

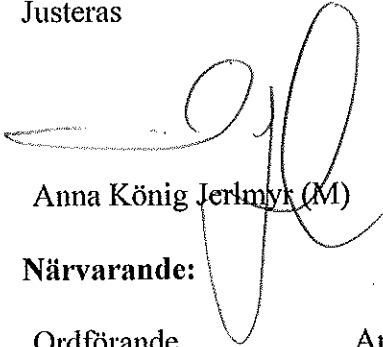


**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

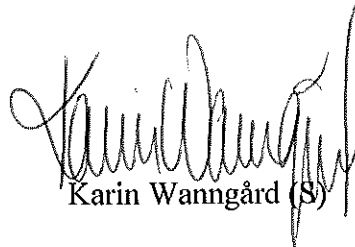
Nr 2/2019

**Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stockholms Stadshus AB måndag den 18 mars 2019**

Justeras



Anna König Jerlmyr (M)



Karin Wanngård (S)

Närvarande:

Ordförande	Anna König Jerlmyr (M)
Vice ordförande	Karin Wanngård (S)
Övriga ledamöter eller som ledamot	Berthold Gustavsson (M) Joakim Larsson (M) istället för Gustav Johansson (M)
tjänstgörande suppleant	Lotta Edholm (L) Daniel Helldén (MP) Katarina Luhr (MP) Emilia Bjuggren istället för Stefan Hansson (S) Ann Mari Engel (V)
Suppleanter	Karin Ernlund (C) Erik Slottner (KD) Karin Gustafsson (S) Olle Burell (S) Lars Bäck (V)
Arbetstagarrepr.	Staffan Holmborn (Vision)

Övriga:

Magdalena Bosson, Peter Dahlberg, Rega Hadasch, Lena Häggdahl, Peter Kvarnhem, Eva Nygren, Krister Schultz, Krister Stralström, Cristian Söderlund, Thord Swedenhammar, Carolina Tillborg. Deltog gjorde även Stefan Rydberg och Maria Lindgren Persson från Stadsrevisionen samt Mikael Sjölander från Ernst & Young.

§ 1. Utseende av protokolljusterare

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

§ 2. Anmälan av protokoll

Anmäldes att protokoll från koncernstyrelsen 2019-01-28 (Nr 1/2019) är justerat och utsänt.

§ 3. Årsbokslut 2018 och årsredovisning för koncernen Stockholm Stadshus AB

En muntlig föredragning framfördes av Stefan Rydberg från Stadsrevisionen avseende 2018 års granskningspromemoria och av Mikael Sjölander från Ernst & Young avseende revisionsberättelsen.

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och ett gemensamt förslag till beslut från Karin Wanngård m.fl. (S) och Ann Mari Engel (V).

Ordföranden ställde förslagen mot varandra och koncernstyrelsen beslutar enligt koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Slutredovisning av AB Familjebostäders nyproduktion i kv. Brevlådan, Svedmyra godkänns.
2. Fusion av ABs Stockholmsshems helägda dotterbolag Bostads AB Hammarbygård och Anser AB till AB Stockholmshem, godkänns.
3. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att förvärva fem dotterbolag, inför kommande omstrukturering av fastighetsbeståndet.
4. Aktieutdelning från Micasa Fastigheter i Stockholm AB om 40 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Årsbokslut 2018 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Årsredovisningen föreläggs Stockholms Stadshus AB:s årsstämma.
3. Av disponibla fria medel i moderbolaget på 21 953 029 262 kronor delas 1 500 000 000 kronor ut till aktieägaren Stockholms stad. Övriga fria medel balanseras i ny räkning.
4. Anmälan av förelagda revisionsrapporter godkänns.
5. Berörda bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att följa upp och åtgärda de iakttagelser som revisorerna noterat.
6. Utställda kapitaltäckningsgarantier för S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Skolfastigheter i Stockholm AB återkallas.
7. 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.

