

Utlåtande Rotel I, Rotel II (Dnr KS 2021/1243)

Avyttring av Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) tomträtt Lilla Tensta 1, Tensta gymnasium, genom bolagsförsäljning

Framställan från Stockholm Stadshus AB

Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 31 januari 2022

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Som svar på minoritetsåterremissen hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att sälja tomträtten Lilla Tensta 1 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s (org.nr 559321-4868) dotterbolag Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573).
3. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s (org.nr 559321- 4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573) till Hemsö Intende AB (org.nr 556802-4789) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtten Lilla Tensta 1 om 149 000 000 kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 2 till utlåtandet) godkänns.
4. Begränsningen i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s (org.nr 559333- 0573) bolagsordning § 13 (bilaga 5 till utlåtandet), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Hemsö Intende AB tillträder aktierna i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.

5. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

I april 2021 fattade styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) beslut om inriktning för att avyttra tomträtten Lilla Tensta 1 (Tensta gymnasium) i en bolagsförsäljning. I november 2021 togs beslut om att genomföra försäljningen till Hemsö Intende AB. Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att kunna säkerställa vissa avtalsmässiga villkor. Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier avyttras i det, till SISAB nybildade dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB, inklusive tomträtten Lilla Tensta 1 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 149 mnkr. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att försäljningen bidrar till bolagets uppfyllande av uppdraget att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor.

Den 31 januari 2022 behandlade kommunfullmäktige ärendet varvid det minoritetsåterremitterades. Ärendet om försäljningen av Lilla Tensta 1 återremitteras med motiveringen att det ska kompletteras med en risk- och konsekvensanalys inklusive framtida påverkan på utbildningsplatser och lokaltillgång i området, samt grundligare redovisa vad som har gjorts för att fylla lokalerna med verksamhet efter att renoveringen stoppades.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har efter kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att den nu föreslagna försäljningen av fastigheten Lilla Tensta 1 överensstämmer med bolagets direktiv och uppdraget att öka sin egenfinansieringsgrad genom att försäljningen ger ett betydande ekonomiskt tillskott.

Beredning före minoritetsåterremiss

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter efter minoritetsåterremiss

Kommunfullmäktige beslutade den 31 januari 2022 att återremittera ärendet med stöd av kommunallagens regler om minoritetsåterremiss. Det förslag som lagts fram är enligt vår mening väl berett och välbalanserat utifrån stadens målsättningar. I enlighet med vad vi tidigare framfört har SISAB i uppdrag att avyttra fastigheter som staden inte har ett strategiskt behov av. Inför den nu aktuella försäljningen har bolaget förankrat med ett betydande antal organisationer inom Stockholms stad som bekräftat att behov för de egna verksamheterna inte föreligger.

Tensta gymnasium har, som vi alla vet, under längre tid stått vakant och SISAB har under de senaste åren fört diskussioner med flertalet aktörer kring den fortsatta strategin för fastigheten och till det tittat på möjliga lösningar för uthyrning. Innan nuvarande försäljningsprocess inleddes utreddes i samråd med utbildningsförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen och kulturförvaltningen möjligheten att utveckla Tensta gymnasium till ett utbildningscentrum. Planerna kunde dock inte realiseras eftersom intresset från både externa aktörer och stadens förvaltningar för att hyra lokalerna var för svagt. En annan möjlighet som utretts har varit att konvertera gymnasiet till kontorslokaler för andra delar av stadens verksamheter men inte heller dessa planer genererade nya hyresgäster.

Utbildningsförvaltningens elevprognoser samt analyser av framtida behov och påverkan på utbildningsplatser för området motsvarar behovet av elevplatser. Skulle staden få kraftigt ökat behov av utbildningslokaler i närheten av Tensta Centrum, finns det efter 2025 ytterligare elevkapacitet för 600 elever i Kämpingeskolan att tillgå.

Hemsös syfte med att förvärva Lilla Tensta 1 är att renovera byggnaden och utveckla fastigheten för utbildningsverksamhet med fokus att stärka området och vara en plats för möten mellan människor från de lokala bostadsområdena och för invånare från hela Stockholm. I ambitionen ligger också att göra området mer levande även under kvällstid genom att tillhandahålla möteslokaler till föreningslivet. Detta kommer att bidra mycket positivt till området och vi ser fram emot att följa verksamheten i framtiden.

