmarknaden som följd.

Många stadsdelar i Stockholm har ett behov av fler arbetsplatser och mer liv och rörelse under dagtid. Om arbetsplatser kan flyttas från innerstaden till ytterstaden kan mark och lokaler i innerstaden frigöras till annat än kontor och kanske ge plats för bostäder eller förskole- eller skolplatser, som det råder brist på i stadens snabbväxande stadsdelar. Under förra mandatperioden påbörjade därför Alliansen ett ambitiöst arbete med att flytta ut Stockholms stads förvaltningar från innerstaden, både för att skapa fler arbetsplatser och ett större konsumtionsunderlag i ytterstadsdelar, och för att stärka bilden av att alla delar av Stockholm är attraktiva ställen att verka på och investera i. Tyvärr har inte den socialdemokratiskt ledda majoriteten prioriterat ytterligare förvaltningsflyttar under mandatperioden. Arbetet har helt stannat upp och omvandlingen av Tekniska nämndhuset till bostäder har stoppats.

Alliansens gemensamma ambition är fortsatt att föra en aktiv bostadspolitik och att de kommunala bostadsbolagen tillåts vara fortsatt ekonomiskt starka och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla. De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt i alla dess delar. Bostadsbolagen ska medverka till att utveckla ytterstaden, dess miljöer och attraktivitet i samverkan med fristående aktörer och boende.

Det är angeläget att stadens bolag fortsätter att vara aktiva i fastighetsförvaltningen med beredskap att såväl förvärva lämpliga objekt vid lämpliga tillfällen, som att sälja objekt – för stockholmarnas, hyresgästernas och kommunkoncernens bästa.

Allvarligast ser vi på att den socialdemokratiskt ledda majoriteten avsiktligt bedriver en kortsiktig ekonomisk politik som tydligt riskerar att urholka koncernens soliditet och försvaga dess finansiella ställning. Det är ett ofrånkomligt resultat av Socialdemokraternas medvetna politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster. Minskade försäljningsinkomster innebär att graden av lånefinansiering ökar, med konsekvens att staden på sikt riskerar att inte kunna uppfylla kommunfullmäktiges långsiktiga målsättning om en soliditet på 34 procent. Soliditeten på 47 procent är alltså god, men den sjunkande trenden fortsätter. Sedan 2012 har soliditeten sjunkit med tolv procentenheter. Uteblivna försäljningsinkomster till följd av Socialdemokraternas ideologiska dogmatism kommer att leda till en ökad skuldbörda som inte är hållbar över tid. Den ökade skuldutvecklingen kan komma att medföra en försämrad kreditvärdighet. Detta, tillsammans med en förmodad normalisering av ränteläget, riskerar att öka kapitalkostnaderna på ett sätt som på sikt kommer att tränga undan driftmedel.

Bolagens investeringsvolym är rekordhög och kan inte ansvarsfullt finansieras uteslutande genom upplåning. Vi har därför i koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB yrkat att budgeten för koncernen revideras med direktiv till bostadsbolagen att möjliggöra för ombildningar i ytterstaden och beståndsförsäljningar av objekt som saknar strategisk betydelse. Det är nödvändigt för att förhindra den skulduppbyggnad som Socialdemokraternas politik ofrånkomligen leder till. Vi har likaså yrkat att koncernstyrelsen ska genomföra en översyn av dotterbolagens investeringsplaner ur ett lönsamhetsperspektiv, i syfte att minska skuldsättningen. Koncernen ska under perioden prioritera de investeringar som är nödvändiga för en snabbt växande stad.

Sammanfattningsvis konstaterar vi att Socialdemokraternas politik under den gångna mandatperioden har ökat koncernens finansiella riskexponering samtidigt som möjligheten att agera expansivt, i likhet med Stimulans för Stockholm under den internationella finanskrisen, har reducerats. Det är en politik som vi finner felaktig, kortsiktig och oroande och som väsentligt skiljer sig från Alliansens målmedvetna strävan att förena en hög investeringstakt för det växande Stockholm med starkt ekonomiskt ansvarstagande.”

#### **§ 4. Finansiell månadsrapport per 2018-01-31**

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutade

att stadsledningskontoret, finansavdelningens förelagda rapporter läggs till handlingarna.

*Särskilt uttalande* avgavs av Anna König Jerlmyr m.fl. (M) och Lotta Edholm m.fl. (L) samt suppleantyttrande från Karin Ernlund (C) samt Erik Slottnér (KD) enligt följande:

”Grunden för stockholmarnas gemensamma välfärd är att säkra stadens finanser och bygga upp stadens finansiella tillgångar. Det kräver en aktiv förvaltning av stadens fastighetsbestånd och strategiska avyttringar av tillgångar som inte utgör stadens kärnverksamhet.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten har hela denna mandatperiod bedrivit en medvetet kortsiktig ekonomisk politik som på sikt urholkar Stockholms soliditet och försvagar stadens finansiella ställning. Det är ett ofrånkomligt resultat av Socialdemokraternas politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt drastiskt minska intäkterna från realisationsvinster och beståndsförsäljningar. Facit är att kommunkoncernens upplåning har mer än fördubblats sedan 2012.