8. Slutredovisning av AB Familjebostäders nyproduktion i kv. Brevlådan, Svedmyra godkänns.
9. Fusion av AB Stockholms shems helägda dotterbolag Bostads AB Hammarbygård och Anser AB till AB Stockholms hem, godkänns.
10. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att förvärva fem dotterbolag, inför kommande omstrukturering av fastighetsbeståndet.
11. Aktieutdelning från Micasa Fastigheter i Stockholm AB om 40 mnkr godkänns.
12. Fastighets AB Palmfelt Centers försäljning av parkeringshus i Slakthusområdet till Stockholms stads exploateringsnämnd för en köpeskilling om 144,8 mnkr, godkänns.
13. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Reservation angavs av Karin Wanngård m.fl. (S) och Ann Marie Engel (V) enligt följande.

”Förslag till beslut

1. Koncernledningens förslag godkännes i huvudsak
2. Aktieutdelning från Micasa Fastigheter i Stockholm AB om 40 mnkr avslås
3. Därutöver anförs följande

Årsbokslut 2018 och årsredovisning för koncernen Stockholms Stadshus AB visar god måluppfyllnad i enlighet med den tidigare majoritetens målsättningar.

Stort fokus låg under året på bostadsbyggande, välfärdssatsningar, personalpolitik och trygghetsarbete där de förebyggande insatserna har varit prioriterade. Detta märks också i bolagens utfallsrapporter. Arbetet för ett fossilfritt Stockholm år 2040 har legat högt på dagordningen tillsammans med arbetet för att göra staden till en fossilfri organisation till år 2030. Klimatinvesteringsmedlen har gjort avtryck för minskade utsläpp, även om också mer storskaliga insatser behöver göras.

Det är glädjande att se att flertalet mål bedöms som uppfyllda samt att de aktiviteter som planerats också har genomförts. Detta kombinerat med en god ekonomisk förvaltning visar att bolagen bedriver en ändamålsenlig verksamhet.

Granskningen från revisionskontoret lyfter några noterbara avvikelser, bland annat att bolagen inte uppnått årsmålen för fullmäktiges indikatorer som rör bostadsbyggandet, insamling av matavfall samt köpt energi. Att bostadsbolagen inte når målsättningen om antalet påbörjade bostäder är beklagligt. Det är allvarligt att revisorerna konstaterar att det saknas en plan för det fortsatta arbetet, liksom tid och sätt för uppföljning. Vi vill understryka revisorernas rekommendation att stadens riktlinjer för bostadsförsörjning måste utvecklas för att kunna garantera en långsiktigt hållbar bostadspolitik.

Vidare är det av största vikt att sorteringsanläggningen för matavfall i Högdalen kan tas i bruk snarast möjligt. Dels för att stockholmarnas matavfall ska kunna tas om hand och staden därmed kan uppfylla fastställda mål, men framförallt för att minska utsläppen av växthusgaser när matavfallet blir till biogas.

Mängden köpt energi minskar inte i den takt som fastställts i budget. Istället för att minska har energianvändningen i staden ökat. Målen om energieffektivisering i stadens fastighetsbestånd nås inte heller. Ökade insatser krävs för att målen ska nås. Energicentrum utgör ett viktigt stöd för stadens bolag, men det krävs också tydlig styrning och tillräckliga resurser för att kunna genomföra åtgärder.

Stockholms stad står inför stora demografiska utmaningar med en befolkning som blir allt äldre. Detta ställer krav på att utforma staden på ett sätt som underlättar för äldre stockholmare att leva ett aktivt och självständigt liv så länge som möjligt. En avgörande faktor är graden av tillgänglighet i boendet. En otillgänglig bostad och avsaknad av hiss begränsar möjligheten att leva ett fysiskt aktivt liv och upprätthålla sociala kontakter. Det riskerar att öka behovet av hemtjänst och särskilt boende, vilket på sikt också medför ökade kostnader för staden. Staden tjänar med andra ord på att underlätta för äldre stockholmare att flytta till en seniorbostad, vilket också frigör större lägenheter och småhus för till exempel barnfamiljer.