Våra synpunkter före minoritetsåterremiss

Tensta gymnasium har under längre tid stått vakant och SISAB har under de senaste åren fört diskussioner med flertalet aktörer både inom staden och externt för att hitta möjliga lösningar för uthyrning. Med anledning av bristande elevunderlag finns det i nuläget inga planer på att bedriva ett nytt gymnasium i Tensta i kommunal regi. På grund av vikande besökssiffror efter att Tensta gymnasium stängt, togs beslutet att flytta Tensta bibliotek till trygga och mer tillgängliga lokaler närmare centrum som möjliggjorde en samlokalisering med medborgarkontoret.

Det är av stor vikt att staden förebygger tomställda byggnader så att dessa inte skapar otrygghet i stadsdelen. SISAB har därför varit mycket mån om att hitta en lösning framåt så snabbt som möjligt för att förebygga att byggnaderna upplevs som otrygga.

SISAB har vidare i uppdrag att bidra till att stadens höga investeringsnivåer kan finansieras genom försäljning av tillgångar som inte bedöms vara nödvändiga för bolagets kärnverksamhet. SISAB ska i enlighet med ägardirektiven genomföra försäljningar av fastigheter där staden inte har ett långsiktigt strategiskt behov. SISAB har även till följd av de tomställda byggnaderna löpande kostnader för drift, skötsel och skadegörelse, vilka årligen uppgår till ca åtta miljoner kronor.

Genom försäljningen öppnar vi upp för en extern aktör att med ny energi ta över och bidra till Tenstas utveckling i denna ikoniska fastighet. Hemsö är en stor och erfaren aktör inom samhällsfastigheter, vars plan är att renovera byggnaderna och sedan hyra dessa för utbildningsverksamhet. I ambitionen ligger också att göra området mer levande även under kvällstid genom att tillhandahålla möteslokaler till föreningslivet. Sammanfattningsvis tror vi att denna försäljning kan bidra mycket positivt till närområdet och vi ser fram emot att följa den verksamhet som kommer att växa fram i lokalerna.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS enl. 19 kap. 1 § OSL)
3. Tjänsteutlåtande SISAB, genomförandebeslut avseende avyttring av utbildningsfastighet Lilla Tensta 1, (SEKRETESS enl. 19 kap. 1 § OSL)
4. Protokollsutdrag SISAB, 2021-11-02

5. Bolagsordning Lapetos 102

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avbryta försäljningen av tomträten Lilla Tensta 1, då det är negativt att sälja fastigheten i ett långsiktigt kommunkoncernperspektiv
2. Att behålla utbildningsfastigheten i egen regi, och ge SISAB i uppdrag att tillsammans med Stadshus AB och stadsledningskontoret återkomma med förslag om lokalernas framtida användning
3. Att därutöver anföras

Vi noterar det försök till besvarande av frågeställningarna som majoriteten gör i ärendet efter återremissen. Vi noterar också att återremissen hanterats skyndsamt vilket inte hör till vanligheterna när det gäller majoritetens ärendehantering. Vi kan dock konstatera att svaren inte är särskilt uttömmande och att många frågetecken kvarstår. I sak har inget förändrats: det moderatledda styret i Stockholm vill sälja Tensta Gymnasium oavsett konsekvenser. Vi kvarstår vid att motsätta oss en sådan försäljning.

I tidigare tjänsteutlåtande har staden framhållit att en anledning till att fastigheten måste säljas är att staden misslyckats med att skapa det utbildningscampus som var intentionen när Ross Tensta Gymnasium lades ner. I detta svar framhålls att köparen Hemsös syfte med köpet är att renovera byggnaden och utveckla fastigheten till en bra utbildningsfastighet. Ordet skolcampus används till och med. Hur Hemsö ska lyckas med det som staden misslyckades med framgår inte. Det är en paradox som visar på hur långt Moderaterna är beredda att gå för att motivera försäljningen av en för staden strategiskt viktig fastighet. Och tyvärr inte undantaget som bekräftar regeln, då vi ser att de privata koncernerna som köper upp stadens samhällsfastigheter ofta ser möjligheter som majoriteten blundar för på grund av sin kortsiktiga ekonomiska politik.

Vi menar att staden begår ett misstag. Fastigheten finns i ett område där staden behöver bedriva ett aktivt arbete för ökad trygghet och bättre samhällsservice. Det Tensta behöver, och det medborgarna efterfrågar, är tillgång till samhällsservice, mataffärer, förskola, skola och rum för kultur och föreningsliv. För att uppnå det krävs nära dialog och samarbete med medborgare och lokala aktörer. Något som stadens styre har misslyckats med rörande Lilla Tensta 1, trots att civilsamhället arrangerat samtal med både SISAB och politiker. Istället för att inkludera medborgarna så får Tenstaborna höra om planerna om utförsäljningen via media. Vi anser att det vore bättre för området att staden tar ansvar för att fylla lokalerna med liv och engagemang,

i stället för att sälja till en privat aktör så att man förlorar all rådighet över lokalerna och platsen. Lokalerna har ett stort kulturhistoriskt värde och ligger på en strategiskt viktig plats. Det vore ett lyft för Tensta att återigen fylla dessa lokaler med liv och verksamhet.

