

Utlåtande 2012:74 RI+V (Dnr 023-343/2012)

**AB Familjebostäders överlåtelse av fastigheter/tomträtter
i Blackeberg, Hässelby och Bromma/Ulvsunda till Will-
hem Stockholm AB**

Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 7 maj 2012

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Som svar på kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. AB Familjebostäders överlåtelse av tomträtterna Blackebergs Gård 3, Lappmannen 3 och 4, Norrmannen 10, Skärkarlen 11, Smälänningen 3, Upplänningen 3 och Västgöten 2 i Blackeberg, Hingsten 18, Bergsryggen 22, Bergsudden 11, Landstinget 2 och 4 i Bromma, Sigrid 12 i Bromsten, Galleriet 2, Malmkronan 1, Matsalen 2, Paradsängen 1, Salen 2, Skänkrummet 1 samt Väggfältet 1 i Hässelby samt fastigheten Bergielund 1 i Bromma till Willhem Stockholm AB (org.nr. 556280-0085), till en köpeskillning om 1 463 mnkr och på övriga villkor som anges i utlåtandet, godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge AB Familjebostäder i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

I Stockholms stads budget för år 2012 anges att bolaget AB Familjebostäder ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och fastighetsbeståndet ska utgöras av ett varierat utbud. AB Familjebostäder har inom ramen för ägaruppdraget låtit sätta samman en fastighetsportfölj om totalt 22 objekt med 1 382 bostadslägenheter till försäljning. Totalt omfattar fastigheterna drygt 91 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav 4 300 kvadratmeter lokaler. Åtta av tomträtterna är belägna i Blackeberg, fem tomträtter och en fastighet i Bromma, en tomträtt i Bromsten och sju tomträtter i Hässelby.

Bakgrunden till försäljningsuppdraget är att frigöra resurser som kan användas för nybyggnation och underhållsinsatser. Vidare möjliggör försäljningen för ett nytt fastighetsbolag att bidra med sitt engagemang på bostadsmarknaden i Stockholm och med detta även bidra till utvecklingen för berörda områden.

De aktuella fastigheterna är belägna i Blackeberg, Hässelby och Bromma/Ulvsunda. Huvuddelen av fastigheterna representerar bostadsområden där Stockholms stads tre allmännyttiga bostadsaktiebolag har ett dominerande fastighetsinnehav.

Kommunfullmäktige beslutade den 7 maj 2012 om minoritetsåterremiss med motivering att i detalj redovisa hur de medel som frigörs med anledning av eventuella försäljningar ska användas samt klargöra huruvida styrelsen i bostadsbolagen var tillräckligt informerade vid beredningen av försäljningen.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet är remitterat till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att försäljningen ligger i linje med ägardirektiven i kommunfullmäktiges budget 2012 samt att de medel som frigörs med anledning av eventuella försäljningar är angelägna för att uppnå stadens mål både på kortare och längre sikt.

Beredning före minoritetsåterremiss

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter efter minoritetsåterremiss

Efter att föreliggande ärende minoritetsåterremitterats från kommunfullmäktige har stadsledningskontoret i ett tjänsteutlåtande besvarat återremissyrkandet om en detaljerad redogörelse över hur de medel som frigörs vid försäljningen kommer att användas. Stadsledningskontoret konstaterar att stadens bostadsbolag inför den kommande treårsperioden redovisar investeringsvolymen om cirka 16 miljarder kronor vilket omfattar både upprustning, energieffektivisering och nyproduktion. Bolagens projektportföljer omfattar under samma period cirka 5 000 lägenheter.

För att kunna genomföra dessa investeringar måste fastighetsbolagen, i det här fallet, AB Familjebostäder, bedriva en aktiv fastighetsförvaltning för att kunna väga kostnader mot intäkter.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadens bostadsbolag, liksom hela koncernen Stockholms stad, står inför en rad utmaningar i ett växande Stockholm. Såväl investeringar i befintliga som nya anläggningar och verksamheter ska rymmas och prioriteras inom stadens totala budget för att utbyggnaden av Stockholm ska kunna ske utifrån ett långsiktigt och hållbart perspektiv.

För att slippa tynga stadens kalkyler med omfattande upplåning, eller i värsta fall behöva höja skatten, när kommande investeringar genomförs är det av största vikt att staden bedriver en sådan fastighetsförvaltning att medel finns att tillgå internt. Det ställer höga krav på stadens organisation men också på affärsmässigheten i förvaltandet. I och med stadsledningskontorets redovisade utlåtande är vi säkra på att staden uppfyller de kraven. Vi är efter stadsledningskontorets redovisning även övertygade om att bostadsbolagets styrelse var informerad enligt de krav som ställs i aktiebolagslagen.