Under förra mandatperioden genomfördes därför ett omfattande arbete för att stärka kopplingen mellan stadens äldreboende- och markplanering, förbättra samarbetet med privata byggaktörer som kan delta i utbyggnaden och anta en handlingsplan i kommunstyrelsen för att tillskapa 10 000 bostäder för äldre fram till 2040. Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2017 att inrätta aktivitetscenter vid Micasas seniorboenden för att öka attraktiviteten i boendeformen och i verksamhetsplanen för exploateringsnämnden infördes 2018 även en ny indikator om att markanvisa 300 seniorlägenheter upplåtna med hyresrätt varje år.

Stadens egna bostadsbolag Micasa Fastigheter i Stockholm AB har haft en nyckelroll i detta arbete. Bolaget har bland annat analyserat tillgången på seniorbostäder och tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet i samtliga delar av staden och utifrån denna tagit fram en plan för egen nyproduktion av drygt 1200 seniorbostäder i stadsdelar som i dagsläget är underförsörjda med seniorbostäder och samtidigt har en hög andel flerbostadshus som till exempel saknar hiss. Enligt gällande äldreboendeplan ska bolaget även bygga 60 procent av den planerade nyproduktionen av vård- och omsorgsboenden för att säkerställa att fastigheterna byggs yt- och kostnadseffektivt och att staden behåller rådigheten över kostnadsbilden.

För att klara denna höga nyproduktionstakt av såväl seniorboenden som vård- och omsorgsboenden har bolaget fått i uppdrag av styrelsen att genomföra försäljningar av fastigheter som saknar strategiskt värde för staden i syfte att modernisera bolagets bestånd och stärka den egna soliditeten som länge legat en bra bit under tio procent. Det har även funnits stor samsyn i Micasas styrelse om att realisationsvinster från försäljningar därför ska stanna i bolaget.

Därför är det mycket anmärkningsvärt att den borgerliga majoriteten i koncernstyrelsen väljer att göra en särskild aktieutdelning där 40 miljoner kronor plockas ut ur bolaget. Dessa medel hade behövt stanna i bolaget för att underlätta genomförandet av planerad nyproduktion och säkerställa att denna inte går ut över sedvanligt underhåll och upprustning av övriga fastigheter. Nu kommer dessa istället användas för att täcka upp hål i kommunkassan som föranletts av

majoritetens ofinansierade skattesänkningar. Det är inte så kommuninnevånarnas gemensamma tillgångar ska förvaltas.”

§ 4. Finansiell månadsrapport per 2019-01-31

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Stadsledningskontorets förelagda riskrapporter läggs till handlingarna.

§ 5. Direktiv för ombildning till bostadsrätt

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och ett gemensamt förslag till beslut från Karin Wanngård m.fl. (S) och Ann Mari Engel (V).

Ordföranden ställde förslagen mot varandra och koncernstyrelsen beslutar enligt koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Fastställa direktiv avseende ombildning till bostadsrätt i de kommunala bostadsbolagen enligt bilaga 1.
2. Uppmana de allmännyttiga bostadsbolagen att fatta beslut att bedriva arbetet med ombildning till bostadsrätt i enlighet med dessa direktiv.
3. Protokollet i denna paragraf justeras omedelbart.

Reservation angavs av Karin Wanngård m.fl. (S) och Ann Marie Engel (V) enligt följande.

”Förslag till beslut

1. Koncernledningens förslag till beslut avslås
2. Därutöver anføres följande

Bostadsbristen är en av Stockholms största utmaningar. Bristen på bostäder hämmar tillväxten och ökar segregationen. Företag får svårare att rekrytera arbetskraft, unga vuxna tvingas bo kvar hemma hos sina föräldrar och studenter nödgas tacka nej till studieplatser. Särskilt stor är bristen på hyresrätter med låga hyror. Det får sociala konsekvenser som ökande hemlöshet bland barnfamiljer och svårigheter att hitta ett annat boende vid separation eller flykt från en våldsam relation.