I en rapport från Kommuninvest *"Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommunsektorn"* framkommer att det finns tydliga ekonomiska motiv för kommuner att äga sina samhällsfastigheter jämfört med att hyra sett i ett 25-årsperspektiv. Med tanke på att utbildning är av största vikt både för den enskildes och stadens framtidsmöjligheter så är det kortsiktigt att frånsäga sig rådigheten över skollokaler. I växande städer behövs skolor, idrottsanläggningar och kulturcentrum likväl som bostäder och äldreboenden för att tillgodose befolkningens behov – det är helt nödvändiga investeringar.

I samband med att Tensta gymnasium lades ner förra mandatperioden satte vi igång ett omfattande projekt för att förlägga olika utbildningsformer i lokalerna i form av ett utbildningscampus. En renovering av fastigheten påbörjades och den stegvisa inflyttningen av den nya verksamheten var planerad att sätta igång under hösten 2019. Efter valet stoppade den grönblå majoriteten både renoveringen och den planerade verksamheten i lokalerna. Sedan dess har de stått tomma förutom biblioteket som nu också flyttar. Skadegörelsen till följd av de tomställda lokalerna har ökat liksom otryggheten i området runt fastigheten.

Majoriteten hävdar att de har uttömt alla möjliga alternativ för att finna en hyresgäst som kan bedriva verksamhet i lokalerna. Någon ingående redovisning av vad som har gjorts för att fylla lokalerna med verksamhet har inte lämnats. Beskedet har varit att varken bland stadens egna verksamheter eller bland externa aktörer har det funnits något intresse att hyra lokalerna. Trots detta framgår det i SISAB:s tjänsteutlåtande att köpande part, Hemsö, har långt gångna förhandlingar med en extern utbildningsaktör som ämnar bedriva utbildningsverksamhet i lokalerna. Det går inte ihop. Nuvarande majoritet sätter sin tilltro till att den tilltänkta köparen ska ha den energi man själv uppenbarligen saknar för att utveckla fastigheten och göra platsen mer levande även under kvällstid.

Det råder inga tvivel om att försäljningen av fastigheten är ideologiskt motiverad. Ägardirektivet om att sälja väger tyngre än rådigheten över återskapandet av en trygg miljö. Den borgerliga majoriteten saknar vilja och kraft att ta ansvar för fastigheten och Tensta centrum. Utvecklingen i Tensta går idag åt fel håll, men ökad otrygghet som följd. Detta är en bild som delas av polisen. Försäljningen av Tensta gymnasium innebär en minskad rådighet för staden i området, vilket försämrar förutsättningar att säkerställa trygghet och samhällsservice i Tensta. När situationen kräver mer och större insatser från det offentliga, väljer Stockholms stads politiska ledning att göra tvärtom och avsäga sig ansvaret. Den borgerliga majoriteten verkar helt ha gett upp.

En försäljning av den här karaktären kräver en ingående risk- och konsekvensanalys. Den snabbanalys som tillförts ärendet efter återremissen är inte tillfredsställande. Den kortsiktiga vinsten som försäljningen av Lilla Tensta 1 innebär för SISAB kommer att bytas till minskad rådighet över tillgång till skol- och

utbildningsplatser i området. Det är framtidens stockholmare som kommer att få betala för det.

Vi menar att ett offentligt bolag regelbundet ska se över sin verksamhet och ägandeporfölj för att uppnå en så kostnadseffektiv verksamhet som möjligt. Men den utförsäljningspolitik som nu förs i staden är tydligt ideologiskt motiverad. Därför motsätter vi oss den försäljning som föreslås i föreliggande ärende. Till skillnad från den grönblå majoriteten sätter vi invånarnas, stadens och bolagens bästa i främsta rummet.