Våra synpunkter före minoritetsåterremiss

För att Stockholms stads egna bostadsbolag ska fungera på bästa sätt har de fått kommunfullmäktiges uppdrag att vara aktiva fastighetsförvaltare. Det innebär att bolagen ska vara delaktiga i skapandet av nya bostäder i staden, men också att de ska förvalta sina befintliga fastighetsbestånd genom att vid behov avyttra fastigheter i områden med stor andel allmännyttan. Föreliggande affär är ett exempel på det sistnämnda.

Genom försäljningen skapar AB Familjebostäder ekonomiskt utrymme i bolaget som kan användas till t.ex. upprustning av befintligt fastighetsbestånd

samt till nyproduktion av hyresrätter. Något som behövs i ett växande Stockholm.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Familjebostäder
3. Utdrag ur protokoll

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Karin Wanngård* (S) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. Förslag om överlåtelsen av fastigheter/tomträtter till Willhem Stockholm AB avslås
2. Därutöver anföras

Ärendet i fråga minoritetsåterremitterades vid kommunfullmäktiges sammanträde den 7 maj, då underlaget inte ansågs hålla måttet. När ärendet återkommit framgår inget nytt som ger skäl för en försäljning av de aktuella fastigheterna. Därför vidhåller vi vårt avslagsyrkande, med anledning av nedanstående:

I ett läge då det råder stor bostadsbrist borde allmännyttans högsta prioritet vara att bygga nya bostäder. En försäljning ger inte fler lägenheter till bostadsbristens Stockholm. Det är detta som är Stockholms huvudutmaning och som stadens bostadsbolag borde ägna all kraft att lösa.

Det är problematiskt att stora försäljningar av allmännyttans bestånd av hyreslägenheter görs utan konsekvensanalyser av hur detta påverkar Stockholms medborgare och påverkar stadens möjlighet att växa. Allmännyttan fyller en viktig funktion i att möjliggöra och vara flexibel inför de bostadsbehov som medborgarna har.

Inte heller har konsekvenserna utretts för de hyresgäster som valt det allmännyttiga boendet och tryggheten i det långsiktiga fastighetsförvaltandet, och hur de påverkas då hela kvarter allmännytta säljs till privata intressenter. Försäljningen skulle dessutom minska antalet lägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen när endast 50% ställs som krav.

Motivet till försäljningen uppges vara att finansiera fler bostadsbyggnadsprojekt. I nuläget finns alltför få markanvisningar och projekt inom bolaget och det går inte att uppvisa projekt som skulle motivera en försäljning. Bolagets ekonomiska ställning är god och grunden till försäljningen tycks därför inte ha koppling till den situation som råder i bolaget.

Då det under tidigare försäljningar och fastighetsaffärer framkommit skarp kritik och frågetecken kring hur pris och köpeskilling fastställs är det extra viktigt att ansva-

rig styrelse har god kunskap och insyn i processen. Vid affärer i den här storleksordningen bör flera oberoende värderingar genomföras och man ska alltid överväga ett öppet anbudsförfarande för att säkerställa att stadens egendom inte säljs till för lågt pris.

Reservation anfördes av borgarrådet *Daniel Helldén* (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. Avslå förslag om överlåtelsen av fastigheter/tomträtter till Willhem Stockholm AB
2. Därutöver anföras:

I ett läge då det råder stor bostadsbrist borde allmännyttans högsta prioritet vara att bygga nya bostäder. Bostadsbristen är en av Stockholms huvudutmaningar och stadens bostadsbolag borde ägna all kraft åt att lösa den. Särskilt svår är bostadsbristen för unga och studenter.

Det är problematiskt att stora utförsäljningar av allmännyttans bestånd av hyreslägenheter görs utan att konsekvensanalyser av hur detta påverkar Stockholms medborgare och påverkar stadens möjlighet att växa. Generellt anser Miljöpartiet att det är bra att staden i bostadsområden där ett fåtal bostadsbolag har stora fastighetsbestånd verkar för att få in nya bostadsaktörer. En sund fastighetsförvaltning, inbegriper dock förutom att förvärva bostadsfastigheter och att överlåta allmännyttiga bostäder till privata fastighetsförvaltare, att göra sunda avvägningar om när en försäljning är lämplig. Försäljningen av fastigheterna i

Blackeberg, Hässelby och Bromma/Ulvsunda från Familjebostäder AB till Wilhelm Stockholm AB innebär en minskning av antalet lägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen då det i köpeavtalet endast krävs att 50 procent av de lediga lägenheterna i beståndet ska förmedlas av bostadsförmedlingen. Familjebostäders hyresgäster ingår annars i den interna byteskön som är gemensam för Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Motivet till försäljningen uppges vara att finansiera fler bostadsprojekt. Att bolaget i dagsläget inte bygger fler bostäder beror dock inte på bristen på eget kapital. Bolagets ekonomiska ställning är god och grunden till försäljningen tycks därför inte ha koppling till den situation som råder i bolaget. Då det under tidigare försäljningar och fastighetsaffärer framkommit skarp kritik och frågetecken kring hur pris och köpeskilling fastställts borde krav om oberoende värderingar göras vid affärer av den här storleksordningen.