I Stockholm ska alla människor ha möjlighet att bo, oavsett livssituation. Istället för att ombilda och sälja ut de hyresrätter som har lägre hyror måste staden bygga fler bostäder och skapa stadsdelar som håller ihop. Bostadsbristen bekämpas genom en hög takt i bostadsbyggandet. När 89 000 människor är aktivt bostadssökande behövs fler hyresrätter, inte färre.

Mot bakgrund av ovanstående är det obegripligt att vilja bedriva en politik som aktivt minskar antalet hyresrätter. Ombildning av hyresrätter innebär att ett stort antal lägenheter inte längre kommer vara tillgängliga för personer som av olika skäl

inte kan eller vill äga sitt boende. I samtliga utpekade områden är hyresnivåerna förhållandevis låga vilket innebär att det framförallt är hyresrätter med låga hyror som kommer att försvinna från bostadsmarknaden. Dessa kommer inte låta sig ersättas med nyproduktion eftersom hyror i den senare kategorin ligger kraftigt över hyror i äldre fastigheter.

Förslaget till direktiv visar att få lärdomar dragits sedan den förra ombildningsvågen mellan åren 2006 och 2014 då över 25 000 hyresrätter ombildades till bostadsrätter i Stockholm. En övervägande majoritet av dessa hyresrätter såldes då till kraftiga underpriser. Trots löften till stockholmarna om att hyresrätterna denna gång ska säljas till marknadsmässiga priser, är formuleringen i ägardirektiven om värdering och prissättning i princip den samma som i tidigare direktiv. Finansborgarrådet har trots upprepade frågor inte kunnat svara på hur värderingen ska gå till, men nu står det klart att man även denna gång vill låta enskilda individer göra klipp där skattebetalarna får stå för notan. Det är inte att hushålla med våra gemensamma tillgångar på ett ansvarsfullt sätt. En sådan politik står i strid med lagstiftningens krav på affärsmässiga principer.

Vidare saknar direktiven helt bestämmelser för kvarvarande hyresgäster. Att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening kan vara problematiskt och skrivningar kring hyresgästers skydd och rättigheter borde finnas i direktiven. Direktiven saknar därtill åtgärder för att stävja problem med exempelvis otillåten påverkan och hot mot hyresgäster som inte vill ombilda sin hyresrätt, fusk med fullmakter och röstlängder och vilseledande information från oseriösa ombildningskonsulter som präglat flertalet tidigare ombildningsprocesser. Bostadsbolagen bör få ett större ansvar för att säkerställa att besiktningar och köpstämman genomförs på ett korrekt sätt och upphandla konsulterna som biträder eventuella bostadsrättsföreningar. Samtliga fullmakter ska samlas in i original och granskas av bolagen direkt efter köpstämman för att säkerställa att förfalskningar eller bedrägerier inte förekommit och en gräns sätts för en köpstämman per fastighet där frågan om ombildning avgörs.

Minskad boendesegregation uppnås inte genom ombildningar av äldre hyresrätter med låga hyror i ytterstaden, utan genom att underrepresenterade upplåtelseformer tillförs stadsdelar genom nyproduktion. Snarare än att ytterligare minska tillgången på hyresrätter borde således fokus ligga på att bygga hyresrätter med överkomliga hyror i alla delar av staden.”

§ 6. Försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar inom Slakthusområdet i Söderstaden med mera

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Kommunstyrelsen och koncernstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överföring av följande fastigheter inklusive byggnader i Slakthusområdet Hjälpslaktaren 6 och 7, Johanneshov 1:1, Kylfacket 2, Kylhuset 16 och 22,

Sandhagen 2, 3, 4 och 5, Sandstuhagen 4, 5 och 6 samt Styckmästaren 2, till ett bokfört värde om 329 679 830 kr per 2018-12-31, från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden, enligt bilaga 3, godkänns.

