



AB Svenska Bostäders förvärv av aktier i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1, Projekt Vårbergstoppen

Hemställen från Stockholms Stadshus AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. AB Svenska Bostäders förvärv av samtliga aktier i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1, och därigenom även indirekt fastigheterna med sammanlagt 300 lägenheter till en total investeringsutgift om 729 mnkr, i enlighet med aktieöverlåtelseavtal och överenskomna fastighetsvärden vid respektive tillträdesdag, bilaga 4 till utlåtandet, godkänns.
2. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 till och med ordinarie årsstämma nomineras de personer som är angivna i bilaga 2 till utlåtandet.
3. Förslaget till ny bolagsordning i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 enligt bilaga 3 till utlåtandet godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

I Skärholmens stadsdelsnämndsområde uppförs Projekt Vårbergstoppen med 300 nyproducerade hyreslägenheter. Projektet omfattar två fastigheter med sex respektive sju våningar och uppförs av bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1. Bolagen är samägda av Åke Sundvall AB och Heba Fastighets AB. Idag pågår byggproduktion och AB Svenska Bostäder har förhandlat med ägarna om att förvärva projektet i bolagsform, det vill säga ett förvärv av bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1.

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska bostadsbolagen bland annat säkerställa att de har en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär också förvärv av strategiska fastigheter.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. I Stockholm ska alla kunna hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig. Alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det.

Våra gemensamt ägda bostadsbolag är stadens viktigaste bostadspolitiska resurs. Den resursen ska vi vårda och utveckla. Därför har bolagen både ambitiösa byggmål och uppdrag att säkerställa en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Det innebär, som stadsledningskontoret konstaterar, också förvärv av strategiska fastigheter.

Skärholmen är ett av stadens fokusområden och ett av Stockholms mest expansiva utvecklingsområden. Att Skärholmen utvecklas och byggs samman är en viktig del av översiktsplanen och arbetet mot segregation. Stockholms stad har också utvecklat Vårbergstoppen i Skärholmen till en ny park med värden och funktioner för alla åldrar.

Bostäderna som AB Svenska Bostäder föreslås förvärva är nu under produktion. Projektet omfattar två fastigheter med totalt 300 lägenheter fördelade på sex och sju våningar. Lägenheterna har genomgående hög standard som är jämförbar med AB Svenska Bostäders ordinarie nyproduktion.

AB Svenska Bostäder har värderat och besiktigt fastigheterna och vid beslut om förvärv möjlighet att tätt följa projekten fram till övertagande. AB Svenska Bostäder har genomfört omfattande riskanalyser och tagit höjd för detta i kalkylerna. Inför tillträdet har AB Svenska Bostäder krav på att säljaren ska uppnå en viss uthyrningsgrad, och säljaren sköter den initiala uthyrningen av lägenheter via Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.

Utöver att bolaget har genomfört en egen investeringsanalys har också externa oberoende värderingar genomförts, vilka återfinns i de sekretessbelagda bilagorna till utlåtandet. I affären har man också minimerat många av de risker som normalt uppstår vid produktion i egen regi. AB Svenska Bostäders samlade bedömning i kombination med ett förväntat positivt kassaflöde och resultat efter finansnetto är att rekommendera affären. Det är också positivt för bostadsbolagen att ha en varierad fastighetsportfölj med fastigheter som har olika värdeår.

Likt stadsledningskontoret anser vi att förvärvet kan bidra till en mer effektiv och hållbar fastighetsförvaltning, då fastigheterna utgör ett bra komplement till bolagets befintliga bestånd i området.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder, dnr KS 2024/362-1.1
2. Förslag till styrelseledamöter m.m., dnr KS 2024/362-1.2
3. Förslag till ny bolagsordning, dnr KS 2024/362-1.3
4. Övriga bilagor till AB Svenska Bostäders tjänsteutlåtande (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2024/362-1.4
5. Protokollsutdrag från AB Svenska Bostäders styrelsemöte, dnr KS 2024/362-1.5

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarrådet Dennis Wedin (M) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå förslaget till förvärv av fastigheter vid Vårbergstoppen i Skärholmen
2. Att därutöver anföra

Svenska Bostäder AB är en betydande del av stadens och stockholmarnas samlade tillgångar och ska vara till nytta för stockholmarna. Det är därmed av yttersta vikt att bolaget förvaltas på ett sätt som är både allmännyttigt och affärsmässigt.