Miljöpartiet vill även att det i avtalet med köparen skrivs in begränsningar av möjligheterna att sälja beståndet vidare samt ett förköpsförbehåll. I det föreslagna köpeavtalet specificeras heller inte kraven för hur köparen aktivt ska bidra till bostadsområdenas fortsatta utveckling.

En specificering är nödvändig om det ska finnas någon möjlighet att garantera att åtaganden efterlevs.

Hanteringen av styrelseärendet i Familjebostäder AB och skälet till sekretessbeläggningen bör utredas om de står i överensstämmelse med gällande regler.

Ur demokratiskt perspektiv är det djupt problematiskt att en försäljning av denna storlek sker helt utan möjlighet till politisk diskussion eller dialog med stadens medborgare och de boende i fastigheterna. Hyresgästernas boendeinflytande och rörelsefrihet bör inte försämrats vid en överlåtelse. Avslutningsvis är det viktigt att påpeka att staden verkligen använder de medel som frigörs vid överlåtelser till att bygga nya bostäder.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Som svar på kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. AB Familjebostäders överlåtelse av tomträtterna Blackebergs Gård 3, Lappmannen 3 och 4, Norrmannen 10, Skärkarlen 11, Smålänningen 3, Upplänningen 3 och Västgöten 2 i Blackeberg, Hingsten 18, Bergsryggen 22, Bergsudden 11, Landstinget 2 och 4 i Bromma, Sigrid 12 i Bromsten, Galleriet 2, Malmkronan 1, Matsalen 2, Paradsängen 1, Salen 2, Skänkrummet 1 samt Väggfältet 1 i Hässelby samt fastigheten Bergielund 1 i Bromma till Willhem Stockholm AB (org.nr. 556280-0085), till en köpeskilling om 1 463 mnkr och på övriga villkor som anges i utlåtandet, godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge AB Familjebostäder i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 16 maj 2012

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Karin Wamngård*, *Roger Mogert* och *Olle Burell* (alla S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Åsa Jernberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå de föreslagna överlåtelseerna av bostadsfastigheter s
2. Samt därutöver anföras

Det har inte framkommit några nya uppgifter eller konkreta förslag på hur pengar som kommer in från försäljningen ska användas, varför vårt förslag på att avslå försäljningen ligger fast i enlighet med vårt tidigare förslag i kommunfullmäktige.

Antalet allmännyttiga hyreslägenheter minskar stadigt i Stockholm. Snart är det omöjligt för människor med låga eller till och med normala inkomster att få en hyreslägenhet i Stockholms stad. Därför säger Vänsterpartiet nej till såväl utförsäljningar av hela fastigheter som till omvandling av hyreslägenheter till bostadsrätter. Vi vänder oss också mot det odemokratiska sätt som detta ärende processats fram på. Varken bostadsbolagens styrelser eller Stadshus AB har fått någon information varken före eller under processens gång utan ställs inför fullbordat faktum. Styrelsesammanträdet med AB Stockholms stadshus i februari ställdes tvärtom in i brist på ärenden medan processen såvitt vi förstår var i full gång.

Över 380000 människor står i Stockholms stads bostadskö. Flertalet av dem efterfrågar hyresrätter med rimliga hyror. Majoriteten fortsätter att föra en bostadspolitik som går tvärs emot vad hyresgästerna efterfrågar. Hur ska Stockholm kunna växa och utvecklas till en spännande storstad om till exempel unga människor varken har råd att bo eller studera här?

Vi ifrågasätter målet med dessa omfattande utförsäljningar av allmännyttans bostadsbestånd. Betyder aktiv fastighetsförvaltning att man ska avveckla all allmännytta i Stockholm och enbart förlita sig på privata fastighetsägare och den så kallade marknaden. Idag ser vi tydligt att "marknaden" inte klarar av att bygga hyresrätter till rimliga priser som vanliga löntagare har råd att bo i. Allt tal om blandade upplåtelseformer rimmar illa.

För de boende i de föreslagna fastigheterna är den personliga förlusten betydande. De kommer inte längre att ha tillgång till den interna bostadskön, vilket avsevärt minskar deras frihet att kunna flytta till andra områden i staden. De har också valt att bo hos allmännyttan med de fördelar det innebär; med den service och standard som ingår i hyran och de boendeflytandeavtal med hyresgästföreningen som ger hyresgästernas möjligheter att påverka sitt boende. Nu straffas de hyresgäster som inte vill ombilda till bostadsrätt. Den enda vinnaren bli de som av ideologiska skäl vill att allmännyttan ska minskas till förmån för privat ägande.