Genom att sälja utbildningsfastigheter fortsätter således privatiseringspolitiken och staden har endast kvar rådigheten över marken. Stadens framtida behov av lokaler borde beaktas vid all fastighetsförvaltning – av en klok majoritet. Vi motsätter oss försäljningar av fastigheter som endast tjänar ett kortsiktigt syfte för ett enskilt bolag men är negativt ur ett långsiktigt kommunkoncernperspektiv. Nu återstår endast en from förhoppning om att marknaden ska lösa de problem som den styrande majoriteten själv bidragit till.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Som svar på minoritetsåterremissen hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att sälja tomträtten Lilla Tensta 1 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s (org.nr 559321-4868) dotterbolag Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573).
3. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s (org.nr 559321-4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573) till Hemsö Intende AB (org.nr 556802-4789) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtten Lilla Tensta 1 om 149 000 000 kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 2 till utlåtandet) godkänns.
4. Begränsningen i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s (org.nr 559333-0573) bolagsordning § 13 (bilaga 5 till utlåtandet), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Hemsö Intende AB tillträder aktierna i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
5. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 9 februari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

I april 2021 fattade styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) beslut om inriktning för att avyttra tomträtten Lilla Tensta 1 (Tensta gymnasium) i en bolagsförsäljning. I november 2021 togs beslut om att genomföra försäljningen till Hemsö Intende AB. Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att kunna säkerställa vissa avtalsmässiga villkor. Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier avyttras i det, till SISAB nybildade dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB, inklusive tomträtten Lilla Tensta 1 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 149 mnkr. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att försäljningen bidrar till bolagets uppfyllande av uppdraget att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor.

Den 31 januari 2022 behandlade kommunfullmäktige ärendet varvid det minoritetsåterremitterades. Ärendet om försäljningen av Lilla Tensta 1 återremitteras med motiveringen att det ska kompletteras med en risk- och konsekvensanalys inklusive framtida påverkan på utbildningsplatser och lokaltillgång i området, samt grundligare redovisa vad som har gjorts för att fylla lokalerna med verksamhet efter att renoveringen stoppades.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har efter kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 februari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

SISAB uppfyller genom denna försäljning uppdraget om att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor samt att genomföra försäljningar av fastigheter där staden inte har ett långsiktigt strategiskt behov.

Försäljningen av Lilla Tensta 1 ger bolaget ett ekonomiskt tillskott med en resultatmässig effekt om 39,1 mnkr, samtidigt som de idag tomställda byggnaderna kan fyllas med verksamheter som främjar och lyfter tryggheten i området.

Risk- och konsekvensanalys inklusive framtida påverkan på utbildningsplatser och lokaltillgång i området

Innan SISAB föreslår att avyttringar ska genomföras sker en omfattande förankring inom staden för att säkerställa att det inte föreligger långsiktigt behov av den aktuella fastigheten eller tomträten.

SISAB har i projekt Lilla Tensta 1 förankrat med följande organisationer inom Stockholms stad som bekräftat att behov för de egna verksamheterna inte föreligger: Utbildningsförvaltningen, exploateringskontoret, bostadsbolagen, Micasa Fastigheter, stadsdelsförvaltningen, kulturförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen och Stockholms Stadshus AB.

Elevprognoserna, framtida behov och påverkan på utbildningsplatser tas fram av utbildningsförvaltningen och där framgår att inga kapacitetshöjande åtgärder planeras i planeringsområdet Tensta-Hjulsta under prognosperioden och planeringen för detta område motsvarar därmed behovet av elevplatser. Utöver Lilla Tensta 1 har SISAB haft en annan vakant skola i närområdet, Kämpingeskolan. Kämpingeskolan används just nu och ett par år framöver som evakueringsskola för närliggande skolor som upprustas. Skulle staden få kraftigt ökat behov av utbildningslokaler i närheten av Tensta Centrum, finns då en ytterligare elevkapacitet för 600 elever efter 2025 att tillgå.

De tomställda lokalerna i Tensta gymnasium och det ekonomiska underskott som följer av det, visar att fastighetsägande inte är utan risk. Vid förändrade förutsättningar kan snabbt positiva driftnetton vändas till negativa.

Redovisa vad som har gjorts för att fylla lokalerna med verksamhet efter att renoveringen stoppades

Tensta gymnasium har under längre tid stått vakant och SISAB har under de senaste åren fört diskussioner med flertalet aktörer om fastighetens utvecklingsmöjligheter. Bolaget har även sett över möjliga lösningar för uthyrning.

