

Nr 5/2020

**Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stockholms Stadshus AB måndag den 31 augusti 2020**

Justeras

Anna König Jerlmyr (M)

Jan Valeskog (S)

Närvarande:

Ordförande

Anna König Jerlmyr (M)

Övriga ledamöter

Karin Gustafsson (S) istället för Karin Wanngård (S)

eller som ledamot

Joakim Larsson (M)

tjänstgörande suppleant

Jan Jönsson (L)

Katarina Luhr (MP)

Karin Ernlund (C)

Jan Valeskog (S)

Salar Rashid (S) istället för Vakant (S)

Clara Lindblom (V)

Suppleanter

Gustav Johansson (M)

Isabel Smedberg Palmqvist (L)

Jonas Naddebo (C)

Erik Slottnér (KD)

Kadir Kasirga (S)

Thomas Ehrnström (V)

Arbetstagarrepr.

Kristin Selander (Vision) deltog på distans

Övriga:

Magdalena Bosson, Krister Schultz, Peter Kvarnhem, Ingrid Storm, Carolina Zandén,
Carolina Tillborg deltog på distans.

§ 1. Utseende av protokolljusterare

Att jämte ordföranden Anna König Jerlmyr (M) justera dagens protokoll utsågs Jan Valeskog (S).

§ 2. Anmälan av protokoll

Anmäldes att protokoll från koncernstyrelsen 2020-06-15 (Nr 4/2020) är justerat och utsänt.

§ 3. Finansiell månadsrapport per 2020-06-30

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Stadsledningskontorets förelagda riskrapporter läggs till handlingarna

§ 4. Inriktningsbeslut gällande Micasa Fastigheter i Stockholm AB nyproduktion av vård- och omsorgsboende i Östra Hagastaden, Norrmalm

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård- och omsorgsboende i Östra Hagastaden till en total investeringsutgift om 379 mnkr inklusive moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård- och omsorgsboende i Östra Hagastaden till en total investeringsutgift om 379 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande angavs av Jan Valeskog m.fl. (S) och Clara Lindblom (V) enligt följande.

”Vi välkomnar inriktningsbeslutet om ett modernt vård- och omsorgsboende i Östra Hagastaden, som markanvisades till Micasa Fastigheter i Stockholm AB föregående mandatperiod som en del av den omläggning av äldreboendeplaneringen som vår dåvarande rödgrönrosa majoritet lade grunden till. Staden samlade sig då för första gången på decennier till ett långsiktigt och heltäckande grepp om planeringen av bostäder för äldre, där fördjupad samverkan med markplaneringen spelar en strategisk roll liksom utveckling av tillgängliga boendeformer för äldre i behov av främst trygghet och gemenskap.

Moderna vård- och omsorgsboenden behöver finnas i alla delar av staden, för att tillgodose äldres behov i så hög utsträckning som möjligt, samtidigt som hyreskostnaderna för beställande stadsdelsnämnd måste vara möjliga att finansiera. I Hagastaden råder särskilda förutsättningar för byggnationen som leder till

merkostnader, och det är därför positivt att Micasa har som ambition att nå en nivå som är i linje med det nya samverkansavtalet.”

§ 5. Förvärv av bolag Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och Clara Lindbloms (V) förslag till beslut.

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

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm ABs förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025 godkänns.
2. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025, utses personer angivna i bilaga 1.
3. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255- 4025, utses personer angivna i bilaga 1.
4. Bolagsordning (bilaga 2) för Goldcup 25703 AB, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, 559255-4025 godkänns.
5. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017 godkänns.
6. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017, utses personer angivna i bilaga 1.
7. Bolagsordning (bilaga 3) för Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017 godkänns.
8. Goldcup 25703 AB u.ä.t. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB får i uppdrag att förvärva ytterligare två lagerbolag.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm ABs förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25703 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017 godkänns.
2. Goldcup 25703 AB u.ä.t. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB:s förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25702 AB, u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, 559255-4017 godkänns.
3. Goldcup 25703 AB u.ä.t. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB får i uppdrag att förvärva ytterligare två lagerbolag.
4. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservation angavs av Clara Lindblom (V) enligt följande.

”Förslag till beslut

1. Ärendet återremitteras för en redogörelse av olika metoder för fastighetsförsäljningar och dess för- och nackdelar.
2. Därutöver vill vi anföra följande.