Enligt den nya hyreslagen "Lagen om de kommunala bostadsföretagen" ska ett kommunalt bostadsaktiebolag inte kunna genomföra affärer som inte är affärsmässiga. Stadens bostadsbolag är överkonsoliderade utan några skulder, något ökat kapital behövs därför inte, men väl flera hyreslägenheter till rimliga hyror.

Enligt den nya lagen definieras också ett allmännyttigt bostadsbolag bland annat som ett bolag som erbjuder hyresgästerna boendeinflytande och inflytande i bolagen. Vi anser att stadens bolag inte uppfyller detta krav, då hyresgästerna kommer informeras om att deras bostäder kommer att säljas och att beslutet redan fattats, vilket knappast kan definieras som "boendeinflytande".

Hyresgästföreningen gjorde i mars 2012 en enkät bland de hyresgäster som bor i allmännyttiga fastigheter som sålts till en privat fastighetsägare. Resultatet bygger på ca 250 svar. 60 % av dessa tycker att informationen om försäljningen har varit dålig,

59 % är oroliga för hur försäljningen kommer att påverka deras boendesituation, 26 % är mycket oroliga. 58 % av dessa hyresgäster anser att det är mycket viktigt att ha allmännyttan som hyresvärd, ytterligare 22 % anser att det är ganska viktigt.

Det är uppenbart att den borgerliga majoriteten i staden struntar i vad deras hyresgäster vill med sitt boende och har informerar dem om försäljningarna på ett undermåligt sätt."

ÄRENDET

I Stockholms stads budget för år 2012 anges att bolaget AB Familjebostäder ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och fastighetsbeståndet ska utgöras av ett varierat utbud. Familjebostäder har inom ramen för ägaruppdraget låtit sätta samman en fastighetsportfölj om totalt 22 objekt med 1 382 bostadslägenheter till försäljning. Totalt omfattar fastigheterna drygt 91 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav 4 300 kvadratmeter lokaler. Åtta av tomt- rätterna är belägna i Blackeberg, fem tomt- rätter och en fastighet i Bromma, en tomt- rätt i Bromsten och sju tomt- rätter i Hässelby.

Bakgrunden till försäljningsuppdraget är att frigöra resurser som kan användas för nybyggnation och underhållsinsatser. Vidare möjliggör försäljning- en för ett nytt fastighetsbolag att bidra med sitt engagemang på bostadsmark- naden i Stockholm och med detta även bidra till utvecklingen för berörda om- råden.

De aktuella fastigheterna är belägna i Blackeberg, Hässelby och Brom- ma/Ulvsunda. Huvuddelen av fastigheterna representerar bostadsområden där Stockholms stads tre allmännyttiga bostadsaktiebolag har ett dominerande fastighetsinnehav.

Försäljningsprocessen

Fastigheterna har bjudits ut till försäljning genom ett anbuds- förfarande där ett antal intressenter bjudits in att lämna indikativa bud. Intressenterna har valts utifrån god erfarenhet av fastighetsförvaltning och stabil finansiell ställning och samråd har skett med Stockholms Stadshus AB. De indikativa buden har legat till grund för fortsatt utvärdering och avtalsdiskussioner med ett par av köparna som i slutbud preciserat sina uppfattningar.

Överlåtelseavtal m.m.

Fastighetsöverlåtelsen föreslås ske som en direktöverlåtelse. I underlaget till affären och i avtalet har framgått att en köpare ska kunna bekräfta att de har en dokumenterad erfarenhet av seriös bostadsförvaltning i bolagets organisation, att de är ansvarstagande och har en långsiktighet i ägandet och en förvaltning med tydligt kundfokus. Köparen ska dessutom vara beredd att aktivt bidra till bostadsområdenas fortsatta utveckling.

I köpeavtalet krävs att köparen accepterar att minst 50 procent av ledi- ga lägenheter i beståndet förmedlas av bostadsförmedlingen och att andelen försöks- och träningslägenheter vidmakthålls.

Beståndets storlek medför att till fastigheterna knuten personal har rätt till anställning hos köparen, så kallad verksamhetsövergång.

Från tillträdesdagen övergår från Familjebostäder till köparen samtliga gällande avtalsreglerade förhållanden, däribland förhandlingsordning, som Familjebostäder har med hyresgästföreningen. Systemet med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll överförs således på den tillträdande fastighetsägaren.

Överlåtelseavtalen, som är sekretessbelagda, finns tillgängliga för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, 3 tr.

Interna byteskön

Berörda bostadshyresgäster kommer att erbjudas att byta lägenhet genom den bolagsgemensamma internkön under sex månader från det att överlåtelsen offentliggörs. Hyresgästerna föreslås också få behålla sin plats i kön om de utnyttjar möjligheten att byta inom perioden.