2. Tomträttsupplåtelse för industriändamål samt i två fall kontorsändamål av fastigheterna Kylhuset 4, 16, 22, 23, 24, 25, 26 och 27, Sandhagen 2, 12, 13 och 14 samt Styckmästaren 3, samt överlåtelse av byggnader och annan egendom på fastigheterna för en sammanlagd ersättning om minst 667 320 000 kronor, till bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, såsom framgår av Aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan, i enlighet med bilaga 1, godkänns.
3. Stadens försäljning av samtliga aktier i bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet värde om minst 667 320 000 kronor, och i övrigt på villkor som anges i Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan, enligt bilaga 1, godkänns.
4. S:t Erik Markutveckling AB's försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Runda Huset, org nr 556605-2386, och därmed tomträtten Kylhuset 15, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 380 555 000 kronor, och i övrigt på villkor som anges i Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms kommun genom exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB, å den andra sidan, i enlighet med bilaga 2, godkänns.
5. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra och fullfölja de transaktioner som åligger exploateringsnämnden och som anges i Aktieöverlåtelseavtalen mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden samt S:t Erik markutveckling AB, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan.
6. Paragraf 14 i bolagsordningarna för bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla.

7. Paragraf 14 i bolagsordningen för Fastighets AB Runda Huset AB, org nr 556605-2386, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla.

8. Beslutet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB's försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Runda Huset, org nr 556605-2386, och därmed tomträten Kylhuset 15, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 380 555 000 kronor, och i övrigt på villkor som anges i Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms kommun genom exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB, å den andra sidan, i enlighet med bilaga 2, godkänns.
2. Paragraf 14 i bolagsordningen för Fastighets AB Runda Huset AB, org nr 556605-2386, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla.
3. Beslutet justeras omedelbart.

§ 7. Inför årsstämmor inom koncernen Stockholms Stadshus AB

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och ett gemensamt förslag till beslut från Karin Wanngård m.fl. (S) och Ann Mari Engel (V).

Ordföranden ställde förslagen mot varandra och koncernstyrelsen beslutar enligt koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Ombudet för Stockholms Stadshus AB ska, vid extra bolagsstämma i Micasa Fastigheter i Stockholm AB under år 2019, rösta för, under förutsättning av att revisors tillstyrkan och kommunfullmäktiges godkännande föreligger, aktieutdelning om 40 miljoner till Stockholms Stadshus AB.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation angavs av Karin Wanngård m.fl. (S) och Ann Marie Engel (V) enligt följande.

”Förslag till beslut

1. Koncernstyrelsens förslag godkännes delvis
2. Ombudet för Stockholms Stadshus AB ska rösta emot en aktieutdelning från Micasa Fastigheter i Stockholm AB om 40 mnkr
3. Därutöver anföra följande

Med hänvisning till att förslag till aktieutdelning från Micasa Fastigheter i Stockholm AB om 40 mnkr föreslå avslås i ärende 2, Årsbokslut och årsredovisning för koncernen Stockholms Stadshus AB föreslås i detta ärende att ombudet för Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att rösta emot aktieutdelningen. Det är mycket anmärkningsvärt att den borgerliga majoriteten i koncernstyrelsen väljer att göra en särskild aktieutdelning där 40 miljoner kronor plockas ut ur bolaget. Dessa medel hade behövt stanna i bolaget för att underlätta genomförandet av planerad nyproduktion och säkerställa att denna inte går ut över sedvanligt underhåll och upprustning av övriga fastigheter. Nu kommer dessa istället användas för att täcka upp hål i kommunkassan som föranletts av majoritetens ofinansierade skattesänkningar. Det är inte så kommuninnevånarnas gemensamma tillgångar ska förvaltas.”

§ 8. Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Reviderade föreskrifter för avfallshantering för Stockholms kommun enligt bilaga 1 godkänns.
2. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att arbeta efter reviderade föreskrifter för avfallshantering för Stockholms kommun enligt bilaga 1.
3. Stockholm Vatten och Avfall AB får det övergripande ansvaret för uppföljningen av de reviderade föreskrifterna för avfallshantering för Stockholms kommun enligt bilaga 1.
4. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

§ 9. Övriga anmälningsärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen godkänner följande anmälningsärenden.