Ägardirektiven stipulerar att bolagets uppgift är att förvalta professionellt och bygga effektivt och därmed öka värdet av bolaget. Avkastningen kan användas till att bygga nya bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. Förvärv av bostäder ingår dock inte i bolagets ägardirektiv.

Vår bedömning är att förvärvet kan strida mot ändamålsparagrafen i bolagsordningen. Där ges inget utrymme för förvärv av bostadshus och därmed kan beslutet utgöra brott mot aktiebolagslagen och ansvarsfrihet för bolagets styrelse skulle kunna bli föremål för en diskussion hos ägaren av Svenska Bostäder AB. Därför yrkade våra ledamöter i AB Svenska Bostäder på bordläggning av ärendet i syfte att utreda detta innan beslut i styrelsen. När det inte medgavs yrkade våra ledamöter om avslag till förvärvet av Vårbergstoppen och något så ovanligt som en votering genomfördes.

Svenska Bostäder bör i första hand ta fram den i ägardirektivet från kommunfullmäktige strategiska planen för utvecklingen av bolagets fastighetsbestånd, arbetssätt och organisation, med fokus på både genomförbarhet och långsiktig lönsamhet innan bolaget framlägger förslag till förvärv. För oss är inte en större allmännytta ett politiskt mål i sig utan vi ser hellre en mångfald av fastighetsägare och upplåtelseformer, inte minst i våra mer utsatta områden.

Med vår inriktning hade affärsmässigheten fått en högre prioritering. Det betyder ett större fokus på driftsnettot där frågor som vakansgrad och driftskostnader skulle kunna stärka Svenska Bostäders fastighetsförvaltning. Vidare hade stort fokus varit på att minska skuld tillväxten i de allmännyttiga bostadsbolagen och på att få kontroll

över de kraftigt ökade räntekostnaderna. Förvärvet går emot allt detta och då det finns stora osäkerheter i värderingen av det, liknar det mest spekulation. Staden ska inte ta den här risken med förvärvet, i synnerhet när det inte innebär ett tillskott av hyreslägenheter.

Vi kan tyvärr inte tolka det föreslagna förvärvet som annat än varande politiskt drivet av den rödgröna majoriteten. AB Svenska Bostäder hänvisar också i sitt ärende till de politiska målen i stadens centrala budget. Utifrån denna ska bolaget tillföra 1 200 bostäder under mandatperioden, varav 300 under 2024. Det är dock värt att poängtera att förvärvet inte tillför några nya bostäder, utan enbart handlar om ett ägarbyte av redan befintliga bostäder. I stället ökar det stadens redan höga skuldsättning. Vidare tillför förvärvet heller inga bostäder till bostadsförmedlingen, då en stor del av dessa redan ska vara uthyrda vid överlåtelsen.

Reservation av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå förslag till beslut
2. Att utöver det anföra.

De kommunala fastighetsbolagen har en central roll i att uppfylla stadens bostadsförsörjningsansvar. Detta genom att bygga och förvalta hyresrätter till med god boendekvalitet med en hyresnivå som alla ska kunna efterfråga.

Med det sagt, så har staden genom sina bostadsbolag även ett stort ansvar att bryta och motverka bostadssegregationen. Den djupa bostadssegregation vi har i vår stad ligger till grund för många missade livschanser för stockholmare. Genom att bryta denna så ger vi varje människa möjligheten att kunna bli en del av vårt samhälle och samtidigt utifrån sina förutsättningar och potential bidra till vår stad.

Av den anledningen är liberalerna negativt inställda till att våra bostadsbolag ska verka för att öka andelen hyresrätter i områden som är i behov av bostäder med andra ägandeformer.

Skärholmen har redan en stor andel hyresrätter och vi ser därför att stadsdelen behöver ett tillskott av andra former av boenden för att få en mer blandad stadsdel och därmed bryta segregationen i vår stad – inte bidra till den.