Intresseanmäld fastighet

Familjebostäder har per 22 februari 2012 mottagit intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt avseende den äldre delen av fastigheten Smålänningen 3. Fastigheten utgörs av två tydligt urskiljbara byggnader, en äldre del från 1951 med 156 lägenheter och en ny del, ett punkthus från 2007 med 32 lägenheter. Enligt riktlinjer för arbetet med ombildningsärenden har denna intresseanmälan en överordnad status visavi försäljning till annan fastighetsägare så länge avtal ännu inte tecknats.

I detta ärende kommer Willhem Stockholm AB att erbjudas köpa fastigheten Smålänningen 3 med förbehåll för att den äldre delen efter sedvanlig handläggnings- och beslutsprocess kan komma att säljas till aktuell bostadsrättsförening. En försäljning förutsätter då en fastighetsreglering.

Köparen

Köparen, Willhem Stockholm AB, är ett helägt dotterbolag till Willhem AB, som är ett bostadsbolag med omkring 11 500 hyresbostäder fördelade på åtta orter. Med Första AP-fonden som ägare bygger Willhem AB ett långsiktigt och ansvarsfullt bostadsbolag med ambition att växa och utvecklas.

Ekonomi

Överenskommelsen innebär att AB Familjebostäder säljer de 21 tomträtterna och en fastighet för en köpeskilling om 1 463 mnkr till Willhem Stockholm AB.

Affären bedöms medföra en realisationsvinst hos AB Familjebostäder om ca 848 mnkr.

En extern oberoende värdering av fastigheterna indikerar ett värde om knappt 1 300 mnkr. Köpeskillingen motsvarar således ett värde som överstiger den externa värderingen med 14 %.

BEREDNING EFTER MINORITETSÅTTERREMISS

Kommunfullmäktige beslutade den 7 maj 2012 om minoritetsåtterremiss med motivering att i detalj redovisa hur de medel som frigörs med anledning av eventuella försäljningar ska användas samt klargöra huruvida styrelsen i bostadsbolagen var tillräckligt informerade vid beredningen av försäljningen.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 maj 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Användning av överskott från försäljningar

De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden. Under år 2013 och 2014 kommer Stimulans för Stockholm att avslutas. Bolagen kommer därutöver att ha stora upprustningsprojekt i Järvalyftet och inom ramen för Söderortsvisionen under perioden.

Familjebostäder har genom Stimulans för Stockholm, som fortsätter till och med år 2013, kunnat tidigarelägga sitt behov av underhållsinsatser, vilket medfört att de har ett väl rustat fastighetsbestånd. Familjebostäder koncentrerar sina kommande upprustningsåtgärder till energieffektivisering och trygghetsåtgärder.

Stadens bostadsbolag redovisar inför den kommande treårsperioden investeringsvolymen om cirka 16 miljarder kronor under 2013 till 2015 vilket omfattar både upprustning, energieffektivisering och nyproduktion. Bolagens projektportföljer omfattar under samma period cirka 5 000 lägenheter.

Under de senaste åren och under våren 2012 har också bolagen genomfört ett antal förvärv av bostadsfastigheter under produktion. Som exempel kan nämnas AB Stockholmshems förvärv av ett projekt om 400 lägenheter i Årstadal i kvarteret Syllen och Golvläggaren samt AB Familjebostäders förvärv av nyproduktion i Älvsjö i kvarteter Pendlaren 1 med 104 lägenheter. På detta sätt kompletterar stadens bostadsbolag sin nyproduktion och genomför projekt som andra aktörer av till exempel konjunkturskäl inte kan genomföra under vissa perioder. Bolagens ekonomiska ställning är god men denna styrka behövs för att genomföra de stora investeringar som planeras och medverka i stadens bostadsförsörjning på längre sikt utan alltför betungande nyupplåning.

Därutöver finns möjlighet till värdeöverföring av överskott från de kommunala bostadsbolagen, bland annat i syfte att användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Sedan den 1 januari 2011 gäller en ny lag (SFS 2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Avsikten med lagen är att den ska förtydliga definitionen av bolagen men också ställa nya krav på hur verksamheten bedrivs och vilka överföringar som kan göras till ägaren, det vill säga kommunen.

Beslut om utdelning av överskott från stadens bostadsbolag redovisas och kräver beslut av samtliga beslutande organ, bolagsstyrelsen, koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. Förslag till utdelning redovisas i samband med årsbokslutet och beslutas under därpå följande år.

Styrelsernas tillgång till information under beredningen av beslutet

Den bestämmelse som är relevant är 8 kap 21 § andra stycket i aktiebolagslagen, som lyder:

”Beslut får inte fattas i ett ärende, om inte såvitt möjligt samtliga styrelseledamöter har

- 1. fått tillfälle att delta i ärendets behandling, och*
- 2. fått ett tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet”*

Bestämmelsen har i första hand tillkommit för att skydda arbetstagarledamöter, men gäller till förmån för samtliga styrelseledamöter.