Innan försäljningsprocessen inleddes så utreddes i samråd med utbildningsförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen och kulturförvaltningen möjligheten att utveckla Tensta gymnasium till ett utbildningscentrum. Planerna kunde dock inte realiserats då intresset från både externa aktörer och stadens förvaltningar för

att hyra lokalerna var för svagt. En annan möjlig utveckling som har utretts har varit att konvertera gymnasiet till kontorslokaler för andra delar av stadens verksamheter. Inte heller dessa planer genererade nya hyresgäster. I januari 2020 inledde SISAB en dialog med en privat aktör om att hyra ut delar av lokalerna. Aktören avsåg att etablera förskola, skola och gymnasium och SISAB presenterade förslag på lämplig hyresnivå. Förslag och motbud stod allt för långt ifrån varandra och SISAB bedömde därmed att det skulle utgöra en allt för stor ekonomisk risk att acceptera föreslagen hyresnivå, då den potentiella hyresgästen inte heller avsåg att hyra hela fastigheten.

Sammantaget har, som redogjorts för ovan, flera olika alternativ för att fylla lokalerna i Lilla Tensta med verksamhet utretts.

Köparens syfte med att förvärva Lilla Tensta 1 är att renovera byggnaden och utveckla fastigheten till en bra utbildningsfastighet med fokus att stärka området. Det tilltänkta skolcampus ska vara en plats för möten mellan människor från de lokala bostadsområdena och för invånare från hela Stockholm

Stadsledningskontoret konstaterar att den nu föreslagna försäljningen av fastigheten Lilla Tensta 1 överensstämmer med bolagets direktiv och uppdraget att öka sin egenfinansieringsgrad genom att försäljningen ger ett betydande ekonomiskt tillskott. Detta möjliggör att både SISAB och staden som helhet kan minska sin skuldnivå.

Stadsledningskontoret föreslår att minoritetsåterremissen anses besvarad med hänvisning till kontorets tjänsteutlåtande, samt att Skolfastigheter i Stockholm AB ges i uppdrag att genomföra projekt avyttringen av Lilla Tensta 1 genom en bolagsförsäljning till Hemsö Intende AB till ett underliggande fastighetsvärde om 149 mnkr.

Beredning före minoritetsåterremiss

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2021 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att sälja tomträtten Lilla Tensta 1 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321-4868) dotterbolag Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573).
2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321- 4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573) till Hemsö Intende AB (org.nr 556802-4789) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtten Lilla Tensta 1 om 149 000 000 kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. Begränsningen i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333- 0573) bolagsordning § 13 (bilaga 4), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Hemsö Intende AB tillträder aktierna i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573) Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
4. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Lilla Tensta 1 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321-4868) dotterbolag Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333- 0573).
2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321- 4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573) till Hemsö Intende AB (org.nr 556802-4789) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtten Lilla Tensta 1 om 149 000 000 kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Reservation anfördes av Jan Valeskog m.fl. (S), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Thomas Ehrnström (V), bilaga 1.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 12 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

SISAB har under året arbetat utifrån sitt ägardirektiv att avyttra ej strategiska fastigheter genom att identifiera ett antal fastigheter där bolaget inte ser behov av ett långsiktigt ägande. Att genomföra avyttringar av icke strategiska fastigheter är ett sätt för bolaget att optimera bolagets fastighetsbestånd ur ett övergripande ekonomiskt och förvaltningsmässigt perspektiv.

Tomträten Lilla Tensta 1 innehöll tidigare Tensta Gymnasium men har under en längre tid varit vakant. Byggnaden uppfördes 1982-1984 och Tensta gymnasium etablerades 1984, men stängdes ner 2019, på grund av ett för litet elevunderlag. SISAB har sedan 1992 varit tomträttsinnehavare till fastigheten. På tomträten finns två större byggnader som tillsammans uppgår till cirka 21 400 kvadratmeter. Tensta Gymnasium (Hus A) har en total area på 14 170 kvm BRA och Tensta Träff (Hus B) 7 290 kvm BRA.

På andra sidan om den stora gemensamma gården finns Tensta sim- och idrottshall som uppfördes strax innan skolan. Denna tillhör Lilla Tensta 2 och ingår således inte i denna försäljning.



Bild 1: Tomträten Lilla Tensta 1

SISAB har under de senaste åren fört diskussioner med flertalet aktörer kring den fortsatta strategin för tomträten och undersökt möjliga lösningar för uthyrning. Utifrån elevprognoser så finns i dagsläget inga planer på ett nytt kommunalt gymnasium i området. Bolaget har även undersökt andra lösningar med uthyrning till olika verksamheter. Det är av stor vikt för bolaget och staden att förebygga tomställda byggnader så dessa inte utgör en otrygg plats i stadsdelen.

SISAB har till följd av de tomställda byggnaderna löpande kostnader för drift, skötsel och skadegörelse, vilka årligen uppgår till ca åtta miljoner kronor.