I frågan om försäljning av stadens fastigheter skiljer sig vår inställning från majoritetens, då vi vill behålla allmännyttiga bostäder och centrumfastigheter i stadens ägo liksom fastigheter som exempelvis kan användas för ytterligare bostäder för bostadssociala behov hos SHIS. Vi vill ha en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och endast sälja fastigheter som saknar strategiskt värde för staden på lång sikt, eftersom att äga lokaler generellt är ekonomiskt fördelaktigt vid långsiktiga behov, medan det är mer gynnsamt att hyra vid kortsiktiga behov. Inför beslut om förslag till försäljning till externa aktörer vill vi därför alltid analysera konsekvenserna för stadens lokalhyreskostnader på kort och lång sikt. I syfte att renodla beståndet ser vi fördelar med att överföra fastigheter inom förvaltningar och bolag.

När det gäller försäljning av Micacas fastigheter bedömer vi varje enskilt fall för sig, i syfte att bedöma stadens samlade långsiktiga behov av fastigheterna. I det här ärendet bedömer vi endast principfrågan om metoder för fastighetsförsäljningar, oberoende av vilka konkreta försäljningar staden vill göra med försäljningsmetoden. Vi anser att beslutsunderlaget för upplägget med dotterbolag och dotterdotterbolag kan vara kontroversiellt då det syftar till att slippa skatta för realisationsvinster och vill därför ha en återremiss för en fullständigare redogörelse av för- och nackdelar samt andra alternativ och dess för- och nackdelar. Det vore exempelvis bra med en förklaring till vad säkerställande av avtalsmässiga villkor innebär, som framhålls som en fördel med att bolagsförsäljningen. Även om försäljningsmetoden bedöms ge Micasa ett välbehövligt ekonomiskt tillskott för att bygga bostäder för äldre så är det inte alltid som ändamålet helgar medlen.”

§ 6. Avyttring av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs tomträtt Sveaborg 6 i Akalla genom bolagsförsäljning

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och Clara Lindbloms (V) förslag till beslut.

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

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 till Goldcup 25703 AB:s, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, (org nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017).
2. Goldcup 25703 AB:s, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017) till Fastighets AB Konkret, (org. nr 559233-9732) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 om 245,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. Begränsningen i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB (org.nr 559255-4017) bolagsordning § 14 (bilaga 5), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Fastighets

AB Konkret AB org.nr 559233-9732 tillträder aktierna i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB (org.nr 559255-4017). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträten till fastigheten Sveaborg 6 till Goldcup 25703:s, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB,(org nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 Stockholm AB, (org. nr 559255-4017).
2. Goldcup 25703 AB:s u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017) till Landia AB:s dotterbolag Fastighets AB Konkret, (org. nr 559233-9732) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträten till fastigheten Sveaborg 6 om 245,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
3. Besluten justeras omedelbart.

Reservation angavs av Clara Lindblom (V) enligt följande.

”Förslag till beslut

1. Förslaget om avyttring av Sveaborg 6 i Akalla avslås.
2. Stadshus AB får i uppdrag att utreda möjligheten att överföra fastigheten till något av de andra allmännyttiga bostadsbolagen i staden
3. Därutöver vill vi anföra följande

Vänsterpartiet är mycket kritiskt till att staden väljer att sälja ut ett helt seniorboende utan att ta hänsyn till de hundra äldre hyresgäster som aktivt valt att flytta till just en av Micasas seniorbostäder. Beslutet innebär att hyresgästerna utan att bli tillfrågade plötsligt får en ny hyresvärd, samtidigt som de förlorar sin plats i den interna byteskön inom bolaget.

Hyrorna i detta seniorboende är dessutom bland de lägsta i Micasas bestånd. Med tanke på bristen på seniorbostäder med hyror som äldre med låga pensioner har råd att betala är det därför synnerligen olämpligt att göra sig av med fastigheten. Särskilt med tanke på att vi känner till riskerna med försäljning av icke-upprustade miljonprogramfastigheter till privata fastighetsägare – alltför ofta har det slutat med kraftigt standardhöjande renoveringar med efterföljande hyreshöjningar som tvingar hyresgästerna från deras hem.

Antalet äldre kommer dessutom att öka kraftigt fram till 2040, varför det är viktigt för staden att behålla rådigheten över fastigheter som på sikt kan behövas för att möta behovet av anpassade bostäder för målgruppen. Om behovet av seniorbostäder i området minskar på kort- eller medellång sikt är det möjligt att tillfälligt hyra ut bostäderna som exempelvis ungdoms- eller studentbostäder. Det finns även goda möjligheter att bygga om övriga delar av fastigheten till ordinarie hyresrätter eller bostäder enligt SoL eller LSS.