Med *”tillfälle att delta”* avses möjlighet att delta vid styrelsesammanträdet. Det är inte fråga om att delta i ärendets beredning. Det senare ankommer på företagsledningen, i förekommande fall med stöd av erforderlig expertis.

Frågan om vilket beslutsunderlag som är *”tillfredsställande”* är inte reglerad i detalj och måste bedömas från fall till fall. Allt som är väsentligt för ärendets behandling skall framgå av beslutsunderlaget. I de nu aktuella ärendena – förslag till försäljning av fastigheter – är det i första hand två slag av information som beslutsunderlaget ska innehålla:

1. Hur förhåller sig förslaget till beslut till givna ägardirektiv.
2. Genomförs affärerna på marknadsmässiga villkor.

Koncernstyrelsens behandling av ärendena gäller godkännande av beslut i AB Familjebostäders respektive AB och Svenska Bostäders styrelse om försäljningar som är villkorade av koncernstyrelsens och ytterst kommunfullmäktiges godkännande. Av beslutsunderlagen i såväl dotterbolagen som Stadshus AB redogörs för de ägardirektiv som bolagen agerat efter och som resulterat i de nu aktuella förslagen till försäljningar.

Vad gäller de ekonomiska villkoren för försäljningarna är främst kommunallagens 8 kap om ekonomisk förvaltning och EU:s statsstödsregler styrande. Även statsstödsreglerna förhindrar försäljningar till underpris. Marknadsmässiga försäljningar kan säkerställas på två sätt, antingen genom anbudsförfarande eller direktförsäljning med oberoende marknadsvärdering som underlag. Förslaget om direktförsäljning till IKA-NO Bostad i Hagsätra AB bygger på en oberoende värdering av auktoriserad värderingskonsult och förslag till försäljning till Willhem Stockholm AB är resultatet av en

förfrågan till fem bostadsförvaltare som bedömts uppfylla stadens kravprofil på långsiktighet, ekonomisk stabilitet med mera

I styrelsehandlingarna biläggs inte handlingar som det råder affärssekretess på även efter styrelsebeslut (värdering, kompletta avtalshandlingar). Handlingarna finns tillgängliga för styrelsens och fullmäktiges ledamöter, vilket framgår av styrelseutskicket.

Ovanstående grundkrav på beslutsunderlagets innehåll anses därmed uppfyllda.

Inför beslut i AB Familjebostäders styrelse den 7 mars 2012 budades handlingarna med beslutsunderlag ut till samtliga ledamöter den 29 februari. Vid sammanträdet var styrelsen fulltalig. Under styrelsemötet gavs en kompletterande redovisning gällande bland annat. ägardirektiv, arbetsprocessen, affärsupplägg med mera. Vid styrelsemötet yrkades inte på bordläggning eller kompletteringar av beslutsunderlaget. Beslutet togs med reservation från oppositionen.

Enligt arbetsordningen för Stadshus AB och dess styrelse skall handlingar till styrelsemöten skickas ut med minst 1 veckas framförhållning. Styrelsehandlingarna till koncernstyrelsens sammanträde den 19 mars 2012 sändes ut den 9 mars 2012.

Koncernledningens uppfattning är således att samtliga koncernstyrelsens ledamöter har genom kallelse enligt arbetsordningen fått tillfälle att delta i ärendets behandling och fått ett tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet.

De nu aktuella försäljningsärendena är av den digniteten att de skall godkännas av kommunfullmäktige. Besluten i bolagsstyrelserna är således villkorade av KF:s godkännande. Således kommer besluten att direkt behandlas av de som ytterst representerar ägarna. Fullmäktigebehandlingen ger således tydlig vägledning om huruvida de föreslagna försäljningarna följer givna direktiv.

Stadsledningskontorets förslag

I kommunfullmäktiges budget för 2012 anges att koncernledningen i samarbete med stadens bostadsbolag löpande pröva möjligheten att avyttra delar av beståndet samt ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Bostadsbolagen ska också öka takten på upprustning, underhåll och nybyggnation. Vidare anges att bolagen ska medverka till att hela Stockholm ska vara attraktivt bland annat genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden och arbeta för att nå de beslutade visionerna för Järva och Söderort. Också bolagens arbeten med tillgänglighetsanpassningar ska fortgå.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadens bostadsbolag, liksom hela koncernen Stockholms stad, står inför en rad utmaningar som ett växande Stockholm kräver. Såväl investeringar i befintliga som nya anläggningar och verksamheter ska rymmas och prioriteras inom stadens totala budget för att utbygganden av Stockholm ska kunna ske utifrån ett långsiktigt och hållbart perspektiv.