Mot bakgrund av ovan beslutade styrelsen för SISAB den 27 april 2021 om inriktningen att tomträten Lilla Tensta 1 skulle avyttras. En öppen försäljningsprocess inleddes och beslut om att genomföra försäljningen till Hemsö Intende AB (dotterbolag till Hemsö Fastigheter) togs i styrelsen den 2 november 2021.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Försäljningsprocessen

SISAB har tillsammans med rådgivningskonsulten Svefa tagit fram ett försäljningsprospekt som marknadsförts riktat till olika aktörer samtidigt som Fastighetsvärlden och andra branschtidningar marknadsförde prospektet på eget initiativ.

Försäljningen av Lilla Tensta 1 inleddes efter inriktningsbeslut i SISAB:s styrelse den 27 april 2021.

Totalt inkom fyra stycken indikativa bud. Efter utvärdering av samtliga bud, utifrån dels nivå på beloppet och dels vilka planer en presumtiv köpare har för tomträten till fastigheten, så valde SISAB att teckna en avsiktsförklaring med Hemsö, som hade det näst högsta budet men då beloppsskillnaden i buden var relativt liten bedömdes Hemsös bud som det bästa.

Efter sedvanlig due diligence, som avslutades i mitten av september, skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med Hemsö Intende AB som är ett dotterbolag till Hemsö AB. Aktieöverlåtelseavtalet med ett överenskommet fastighetsvärde om 149 mnkr skrevs under av parterna den 22 september villkorat av att beslut tas i SISAB:s styrelse, koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Köparen

Hemsö Intende AB är ett dotterbolag till Hemsö Fastigheter. Hemsö Fastigheter är en stor aktör inom samhällsfastigheter och förvaltar idag fastigheter inom äldreboenden, vård, utbildning och rättsväsende.

Hemsö Fastigheters motiv och plan för förvärvet av Lilla Tensta är att renovera byggnaderna och sedan hyra ut till aktör som bedriver utbildningsverksamhet. Något avtal med hyresgäst har ännu inte träffats men Hemsö Intende AB har en dialog med olika aktörer om en förhyrning i lokalerna.

Hemsö Intende ABs bedömning efter en fortsatt analys av byggnaderna och området är att flera olika verksamheter kan bedrivas med en fortsatt vision om ett modernt utbildningscampus.

Bolagsförsäljning

Bakgrunden till att tomträten Lilla Tensta 1 avyttras i bolagsform är dels för att kunna optimera det ekonomiska resultatet, genom att minimera skatteeffekterna och dels för att ha möjlighet att kunna säkerställa avtalsmässiga villkor. Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag är idag det dominerande tillvägagångsättet på marknaden.

Ofta sker paketering i nystartade bolag för att minska risken för köparen att hantera bolagsfrågor för tidigare verksamhet.

Kommunfullmäktige beslutade den 6 september 2021 att SISAB har möjlighet att förvärva fyra bolag som holdingbolag respektive fyra dotterbolag till dessa holdingbolag. Se ärende i bilaga 2 för paketering av fastigheter inför bolagsförsäljningar, i enlighet med bolagets uppdrag och direktiv. Försäljningar av fastigheter sker genom avyttring av dotterdotterbolag, direktägda av holdingbolaget. Holdingbolaget kommer inte påföras inkomstskatt vid eventuella reavinster efter försäljning av dotterbolag vilket ger SISAB som ägare till holdingbolaget ett bättre ekonomiskt utfall av försäljningarna.

SISAB kommer innan överlåtelsen av aktierna att sälja tomträtten Lilla Tensta 1 till dotterbolaget Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB. Därefter kommer Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB till Hemsö Intende AB med en köpeskilling som utgår från ett underliggande fastighetsvärde om 149 mnkr.

Överlåtelse av aktierna och indirekt tillträde till fastigheten är planerad till 1 mars 2022.

Ekonomi

Det överenskomna fastighetsvärdet avseende den föreslagna försäljningen av samtliga aktier i Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB uppgår till 149 mnkr.

I beräkning av köpeskilling för aktierna görs avdrag för latent skatt, lösen av lån och avdrag för stämpelskatt som betalas av säljaren. Detta resulterar i den preliminära köpeskillingen om 39,1 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen.

Överenskommet fastighetsvärde (mnkr)	-149,0
Återbetalning av lån (mnkr)	-104
Avdrag latent skatt (mnkr)	-1,5
Stämpelskatt (mnkr)	-4,4
Preliminär köpeskilling (mnkr)	39,1

Avtalet

Den 22 september 2021 tecknades aktieöverlåtelseavtalet mellan parterna. Avtalet är villkorat av beslut i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen, följt av beslut i kommunfullmäktige.

