



KONTAKT

Annika Hejde Palm
[Titel]
087372160
Annika.HejdePalm@familjebostader.com

[Företag]
[Avdelning]
Stockholms Stadshus AB

Remissvar: Motion om att öka stadens energieffektiviseringar

Bakgrund

I en motion till kommunstyrelsen om att öka stadens energieffektiviseringar har Emilia Bjuggren (S) bl.a. föreslagit att stadens bolag och förvaltningar ska använda en lägre kalkylränta vid energieffektiviserande renoveringar.

Synpunkter

I samtliga investeringsbeslut följer bolaget marknadsmässiga avkastningskrav för att säkerställa att fattade beslut inte strider mot såväl Aktiebolagslagen som Allbolagens regler om affärsmässiga principer och otillåten värdeöverföring till ägaren. Den kalkylränta som används vid investeringsbedömningar och investeringsbeslut utgår ifrån ett aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav tillsammans med förväntad inflationstakt. Fastighetens geografiska läge har stor påverkan på det marknadsmässiga direktavkastningskravet och hänsyn tas även till andelen bostäder respektive lokaler där lokaler generellt har ett högre avkastningskrav.

Nivån på direktavkastningskravet är styrande vid alla former av fastighetsinvesteringar. En differentiering av kalkylräntan på andra grunder än marknadsmässigt direktavkastningskrav är enligt vår bedömning inte förenligt med Allbolagen och att införande av en ny och lägre nivå på sikt skulle undergräva bolagets ekonomiska stabilitet.

I den situation som samhället befinner sig i nu med anledning av corona framträder utmaningen tydligare för varje dag kring den ansträngning som kommer att krävas för att återerövra och konsolidera den finansiella och ekonomiska grund som verksamheterna behöver vila på för att skapa långsiktig bärighet. I det perspektivet kommer det ännu mer avgörande att investera utifrån korrekta och affärsmässiga grunder då det kommer krävas ännu svårare prioriteringar i de åtgärder som nu förskjuts framåt i planerna.

Familjebostäder har i samband med beredningen av stadens Miljöprogram lyft fram behovet av att beakta den särslagstiftning som styr de kommunala bostadsbolagen. Gällande lagstiftning, som efter ett antal år kan sägas ha uppnått en bred förankring inom fastighetsbranschen, är ett resultat av en lång och utdragen process som startade redan i början av 1990-talet. Det handlade om de privata och kommunala bostadsbolagens förutsättningar och relation till varandra. De allmännyttiga bostadsföretagen befinner sig på en konkurrensutsatt marknad och de ekonomiska villkoren mellan kommunala bostadsföretag och privata likställdes. Den grundläggande tolkningen är att ett affärsmässigt

allmännyttigt bostadsföretag ska agera såsom ett långsiktigt privat fastighetsbolag skulle ha gjort i motsvarande situation. Att de kommunala bostadsföretagen har ett allmännyttigt syfte med höga ambitionsnivåer påverkar i sig inte kravet på affärsmässighet.

Skillnaden mellan kommunens verksamhet som bedrivs i nämndform är således och utifrån bl.a. ett finansieringsperspektiv väsensskild från de kommunägda allmännyttiga bostadsföretagens förutsättningar. Nämnderna är avgifts och skattefinansierade, vilket bolagen inte är och subventioner eller otillåtna värdeöverföringar får inte förekomma.

I linje med ägardirektiv och bolagets strategi för minskad energianvändning och klimatpåverkan kommer bolaget fortsätta arbeta aktivt för att i största möjliga mån kunna utöka antalet miljöinvesteringsprojekt då tillfälle ges. Familjebostäder ligger i framkant gällande energi- och klimatfrågor och har som ambition att befästa denna position även framöver. Erfarenheten är också att den bästa drivkraften för innovationer och att fånga möjligheter till energieffektiviseringar utgår ifrån förutsättningar som gives av marknaden.

Vad gäller frågan om att etablera en stadsövergripande grupp med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering föreslår bolaget att enheten Energicentrum inom miljöförvaltningen får i uppdrag att hålla samman ett sådant arbete.

AB Familjebostäder

Jonas Schneider
VD