Prognosen för kommunkoncernens externa upplåning är mot den bakgrunden oroväckande. Den externa upplåningen bedöms mer än fördubblas under denna mandatperiod, från 23 miljarder kronor i september 2014 till omkring 50 miljarder kronor i september i år. En sådan ökningstakt på kommunkoncernens låneskuld inte är långsiktigt hållbar. Den ökade skuldutvecklingen kan komma att medföra en försämrad kreditvärdighet vilket, tillsammans med en normalisering av ränteläget, riskerar att öka kapitalkostnaderna på ett sätt som på sikt kommer att tränga undan driftmedel.

Socialdemokraterna har av ideologiska skäl i snart fyra år fört en politik som skadar kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och som kommer att få allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att Socialdemokraterna dogmatiskt förvägrar hyresgäster i ytterstaden att friköpa sina lägenheter från stadens bostadsbolag och genom att Socialdemokraterna av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är Socialdemokraterna till följd av sin egen politik tvingade att finansiera investeringarna genom omfattande extern upplåning.

Med Alliansens politik 2006–2014 kunde avsevärda investeringsvolymerna finansieras genom överskott och reavinstitäkter istället för genom upplåning. Med Alliansens politik hade därför lånebehovet varit mindre också för kommunkoncernens nuvarande investeringsvolymerna.”

#### **§ 5. Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder på Vårbergsvägen, Skärholmen**

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 225 lägenheter på fastigheten Skärholmen 2:1 och del av fastigheterna Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1, till en total investeringsutgift om 523 mnkr inkl. moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 225 lägenheter på fastigheten Skärholmen 2:1 och del av fastigheterna Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1, till en total investeringsutgift om 523 mnkr inkl. moms, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

*Särskilt uttalande* avgavs av Anna König Jerlmyr m.fl. (M) och Lotta Edholm m.fl. (L) samt suppleantyttrande från Karin Ernlund (C) samt Erik Slottnér (KD) enligt följande:

”Grunden för stockholmarnas gemensamma välfärd är att säkra stadens finanser och bygga upp stadens finansiella tillgångar. Det kräver en aktiv förvaltning av stadens fastighetsbestånd och strategiska avyttringar av tillgångar som inte utgör stadens kärnverksamhet.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten har hela denna mandatperiod bedrivit en medvetet kortsiktig ekonomisk politik som på sikt urholkar Stockholms soliditet och försvagar stadens finansiella ställning. Det är ett ofrånkomligt resultat av Socialdemokraternas politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt drastiskt minska intäkterna från realisationsvinster och beståndsförsäljningar. Facit är att kommunkoncernens upplåning har mer än fördubblats sedan 2012.

Prognosen för kommunkoncernens externa upplåning är mot den bakgrunden oroväckande. Den externa upplåningen bedöms mer än fördubblas under denna mandatperiod, från 23 miljarder kronor i september 2014 till omkring 50 miljarder kronor i september i år. En sådan ökningstakt på kommunkoncernens låneskuld inte är långsiktigt hållbar. Den ökade skuldutvecklingen kan komma att medföra en försämrad kreditvärdighet vilket, tillsammans med en normalisering av ränteläget, riskerar att öka kapitalkostnaderna på ett sätt som på sikt kommer att tränga undan driftmedel.

Socialdemokraterna har av ideologiska skäl i snart fyra år fört en politik som skadar kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och som kommer att få allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att Socialdemokraterna dogmatiskt förvägrar hyresgäster i ytterstaden att friköpa sina lägenheter från stadens bostadsbolag och genom att Socialdemokraterna av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är Socialdemokraterna till följd av sin egen politik tvingade att finansiera investeringarna genom omfattande extern upplåning.

Med Alliansens politik 2006–2014 kunde avsevärda investeringsvolymerna finansieras genom överskott och reavinstitäkter istället för genom upplåning. Med Alliansens politik hade därför lånebehovet varit mindre också för kommunkoncernens nuvarande investeringsvolymerna.”

## **§. 6 Lägesredovisning gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom Campus Albano**

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

VD Ingela Lindh informerade om att ärendet hanterats i enlighet med stadens investeringsregler och de anpassade regler som gäller för bolagens verksamhet.

Koncernstyrelsen beslutade

att lägesredovisning avseende projekt nyproduktion av student- och forskarlägenheter inom Campus Albano godkänns.