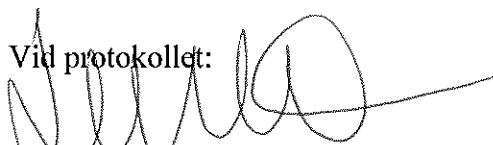
1. Koncernledningens remissvar om ”Ett snabbare bostadsbyggande”.
2. Koncernledningens remissvar om ”Riktlinjer för exploateringsavtal”.
3. Koncernledningens remissvar om ”Begäran om yttrande över ansökan om nätkoncession. Ansökan avser en ombyggnation av del av en markkabel mellan Högdalen till Högdalenverket i Stockholms kommun, Stockholms län”.
4. Koncernledningens remissvar om ”Inbjudan till samråd gällande utökad depåkapacitet Högdalen – Anslutning till Farstagrenen”.
5. Koncernledningens remissvar om ”Motion om att Satsa på den kommunala Örbyskolan F-9!”.
6. Koncernledningens remissvar om ”Förslag till åtgärdsprogram mot buller 2019-2023 enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller.

§ 10. Övriga frågor

Ann Marie Engel (V) och Lars Bäck (V) överlämnade tre skrivelser till koncernstyrelsen; ”Förutsättningarna för Micasa at genomföra planerad nyproduktion

av bostäder för äldre”, ”Ombildningsprocessen” samt ”Värdering och prissättning vid ombildning av hyresrätter”. Inga övriga frågor förelåg och ordförande avslutade mötet.

Vid protokollet:

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Lena Häggdahl

2019-03-18

Skrivelse till koncernstyrelsen

Förutsättningarna för Micasa att genomföra planerad nyproduktion av bostäder för äldre

Under förra mandatperioden genomfördes ett omfattande arbete för att stärka kopplingen mellan stadens äldreboende- och markplanering, förbättra samarbetet med privata byggaktörer som kan delta i utbyggnaden och anta en handlingsplan i kommunstyrelsen för att tillskapa 10 000 bostäder för äldre fram till 2040.

Enligt den antagna handlingsplanen och tidigare beslut i styrelsen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska bolaget nyproducera drygt 1200 seniorbostäder i stadsdelar som i dagsläget är underförsörjda med seniorbostäder. Gällande äldreboendeplan slår även fast att bolaget ska bygga 60 procent av den planerade nyproduktionen av vård- och omsorgsboenden i staden för att säkerställa att staden behåller rådigheten över kostnadsbilden.

Vidare har det funnits en stor samsyn i Micasas styrelse om att realisationsvinsterna från eventuella försäljningar ska stanna i bolaget för att förbättra soliditeten och säkerställa att planerad nyproduktion inte går ut över sedvanligt underhåll och upprustningar av befintliga fastigheter.

Mot bakgrund av att majoriteten i styrelsen för Stockholms Stadshus AB nu väljer att göra en särskild aktieutdelning ur Micasa Fastigheter i Stockholm AB om 40 miljoner kronor vill vi därför ställa följande frågor:

- Varför väljer Stockholms Stadshus AB att föreslå en aktieutdelning som försämrar soliditeten i ett bostadsbolag med en bokförd soliditet på under tio procent?
- Kommer planerna för Micasas nyproduktion av seniorbostäder respektive vård- och omsorgsboenden ligga fast även under denna mandatperiod?
- Om så är fallet, hur kommer Stockholms Stadshus AB att underlätta för bolaget att genomföra nyproduktionen utan att detta går ut över planerat underhåll och upprustning av befintligt bestånd?
- Om så inte är fallet, hur planerar Stockholms Stadshus AB att istället bidra till att säkra det framtida behovet av olika typer av bostadsbedömda och icke-bostadsbedömda bostäder för äldre?