Fattas inte ovan nämnda beslut senast 31 maj 2022 upphör avtalet att gälla utan rätt till ersättning för någondera part.

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för styrelse/ledamöter i kommunfullmäktige hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Koncernledningens och stadsledningskontorets förslag till beslut

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen av tomträtten Lilla Tensta 1 bidrar till att uppnå bolagets ägardirektiv om att genomföra försäljningar av fastigheter där staden inte har ett långsiktigt strategiskt behov. Det ekonomiska resultatet av försäljningen i bolagsform bidrar också till målet om att förvalta och utveckla utbildningsmiljöer som staden långsiktigt ska inneha. Genom att avyttra tomträtten minskar bolaget även sina kostnader för nuvarande drift och skötsel och kommande underhåll i byggnaderna.

Försäljningen av Lilla Tensta 1 ger bolaget ett ekonomiskt tillskott med en resultatmässig effekt om 39,1 mnkr samtidigt som de idag tomställda byggnaderna kan fyllas med verksamheter som främjar tryggheten i området. Koncernledningen och stadsledningskontoret delar SISAB:s uppfattning att Hemsö har den erfarenhet av samhällsfastigheter som krävs tillsammans med goda planer för hur ett Campus Tensta ska skapas och bidra till mervärde för området. Sammantaget föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen av tomträtten Lilla Tensta 1 godkänns enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Jan Valeskog m.fl. (S) enligt följande.

1. Att avslå beslutet
2. Att därutöver utöver anföras

Vi motsätter oss försäljningen av fastigheten Lilla Tensta 1. Att sälja en strategiskt viktig fastighet i ett område där staden behöver bedriva ett aktivt arbete för ökad trygghet och bättre samhällsservice är ett stort misstag. Fastigheten har också ett högt kulturhistoriskt värde både interiört och exteriört. I samband med att Tensta gymnasium lades ner förra mandatperioden satte vi igång ett omfattande projekt för att förlägga olika utbildningsformer i lokalerna i form av ett utbildningscampus.

En renovering av fastigheten påbörjades och den stegvisa inflyttningen av den nya verksamheten var planerad att sätta igång under hösten 2019. Efter valet stoppade den grönbå majoriteten både renoveringen och den planerade verksamheten i lokalerna. Sedan dess har de stått tomma förutom biblioteket som nu också flyttar. Otryggheten i området runt fastigheten har ökat. Majoriteten hävdar att de har uttömt alla möjliga alternativ för att finna en hyresgäst som kan bedriva verksamhet i lokalerna.

Beskedet har varit att varken bland stadens egna verksamheter eller bland externa aktörer har det funnits något intresse att hyra lokalerna. Trots detta framgår det i SISAB:s tjänsteutlåtande att köpande part, Hemsö, har långt gångna förhandlingar med en extern utbildningsaktör som ämnar bedriva utbildningsverksamhet i lokalerna. Det går inte ihop. Det finns inga tvivel om att försäljningen av fastigheten är ideologiskt motiverad. Den borgerliga majoriteten saknar vilja och kraft att ta ansvar för varken fastigheten eller Tensta centrum. Utvecklingen i Tensta går idag åt fel håll, men ökad otrygghet som följd. Detta är en bild som delas av Polisen.

Försäljningen av Tensta gymnasium innebär en minskad rådighet för staden i området, vilket försämrar förutsättningar att säkerställa trygghet och samhällsservice i Tensta. När situationen kräver mer och större insatser från det offentliga, väljer Stockholms stads politiska ledning att göra tvärtom och avsäga sig ansvaret. Den borgerliga majoriteten verkar helt ha gett upp. En försäljning av den här karaktären kräver en ingående risk- och konsekvensanalys, något som saknas helt i ärendet. Den kortsiktiga vinsten som försäljningen av Lilla Tensta 1 innebär för SISAB kommer att bytas till minskad rådighet över tillgång till skol- och utbildningsplatser i området.

Det är framtidens stockholmare som kommer att få betala för det. Vi menar att ett offentligt bolag regelbundet ska se över sin verksamhet och ägandepportfölj för att uppnå en så kostnadseffektiv verksamhet som möjligt. Men den utförsäljningspolitik som nu förs i staden är tydligt ideologiskt motiverad. Därför motsätter vi oss den

försäljningen som föreslås i föreliggande ärende. Till skillnad från Moderaterna sätter vi invånarnas, stadens och bolagens bästa i främsta rummet.