Det förtjänar också att påpekas att så sent som 2019 plockades 40 miljoner kronor ut ur Micasa för att finansiera helt annan verksamhet i staden – trots att det framtida

investeringsbehovet i bolagets fastigheter var mycket väl känt för den borgerliga majoriteten. Resonemanget om att försäljningen nu är nödvändig för att klara fortsatta investeringar knorrar därför synnerligen falskt.”

§ 7. Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och förskolor inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1, Akalla

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och Jan Valeskog m.fl (S) samt Clara Lindbloms (V) förslag till beslut.

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

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och förskolor inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1, Akalla, med en investeringsutgift om 141 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och förskolor inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1, Akalla, med en investeringsutgift om 141 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation angavs av Jan Valeskog m.fl. (S) och Clara Lindblom (V) enligt följande.

”Förslag till beslut

1. Bolagets förslag till beslut godkännes i huvudsak
2. Därutöver anförs följande

Det är väldigt roligt att Svenska Bostäder efter en markanvisning i november 2017 nu ser möjligheter att bygga omkring 380 nya hyresrätter, förskolor samt lokaler på det uttjänta parkeringsdäcket i norra Akalla. Att allmännyttiga bostäder till rimliga hyror byggs på hårdgjord mark i kollektivtrafiknära läge med närhet till goda rekreativmöjligheter är uttryck för en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar bostadspolitik som vi vill se mer av.

Inriktningsbeslutet syftar för bolagets del att komplettera det befintliga beståndet i Akalla, som uppgår till 781 lägenheter och därmed är under 20 procent av alla bostäder. Vi ser också byggnationen som ett steg mot att börja återställa balansen mellan hyresrätter och bostadsrätter som rådde 1990 (50,1 procent hyresrätter, 49,9 procent bostadsrätter) och som kraftigt rubbades av de ombildningar till underpris som tidigare majoriteter har gjort.

Även om inriktningsbeslutet i huvudsak är bra återstår problematik främst när det gäller förskolegårdar, energianvändning och garageplatser. De planerade gårdarna om

3,96 m² per barn inom kvarteret Saima respektive 11,15 m² inom kvarteret Kotka är dock långt ifrån Boverkets rekommendationer. Lärdomar bör dras från den utredning om förskolegårdar i urban miljö som staden gjorde 2016 utifrån Årstafältets etapp 5 och bedömde sex alternativ när det kommer till bland annat vistelseyta/barn, förändrad exploatering, lekvärde, påverkan på planen/stadsbyggnadsidéerna, barnen, förskolan samt boende/grannar. Bedömningen blev att en fristående förskolebyggnad med egen gård bäst uppfyller målet om totalyta för förskolegården, yta per barn och att skapa utrymme för barns utveckling och lek. En fristående byggnad innebär inte heller någon stor negativ påverkan på boendemiljön eftersom förskolegårdarna är öppna och inte delas med de boende. Gårdarna kan dessutom efter förskolans öppettider fungera som allmänna lekplatser och samlingsplatser. Med förskolor i bottenvåningar blir gårdarna däremot så små att det är svårt för alla barn att vara ute samtidigt. Slitage och solförhållanden gör att det i princip blir omöjligt med naturliga material och vegetation. Utrymmesbristen försämrar även möjligheten till en varierad lekutrustning, vilket försämrar den pedagogiska miljön. Förskolegårdar på slutna bostadsgårdar riskerar också att krocka med boendes förväntningar på lugn och ro. Vi kan inte bygga förskolor med gårdar, som

Dessutom delas mellan förskolebarnen och bostadshyresgästerna, som är så små. Vi instämmer därför i bolagets uppfattning att förskolan inom kvarteret Saima skulle kunna placeras bättre inom en annan del av detaljplanen och stödjer fortsatta diskussioner med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. När det gäller kvarteret Kotka bör förslaget arbetas om för att öka gårdens storlek. Det är av största vikt att gården utformas för att ge höga lekvärden. En mindre friyta kräver kompensatoriska insatser.