Sammantaget bedömer stadsledningskontoret att försäljningen ligger i linje med ägardirektiven i Kommunfullmäktiges budget 2012 samt att de medel som frigörs med anledning av eventuella försäljningar är angelägna för att uppnå stadens mål både på kortare och längre sikt. Med dessa mål avses bland annat krav på energieffektivisering av bostadsbeståndet avhängigt stadens miljöprogram samt EU-krav, upprustning av

både bostäder och områden för att möta mål i Vision 2030, men framförallt den växande stadens bostadsförsörjningsmål.

Utifrån ovanstående anser stadsledningskontoret att återremissen är besvarad och föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar godkänna AB Familjebostäders överlåtelse av fastigheter/tomträtter i Blackeberg, Hässelby och Bromma/Ulvsunda till Willhem Stockholm AB.

BEREDNING FÖRE MINORITETSÅTERREMISS

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 19 mars 2012 följande

1. AB Familjebostäders överlåtelse av tomträtterna Blackebergs Gård 3, Lappmannen 3 och 4, Norrmannen 10, Skärkarlen 11, Smålänningen 3, Upplänningen 3 och Västgöten 2 i Blackeberg, Hingsten 18, Bergsryggen 22, Bergsudden 11, Landstinget 2 och 4 i Bromma, Sigrid 12 i Bromsten, Galleriet 2, Malmkronan 1, Matsalen 2, Paradsängen 1, Salen 2, Skänkrummet 1 samt Väggfältet 1 i Hässelby samt fastigheten Bergielund 1 i Bromma till Willhem Stockholm AB (org.nr. 556280-0085), till en köpeskillning om 1 463 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet, godkänns.
2. AB Familjebostäders får i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.

Koncernstyrelsen beslöt även för egen del följande

1. AB Familjebostäders överlåtelse av tomträtterna Blackebergs Gård 3, Lappmannen 3 och 4, Norrmannen 10, Skärkarlen 11, Smålänningen 3, Upplänningen 3 och Västgöten 2 i Blackeberg, Hingsten 18, Bergsryggen 22, Bergsudden 11, Landstinget 2 och 4 i Bromma, Sigrid 12 i Bromsten, Galleriet 2, Malmkronan 1, Matsalen 2, Paradsängen 1, Salen 2, Skänkrummet 1 samt Väggfältet 1 i Hässelby samt fastigheten Bergielund 1 i Bromma till Willhem Stockholm AB (org.nr. 556280-0085), till en köpeskillning om 1 463 mnkr och på övriga villkor som

anges i tjänsteutlåtandet, godkänns.

2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Reservation anfördes av Karin Wanngård m.fl. (S), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Ann Mari Engel (V), *bilaga 1*.

Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 8 mars 2012 har i huvudsak följande lydelse.

I direktiven och uppdragen för stadens bostadsbolag anges att bolagen ska utvecklas genom en aktiv förvaltning och finnas representerade med ett varierat utbud i hela staden. Som ett led i denna utveckling och för att förbättra variationen av ägande i stadens olika bostadsområden krävs att bolagen genomför affärer med privata aktörer. Affärer, som denna med Willhem Bostad AB, ger även realisationsvinster om ca 848 mnkr hos AB Familjebostäder som kan användas vid upprustning och nyproduktion av bostäder i andra delar av staden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att det är lämpligt att stadens bostadsbolag genomför affärer för att minska sina fastighetsbestånd i de delar av staden där bolagen har en stor andel av bostäderna och för att frigöra resurser för upprustning och nyproduktion i andra områden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att de ekonomiska konsekvenserna av affären är godtagbara. Därav föreslås att koncernstyrelsen och kommunstyrelsen för egen del godkänner redovisade förslag till överlåtelseavtal. Vidare föreslås att AB Familjebostäder får i uppdrag att genomföra överlåtelsen enligt redovisat förslag, samt överlämnar det för kommunfullmäktiges slutgiltiga

RESERVATIONER M.M.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Karin Wanngård m.fl. (S) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Förslag om överlåtelsen av fastigheter/tomträtter till Wilhelm Stockholm AB avslås.
2. Därutöver anföras:

I ett läge då det råder stor bostadsbrist borde allmännyttans högsta prioritet vara att bygga nya bostäder. En försäljning ger inte fler lägenheter till bostadsbristens Stockholm. Det är detta som är Stockholms huvudutmaning och som stadens bostadsbolag borde ägna all kraft att lösa.

Det är problematiskt att stora försäljningar av allmännyttans bestånd av hyreslägenheter görs utan konsekvensanalyser av hur detta påverkar Stockholms medborgare och påverkar stadens möjlighet att växa. Allmännyttan fyller en viktig funktion i att möjliggöra och vara flexibel inför de bostadsbehov som medborgarna har.

Inte heller har konsekvenserna utretts för de hyresgäster som valt det allmännyttiga boendet och tryggheten i det långsiktiga fastighetsförvaltandet, och hur de påverkas då hela kvarter allmännyttan säljs till privata intressenter. Försäljningen skulle dessutom minska antalet lägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen när endast 50% ställs som krav.