*Reservation* avgavs av ledamot Anna König Jerlmyr (M), Gustav Johansson (M), Lotta Edholm (L) samt tjänstgörande suppleant Joakim Larsson samt suppleantyttrande från Karin

Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) enligt följande:

”Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Ärendet återremitteras till koncernledningen för vidare beredning och underställande av reviderat genomförandebeslut i koncernstyrelsen samt kommunfullmäktige.
2. Därutöver anføres följande.

Campus Albano är ett angeläget projekt för Stockholm som forsknings- och studentstad och initierades av Alliansen under föregående mandatperiod. Emellertid är det synnerligen oroväckande att investeringsvolymen i föreliggande ärende har ökat med 69,24 procent sedan genomförandebeslutet i kommunfullmäktige den 7 september 2015. Även om detaljplanen har vunnit laga kraft och dessa studentbostäder är viktiga för Stockholm så finner vi fog för att understryka vikten av att projektet inte fördyras ytterligare en gång. Bolagets riskbedömning är i det sammanhanget oroväckande och vi förutsätter att ett fokuserat arbete pågår för att minimera riskerna. Även om projektet fortfarande är lönsamt för staden så är det oroväckande att det avviker så mycket från tidigare investeringsbeslut.

Vidare ifrågasätter vi koncernledningens beslut att förelägga detta ärende för koncernstyrelsen som en lägesredovisning, snarare än ett reviderat genomförandebeslut. En ökad investeringsutgift med 655 miljoner kronor är inte ringa. Vid en så stor avvikelse anser vi att det i enlighet med stadens investeringsregler hade varit lämpligt att projektet underställdes ett reviderat genomförandebeslut i koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. Det är inte tillfredsställande att så inte sker och vi anser att det kan ifrågasättas huruvida detta förfaringsätt är förenligt med bolagets och koncernens affärsmässiga bästa. Vi anser därför att ärendet bör återförvisas till koncernledningen för en korrekt beredning och därefter underställas ett reviderat genomförandebeslut i koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.”

#### **§ 7. Inriktningsbeslut gällande SISAB:s nybyggnad och kapacitetsökning av grundskolan Gröndalsskolan**

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för nybyggnad av Gröndalsskolan på fastigheten Blocket 32, till en total investeringsutgift om 480 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnad av Gröndalsskolan på fastigheten Blocket 32, till en total investeringsutgift om 480 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

#### **§ 8. Kommunalt ansvar för sopsugsanläggningar**

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Stockholm Avfall AB ska fram till fastighetsgräns där allmän platsmark ansluter till kvartermark, från 2019-01-01, äga och driva stationära sopsugsanläggningar

vid nyanläggning i exploateringsområden på stadens mark där staden i detaljplan ställer krav på sopsugslösningar.

2. Stockholm Avfall AB ska fram till fastighetsgräns där allmän platsmark ansluter till kvartersmark äga och driva befintliga stationära sopsugssystem i exploateringsområden där staden i detaljplan ställt krav på sopsugslösningar under förutsättning att överenskommelse kan nås med aktuell samfällighetsförening.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Stockholm Avfall AB ska fram till fastighetsgräns där allmän platsmark ansluter till kvartersmark, från 2019-01-01, äga och driva stationära sopsugsanläggningar vid nyanläggning i exploateringsområden på stadens mark där staden i detaljplan ställer krav på sopsugslösningar.
2. Stockholm Avfall AB ska fram till fastighetsgräns där allmän platsmark ansluter till kvartersmark äga och driva befintliga stationära sopsugssystem i exploateringsområden där staden i detaljplan ställt krav på sopsugslösningar under förutsättning att överenskommelse kan nås med aktuell samfällighetsförening.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

## § 9. GDPR - nya dataskyddsförordningen

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar  
att lägesrapporten om nya dataskyddsförordningen, GDPR, godkänns.

## § 10. Övriga anmälningsärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Anmäldes och lades till handlingarna följande ärenden.

1. Koncernledningens remissvar om ”Ändring av direktiv (2009/33/EU) om främjande av rena och energieffektiva vägtransportfordon”.
2. Koncernledningens remissvar om ”Förslag till nationell avfallsplan och avfallsförebyggande program 2018-2023”.
3. Koncernledningens remissvar om ”Förslag på regional vattenförsörjningsplan”.
4. Koncernledningens remissvar om ”Promemoria Vissa farleds- och hamnfrågor”.
5. Koncernledningens remissvar om ”Godsstrategi för Stockholmsregionen”.
6. Koncernledningens remissvar om ”Ett Stockholm för alla - Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023”.
7. Koncernledningens remissvar om ”Motion om åtgärder för ett säkrare och tryggare Stockholm för alla”.

## § 11. Övriga frågor

Inga övriga frågor förelåg.



Vid protokollet:

Sara Feinberg