Vidare instämmer vi i bolagets konstaterande att utformningen av punkthusen och garaget måste studeras ytterligare i nästa skede för att hitta lösningar på svårigheterna att klara stadens krav på framtida energianvändning. Slutligen vänder vi oss emot att bolaget eventuellt ska avkrävas att bygga ytterligare 30 ersättningsplatser för parkering i de nya garagen. Vi utgår från att diskussionerna med stadsbyggnadskontoret leder fram till en lösning som inte övervältrar kostnaderna på samtliga hyresgäster i kvarteren genom ökad månadshyra.”

§ 8. Justering av sammanträdestid december 2020

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Justering av sammanträdestiden för koncernstyrelsens decembermöte till den 16 december godkänns.

§ 9. Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att ge fullmakt för att delta i de upphandlingar och avtal som omfattas av SIKT2-projektet och den kommande avtalsförvaltningen.
2. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att ge fullmakt för att delta i de upphandlingar och avtal som omfattas av SIKT2-projektet och den kommande avtalsförvaltningen.
3. Stockholms Stadshus AB finansierar den del som avser koncernens bolag av den förnyade centralupphandlingen inom SIKT2-projektet som anges i Stockholms kommunfullmäktiges beslut 2020-05-04, § 7 punkten 32
4. Stockholms stads näringslivspolicy, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, antas och ska implementeras.
5. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att anta och implementera Stockholms stads näringslivspolicy, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.
6. Miljöprogram 2020-2023, bilaga 2 till tjänsteutlåtandet, ska inarbetas i verksamhetsplaneringen.
7. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att inarbeta Miljöprogram 2020-2023, bilaga 2 till tjänsteutlåtandet, i sin verksamhetsplanering.
8. Klimathandlingsplan 2020-2023 -För ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040, bilaga 3 till tjänsteutlåtandet, ska inarbetas i verksamhetsplaneringen.
9. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att inarbeta Klimathandlingsplan 2020-2023 -För ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040, bilaga 3 till tjänsteutlåtandet, i sin verksamhetsplanering.
10. Stockholms Stadshus AB ska utgå från Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm, bilaga 4 till tjänsteutlåtandet, i sin verksamhetsplanering och vid framtagande av strategiska planer och program.
11. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att utgå från Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm, bilaga 4 till tjänsteutlåtandet, i sin verksamhetsplanering och vid framtagande av strategiska planer och program.

§ 10. Övriga anmälningsärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Anmäldes och lades till handlingarna följande ärenden.

1. Koncernledningens remissvar om ”Motion om sopsugsanläggning på Djurgården”.
2. Koncernledningens remissvar om ”Motion om extern granskning för att utreda effekterna av krav på generella effektiviseringar”.
3. Koncernledningens remissvar om ”Motion om att bygga ett kallbadhus vid Riddarholmskajen”.

§ 11. Övriga frågor

Vice vd på Stockholms Stadshus AB Krister Schultz informerade koncernstyrelsen om att en justering gjorts av rubrik/bolagsnamn gällande § 7 i protokoll från koncernstyrelsemötet den 15 juni 2020. Koncernstyrelsens beslut hade namnet ”Reviderat genomförandebeslut gällande Stockholm Vatten och Avfall AB:s utveckling av Högdalens sorteringsanläggning” (dnr: SSAB 2020/99). Beslutet avser dock dotterbolaget ”Stockholm Avfall AB” och inte moderbolaget ”Stockholm Vatten och Avfall AB”. Rubriken ska rätteligen vara ”Reviderat genomförandebeslut gällande Stockholm Avfall AB:s utveckling av Högdalens sorteringsanläggning”. Dessa

justeringar anmäls härmed till koncernstyrelsen. Bolagsnamnet kommer även att justeras när ärendet tas upp för beslut i kommunstyrelsen den 2 september 2020 och därmed även till när beslut fattas i kommunfullmäktige.

Krister Schultz informerade även om Fortums beslut om att genomföra en utvärdering av vilka strategiska alternativ som finns vad gäller den 50-procentiga ägarandelen i Stockholm Exergi, som samägs med Stockholms stad. Fortum har samägt nuvarande Stockholm Exergi tillsammans med Stockholm stad sedan 2002. Sedan sex år tillbaka är dock Stockholm Exergi ett självständigt bolag, inte som tidigare en integrerad del av Fortum.

En muntlig föredragning framfördes av Krister Schultz avseende effekterna av Covid-19 på bolagskoncernen.

Inga övriga frågor förelåg och ordförande avslutade mötet.

Vid protokollet:

Ingrid Storm