

Utlåtande 2012:75 RI+V (Dnr 023-344/2012)

**AB Svenska Bostäders överlåtelse av fastigheter/tomt-rätter i Hagsätra till Ikano Bostad i Hagsätra 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 Svenska Bostäders överlåtelse av tomträtterna Höstsådden 1, Kolaren 1, Kolbotten 1, Kolryssen 1, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskylan 1, Stubbneken 1 och Ärtåkern 1 och fastigheterna Struthatten 3 och 4 i Hagsätra till Ikano Bostad i Hagsätra AB (org.nr. 556655-7863), till en köpeskillning om 890 mnkr och på övriga villkor som anges i utlåtandet, godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge AB Svenska Bostäder 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 Svenska Bostäder ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och fastighetsbeståndet ska utgöras av ett varierat utbud. Som ett led i detta har bolaget fört förhandlingar om en affär med Ikano Bostad i Hagsätra AB. Köpekontrakt har den 27 januari

2012 tecknats avseende försäljning av nio fastigheter upplåtna med tomträtt och två fastigheter i Hagsätra till Ikano Bostad i Hagsätra AB.

AB Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Hagsätra är uppfört på 1950- och 1960-talen och till största delen upprustat under 1990- och 2000-talen. Ombyggnad av en fastighet pågår och ytterligare två återstår att upprusta.

Ikano förvärvade 2008 ca 1 400 lägenheter i Rågsved och Högdalen från stadens bolag, och äger sedan tidigare fastigheter i Hagsätra. Ikano har sedan dess aktivt arbetat för att utveckla beståndet och deltar aktivt i arbetet med Söderortsvisionen.

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 Svenska Bostäder, 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 allmännytta. Föreliggande affär är ett exempel på det sistnämnda.

Genom försäljningen skapar AB Svenska Bostäder 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 Svenska Bostäder
3. Utdrag ur protokoll

**Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.**

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

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att

1. Förslag om överlåtelsen av fastigheter/tomträtter till Ikano Bostad i Hagsätra 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 köpeskillning 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 borgarrådet *Daniel Helldén* (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. Avslå förslag om överlåtelsen av fastigheter/tomträtter till Ikano Bostad i Hagsätra 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

Hagsåtra från Svenska Bostäder AB till Ikano Bostad i Hagsåtra 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 Svenska Bostäder 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 boendeflytt 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 Svenska Bostäders överlåtelse av tomträtterna Höstsådden 1, Kolaren 1, Kolbotten 1, Kolryssen 1, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskylan 1, Stubbneken 1 och Ärtåkern 1 och fastigheterna Struthatten 3 och 4 i Hagsätra till Ikano Bostad i Hagsätra AB (org.nr. 556655-7863), till en köpeskillning om 890 mnkr och på övriga villkor som anges i utlåtandet, godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge AB Svenska Bostäder 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 Wanngård*, *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 överfåtelserna av bostadsfastigheter
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 nedan.

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 boendeflytande 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 "boendeflytande".

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 Svenska Bostäder ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och fastighetsbeståndet ska utgöras av ett varierat utbud. Som ett led i detta har bolaget fört förhandlingar om en affär med Ikano Bostad i Hagsätra AB. Köpekontrakt har den 27 januari 2012 tecknats avseende försäljning av nio fastigheter upplåtna med tomträtt och två fastigheter i Hagsätra till Ikano Bostad i Hagsätra AB.

AB Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Hagsätra är uppfört på 1950- och 1960-talen och till största delen upprustat under 1990- och 2000-talen. Ombyggnad av en fastighet pågår och ytterligare två återstår att upprusta.

Ikano förvärvade 2008 ca 1 400 lägenheter i Rågsved och Högdalen från stadens bolag, och äger sedan tidigare fastigheter i Hagsätra. Ikano har sedan dess aktivt arbetat för att utveckla beståndet och deltar aktivt i arbetet med Söderortsvisionen.

### Beskrivning av affären

Svenska Bostäder överlåter sitt bestånd i Hagsätra, d.v.s. tomträtterna Höstsådden 1, Kolaren 1, Kolbottnen 1, Kolryssen 1, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskylan 1, Stubbeken 1 och Ärtåkern 1 samt fastigheterna Struthatten 3 och 4, omfattande 1 172 lägenheter och ca 5 500 kvm lokaler i Hagsätra. Köpeskillingen uppgår till 890 mnkr och förvärvare är Ikano Bostad i Hagsätra AB.

En extern oberoende värdering av fastigheterna indikerar ett värde om 959,5 mnkr i fullt ombyggt skick. Den kvarstående etappen av ombyggnaden i Kolbottnen 1 bedöms kosta Ikano ca 96 mnkr. Justeras köpeskillingen med detta belopp motsvarar den således ett värde som överstiger den externa värderingen.

### Överlåtelseavtal m.m.

Fastighetsförvärvet föreslås ske som en direktöverlåtelse. Avtalen innebär att AB Svenska Bostäder överlåter nio tomträtter och två fastigheter (Struthatten 3 och 4) med ca 1 172 lägenheter i Hagsätra till Ikano. Fastigheterna omfattar 83 149 kvm bostadsarea och 5 465 kvm lokalarea. I Kolbottnen 1 övertar köparen etapp 2 av två ombyggnadsetapper omfattande ca 170 lägenheter. Den andra etappen beräknas påbörjas under sommaren 2012.