Reservation anfördes av Thomas Ehrnström (V) enligt följande.

1. Avbryta försäljningen av tomträtten Lilla Tensta 1, då det är negativt att sälja fastigheten i ett långsiktigt kommunkoncernperspektiv
2. Behålla utbildningsfastigheten i egen regi, och ge SISAB i uppdrag att tillsammans med Stadshus AB och stadsledningskontoret återkomma med förslag om utbildningscampus och/eller kulturcentrum i lokalerna.
3. Därutöver anföra följande.

En styrande majoritet måste planera och agera för att Stockholm ska ha de skolor och förskolor som krävs även i framtiden. Erfarenheten har visat att det inte är något som marknaden klarar av. Vi anser att en försäljning av en strategiskt viktig fastighet i ett område där staden snarare behöver investera i mer samhällsservice och bedriva ett aktivt trygghetsarbete vore mycket olycklig och inget som de boende i Tensta tjänar på. I en färsk rapport *"Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommunsektorn"* från Kommuninvest framkommer att det finns tydliga ekonomiska motiv för kommuner att äga sina samhällsfastigheter jämfört med att hyra sett i ett 25-årsperspektiv. Med tanke på att utbildning är av största vikt både för den enskildes och stadens framtidsmöjligheter så är det kortsiktigt att frånsäga sig rådigheten över skollokaler.

I växande städer behövs skolor, idrottsanläggningar och kulturcentrum likväl som bostäder och äldreboenden för att tillgodose befolkningens behov – det är helt nödvändiga investeringar. I samband med att Tensta gymnasium lades ner under förra mandatperioden startades ett omfattande projekt för att förlägga olika utbildningsformer i fastigheten i form av ett utbildningscampus. En renovering påbörjades och den stegvisa inflyttningen av den nya verksamheten var planerad att börja under hösten 2019. Efter valet stoppades både renoveringen och den planerade verksamheten i lokalerna av den grönbå majoriteten. Sedan dess har lokalerna stått tomma, förutom biblioteket. Nu har även biblioteket flyttat ut och platsen har därmed blivit otrygg. Skälet till att otryggheten i området runt fastigheten har ökat är att majoriteten valt att inte investera i området Tensta och fastigheten Tensta gymnasium.

Majoriteten hävdar att de uttömt alla möjliga alternativ till en hyresgäst som kan bedriva verksamhet i lokalerna. Någon ingående redovisning av vad som gjorts för att fylla lokalerna med verksamhet har dock inte framlagts. Vänsterpartiets förslag att skapa ett kulturcentrum med till exempel konstnärsateljéer, dansstudios och replokaler har inte heller accepterats. Vi anser att det vore bättre för området att fylla lokalerna med liv och engagemang, i stället för att sälja till en privat aktör så att man förlorar all rådighet över lokalerna och platsen. Lokalerna har ett stort kulturhistoriskt värde och

ligger på en strategiskt viktig plats. Det vore ett lyft för Tensta att fylla dessa lokaler med liv och verksamhet och ett kulturcentrum skulle passa perfekt här.

Det framgår av ärendet att det i dagsläget inte finns några planer på ett nytt kommunalt gymnasium i området utifrån elevprognoser, men icke desto mindre ser den presumptive köparen Hemsö Fastigheter möjligheter att hyra ut till en aktör som bedriver utbildningsverksamhet. Efter analys av byggnaderna och området bedömer köparen att "... flera olika verksamheter kan bedrivas i fastigheten med en fortsatt vision om ett modernt utbildningscampus." – det vill säga samma bedömning som vår dåvarande majoritet gjorde. Istället för att den grönblå majoriteten prestigelöst fortsatte den planering som den rödgrönrosa startat tömde man lokalerna och åsamkade SISAB årliga kostnader om åtta miljoner kronor för drift, skötsel och skadegörelse till följd av de tomställda byggnaderna.

Hanteringen av detta fastighetsärende blir ett praktexempel på hur den grönblå majoriteten genom sin privatiseringspolitik bidrar till att skapa den otrygghet som man vill bekämpa. Genom att sälja utbildningsfastigheterna fortsätter således privatiseringspolitiken och staden har endast kvar rådigheten över marken. Stadens framtida behov av lokaler beaktas vid all fastighetsförvaltning – av en klok majoritet. Vi motsätter oss därför försäljningar av fastigheter som endast tjänar ett kortsiktigt syfte för ett enskilt bolag men är negativt ur ett långsiktigt kommunkoncernperspektiv.