AnnMari Engel (V)

Lars Bäck (V)

2019-03-18

Skrivelse till koncernstyrelsen

Ombildningsprocessen

Med anledning av kommunfullmäktiges beslut i budget 2019 att initiera en process för ombildning av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter och oklarheter i förslag till direktiv som behandlas av styrelsen den 18 mars finns behov av några klargöranden.

I fullmäktiges beslut anges att ”... där boende önskar friköpa sina bostäder genom ombildning till bostadsrätt ...”. Mot bakgrund av rapporter om fusk och otillåten påverkan i samband med tidigare ombildningar behövs en åtstramning av regelverket som säkrar att hyresgästerna egen vilja respekteras. Ständigt återkommande köpstämmor skapade också ett orimligt tryck på hyresgäster som inte önskade ombilda och glädjekalkyler och ytliga fastighetsbesiktningar gav en felaktig bild av förutsättningarna för köp. Tyvärr kan vi inte se att direktiven tryggar att eventuella ombildningsprocesser genomförs på ett rättssäkert sätt.

Styrelsen behöver en grundlig återkoppling av vilka lärdomar som dragits av tidigare ombildningar och vilka överväganden som har gjorts för att processen inte ska urarta även denna gång. Det är rimligt att begära även för hyresgästerna och stockholmarna.

Innan beslut om ombildningar tas i bostadsbolagens styrelser önskar vi således få svar på följande frågor:

1. I Göteborg upphandlades ombildningskonsulter i en tidigare ombildningsprocess. Kan det även vara ett alternativ för Stockholm?
2. Har staden övervägt att sätta en gräns för hur många köpstämmor som ska tillåtas?
3. Hur och med vilka kriterier som grund utses de oberoende observatörerna som ska bevaka köpstämmorna?
4. Hur kommer staden säkerställa att fusk och förfalskningar av fullmakter inte förekommer? Ska det krävas att fullmakter samlas in i original och granskas av bolagen?
5. Varför ges inte bostadsbolagen ansvar för att genomföra köpstämmorna för att säkerställa att fusk inte förekommer?

AnnMari Engel (V)

Lars Bäck (V)

2019-03-18

Skrivelse till koncernstyrelsen

Värdering och prissättning vid ombildning av hyresrätter

Med anledning av kommunfullmäktiges beslut i budget 2019 att initiera en process för ombildning av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter och oklarheter i förslag till direktiv som behandlas av styrelsen den 18 mars finns behov av några klargöranden.

I fullmäktiges beslut anges att *"... där boende önskar friköpa sina bostäder genom ombildning till bostadsrätt, bör en grundlig prövning och en marknadsvärdering göras och bedömas från fall till fall."* Värderingsmodeller eller prissättning preciseras dock inte närmare i direktiven. Vad en marknadsvärdering är beskrivs endast i allmänna ordalag som *"... en marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning. Den likställer de kommunala bolagens agerande med vad som i övrigt är gängse på bostadsmarknaden."*

Vi konstaterar att direktiven har en formulering om värderingen som liknar den som användes under föregående ombildningsperiod, då lägenheter såldes till kraftiga underpriser och enskilda personer kunde göra sig en förmögenhet på stockholmarnas gemensamma tillgångar.

Då stadens tidigare ombildningar med rätta har kritiserats för bristande affärsmässighet anser vi att styrelsen bland annat behöver få en noggrann redovisning av hur olika värderingsmodeller bedöms uppfylla kraven på affärsmässighet enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Stockholmarna har också rätt att få information om hur gemensamma tillgångar hanteras.

Innan beslut om ombildningar tas i bostadsbolagens styrelser önskar vi således få svar på följande frågor:

1. Vilken typ av värderingsmodell ska användas och hur har modellen valts ut?
2. Vilken skillnad är det på värderingsmodellen jämfört med tidigare ombildningsperiod?
3. Förhandlas priset per fastighet eller på annat sätt?
4. Kommer priset på lägenheterna att subventioneras, i förhållande till motsvarande bostadsrätter på marknaden? Om så är fallet, ungefär hur stor blir subventionen?

AnnMari Engel (V)

Lars Bäck (V)