Motivet till försäljningen uppges vara att finansiera fler bostadsbyggnadsprojekt. I nuläget finns alltför få markanvisningar och projekt inom bolaget och det går inte att uppvisa projekt som skulle motivera en försäljning. Bolagets ekonomiska ställning är god och grunden till försäljningen tycks därför inte ha koppling till den situation som råder i bolaget.

Då det under tidigare försäljningar och fastighetsaffärer framkommit skarp kritik och frågetecken kring hur pris och köpeskilling fastställs är det extra viktigt att ansvarig styrelse har god kunskap och insyn i processen. Vid affärer i den här storleksordningen bör flera oberoende värderingar genomföras och man ska alltid överväga ett öppet anbudsförfarande för att säkerställa att stadens egendom inte säljs till för lågt pris.

Reservation anfördes av Ann Mari Engel (V) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Föreslagna överlåtelser av bostadsfastigheterna avslås.
2. Därutöver anföras:

Antalet allmännyttiga hyreslägenheter minskar stadigt i Stockholm. Snart är det omöjligt för människor med låga eller till och med normala inkomster att få en hyreslägenhet i Stockholms stad. Därför säger Vänsterpartiet nej till såväl utförsäljningar av hela fastigheter som till omvandling av hyreslägenheter till bostadsrätter. Vi vänder oss också mot det odemokratiska sätt som detta ärende processats fram på. Varken bostadsbolagens styrelser eller Stadshus AB har fått någon information varken före eller under processens gång utan ställs inför fullbordat faktum. Styrelsesammanträdet med AB Stockholms stadshus i februari ställdes tvärtom in i brist på ärenden medan processen såvitt vi förstår var i full gång.

Över 380 000 människor står i Stockholms stads bostadskö. Flertalet av dem efterfrågar hyresrätter med rimliga hyror. Majoriteten fortsätter att föra en bostadspolitik som går tvärs emot vad hyresgästerna efterfrågar. Hur ska Stockholm kunna växa och utvecklas till en spännande storstad om till exempel unga människor varken har råd att bo eller studera här?

Vi ifrågasätter målet med dessa omfattande utförsäljningar av allmännyttans bostadsbestånd. Betyder aktiv fastighetsförvaltning att man ska avveckla all allmännytta i Stockholm och enbart förlita sig på privata fastighetsägare och den så kallade marknaden. Idag ser vi tydligt att "marknaden" inte klarar av att bygga hyresrätter till rimliga priser som vanliga löntagare har råd att bo i. Allt tal om blandade upplåtelseformer rimmar illa.

För de boende i de föreslagna fastigheterna är den personliga förlusten betydande. De kommer inte längre att ha tillgång till den interna bostadskön, vilket avsevärt minskar deras frihet att kunna flytta till andra områden i staden. De har också valt att bo hos allmännyttan med de fördelar det innebär; med den service och standard som ingår i hyran och de boendeinflytandeavtal med hyresgästföreningen som ger hyresgästernas möjligheter att påverka sitt boende. Nu straffas de hyresgäster som inte vill ombilda till bostadsrätt. Den enda vinnaren bli de som av ideologiska skäl vill att allmännyttan ska minskas till förmån för privat ägande.

Enligt den nya hyreslagen "Lagen om de kommunala bostadsföretagen" ska ett kommunalt bostadsaktiebolag inte kunna genomföra affärer som inte är affärsmässiga. Stadens bostadsbolag är överkonsoliderade utan några skulder, något ökat kapital behövs därför inte, men väl flera hyreslägenheter till rimliga hyror.

Enligt den nya lagen definieras också ett allmännyttigt bostadsbolag bland annat som ett bolag som erbjuder hyresgästerna boendeinflytande och inflytande i bolagen. Vi anser att stadens bolag inte uppfyller detta krav, då hyresgästerna kommer informeras om att deras bostäder kommer att säljas och att beslutet redan fattats, vilket knappast kan definieras som "boendeinflytande".

Hyresgästföreningen gjorde i mars 2012 en enkät bland de hyresgäster som bor i allmännyttiga fastigheter som sålts till en privat fastighetsägare. Resultatet bygger på ca 250 svar. 60 % av dessa tycker att informationen om försäljningen har varit dålig,

59 % är oroliga för hur försäljningen kommer att påverka deras boendesituation, 26 % är mycket oroliga. 58 % av dessa hyresgäster anser att det är mycket viktigt att ha allmännyttan som hyresvärd, ytterligare 22 % anser att det är ganska viktigt.

Det är uppenbart att den borgerliga majoriteten i staden struntar i vad deras hyresgäster vill med sitt boende och har informerar dem om försäljningarna på ett undermåligt sätt.