De huvudsakliga villkoren i köpeavtalet är följande:

- Köpeskillning om sammanlagt 890 Mkr.



- Ikano Bostad går på tillträdesdagen in i Svenska Bostäders ställe i pågående entreprenad avseende ombyggnad av fastigheten Kolbottnen 1.
- Ikano Bostad går in i Svenska Bostäders ställe i ett planerat nybyggnadsprojekt (c:a 45 lägenheter) på och intill fastigheten Kolbottnen 1 samt ersätter Svenska Bostäder för nedlagda projekteringskostnader.
- Ikano Bostad åtar sig att erbjuda minst hälften av lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen i enlighet med den överenskommelse som gäller mellan Bostadsförmedlingen och Fastighetsägarna Stockholm.
- Ikano Bostad åtar sig att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter i minst samma omfattning som Svenska Bostäder.

Av avtalet framgår också att köparen 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 är dessutom beredd att aktivt bidra till bostadsområdenas fortsatta utveckling.

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

#### **Intern byteskö**

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.

#### **Ekonomi**

Överenskommelsen innebär att AB Svenska Bostäder säljer de nio tomträtterna och två fastigheter i Hagsätra för en köpeskillning om 890 mnkr. Inför förhandlingarna värderades fastigheterna av Newsec till sammanlagt c:a 960 Mkr (värdetidpunkt juli 2011). Fastigheten Kolbottnen 1, där ombyggnad pågår, värderades som helt ombyggd. Under förhandlingarna enades parterna om att Ikano Bostad ska gå in i ombyggnadsentreprenaden fr o m etapp 2, när ungefär hälften av projektet återstår. Entreprenadsumman för etapp 2 är c:a 97 Mkr (inklusive moms). Köpeskillningen bestämdes mot bl a denna bakgrund till 890 Mkr.

Affären bedöms medföra en realisationsvinst hos Svenska Bostäder om ca 600 mnkr.

## BEREDNING EFTER MINORITETSÅTERREMISS

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.

### 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. Framförallt har Svenska Bostäder ett omfattande engagemang i dessa projekt.

Svenska Bostäder har en stor andel av sitt fastighetsbestånd i miljonprogramområden. Trots att bolaget har svarat för den största andelen av alla underhållsinsatser i Stimulans för Stockholm sedan år 2009, så återstår ett omfattande underhållsbehov såsom stambyten med mera i flera områden. Svenska Bostäder har i sitt budgetförslag för 2013 aviserat att bolaget har möjlighet att tidigarelägga ytterligare underhållsinsatser som är hänförliga bland annat till Järvalyftet. Det är i enlighet med den utrednings- och underhållsplan som bolagets styrelse beslutade om under 2009.

Stadens bostadsbolag redovisar inför den kommande treårsperioden investeringsvolymerna om cirka 16 miljarder kronor under 2013-2015 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 I 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

bostadsförslöjningsansvar. Sedan den 1 januari 2011 gällor 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 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 Hagsåtra 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 Svenska Bostäders styrelse den 7 mars 2012 skickades kallelse via mail den 29 februari och samtidigt hade styrelseledamöterna möjlighet att ladda ner handlingarna med beslutsunderlag via sin Ipad. Vid sammanträdet var styrelsen fulltalig med tjänstgörande suppleanter. Under styrelsemötet gavs en kompletterande redovisning av VD. Avtalet i original jämte samtliga bilagor fanns tillgängligt för styrelsens ledamöter och suppleanter vid styrelsens sammanträde, vilket de också upplystes om. 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 Svenska Bostäders överlåtelse av fastigheter/tomträtter i Hagsätra till Ikano Bostad i Hagsätra AB.

## BEREDNING FÖRE MINORITETSÅTERREMISS

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

### Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 19 mars 2012 att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande

1. AB Svenska Bostäders överlåtelse av tomträtterna Höstsådden 1, Kolaren 1, Kolbotten 1, Kolryssen 1, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskylan 1, Stubbneken 1 och Ärtå kern 1 och fastigheterna Struthatten 3 och 4 i Hagsätra till Ikano Bostad i Hagsätra AB (org.nr. 556655-7863), till en köpeskillning om 890 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet, godkänns.
2. AB Svenska Bostäder får i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande:

1. AB Svenska Bostäders överlåtelse av tomträtterna Höstsådden 1, Kolaren 1, Kolbotten 1, Kolryssen 1, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskylan 1, Stubbneken 1 och Ärtå kern 1 och fastigheterna Struthatten 3 och 4 i Hagsätra till Ikano Bostad i Hagsätra AB (org.nr. 556655-7863), till en köpeskillning om 890 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 in 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 IKANO, ger även realisationsvinster om ca 600 mnkr hos Svenska Bostäder 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 överlåtelse. Vidare föreslås att AB Svenska Bostäder får i uppdrag att genomföra försäljningen, enligt redovisat förslag, samt överlämnar det för kommunfullmäktiges slutgiltiga godkännande.

RESERVATIONER M.M.

**Koncernstyrelsen i 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 Ikano 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 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 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 hyres-

lägenhet 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 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 boendeflytande 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 "boendeflytande".

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.