I Vårberg ser vi det som mer angeläget att staden prioriterar sina investeringsmedel till att förbättra situationen i Vårbergs centrum, som är otryggt på grund av långvarigt förfall.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 5 juni 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå borgarrådsberedningens förslag
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna är det näst största oppositionspartiet i Stockholm stad. Trots detta är vi det enda partiet som inte finns representerade i stadens bolagsstyrelser. Dessa inkluderar de allmännyttiga bostadsbolagen, SVOA. Investeringsbeslut tas via bolagsstyrelserna där viktiga investeringskalkyler och andra ekonomiska underlag redogörs för. Därefter tas ärende upp för debatt och slutgiltigt beslut i kommunfullmäktige enligt investeringspolicyn. I kommunfullmäktige hålls de ekonomiska bilagorna under sekretess, vilket leder till att vi inte kan läsa in oss på materialet.

Sverigedemokraterna kommer inte att ta ansvar för beslut som vi inte har varit med och fattat. Därför kommer vi att avslå samtliga ärenden kopplade till bolagen. Detta gör vi tillsdessa att vi erhåller demokratisk insyn i bolagsstyrelserna.

Reservation av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

I Skärholmen uppförs Projekt Vårbergstoppen av bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1 som är båda samägda av Åke Sundvall AB och Heba Fastighets AB. Fastigheterna är friköpta från Stockholms stad. Idag pågår byggproduktion och AB Svenska Bostäder har förhandlat med ägarna om att förvärva projektet i bolagsform. I ett led att uppnå stadens bostadsmål och ägardirektiv föreslår därför AB Svenska Bostäders styrelse att kommunfullmäktige ska godkänna ett förvärv av aktierna i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1.

Projektet omfattar två fastigheter med totalt 300 lägenheter fördelade på sex och sju våningar delvis i suterräng. Lägenheterna är fördelade på 51 bostäder med fyra rum, 26 bostäder med tre rum, 126 bostäder med två rum och 97 bostäder har ett rum. Fastigheterna ligger längs med Vårbergsvägen, ungefär en kilometer från Vårbergs centrum och tunnelbanestation. Platsen ansluter till Vårbergstoppens park där Stockholms stad nyligen genomfört en stor upprustning i syfte att skapa en ny stadspark.

I den ena fastigheten planeras en mindre lokal och under båda fastigheterna byggs ett underliggande garage med sammanlagt 93 parkeringsplatser. Det ingår också 24 parkeringsplatser med markparkering. Fastigheterna värms upp med fjärrvärme och lägenheterna har genomgående hög standard och kan i stora delar jämföras med AB Svenska Bostäders ordinarie nyproduktion.



Illustration över fastigheten Lomholmen 1 från Vårbergsvägen.



Utdrag från plankarta. De två fastigheterna finns inom svart ram.

Upphandlad totalentreprenör är Åke Sundvall Entreprenad AB.

AB Svenska Bostäder har värderat och besiktigt fastigheterna och vid beslut om förvärv möjlighet att tätt följa projekten fram till övertagande. AB Svenska Bostäder har också rätt att tillsätta egen oberoende besiktningsorganisation i syfte att upptäcka eventuella väsentliga avvikelser i samband med slutbesiktningen.

Säljaren sköter den initiala uthyrningen av lägenheter och parkeringsplatser. Lägenheterna hyrs ut via Stockholms stads Bostadsförmedling. AB Svenska Bostäder får ansvaret för uthyrning av lokalen. Aktieöverlåtelseavtalen inkluderar villkor kring besiktningar, tillträdestidpunkter och garantiåtaganden. I avtalsvillkoren ingår att köpeskillingen ska nedsättas motsvarande eventuella extra kostnader som AB Svenska Bostäder kan förorsakas på grund av garantiavvikelser.

Tidplan

Projektet hade produktionsstart år 2021. Fastigheten Lomholmen 1 har inflyttning i olika etapper med start april/maj 2024 och sista inflyttning juni 2024. Fastigheten Viggsholmen 1 har inflyttning i olika etapper med start november/december 2024 och sista inflyttning januari/februari 2025.

AB Svenska Bostäder tillträder respektive bolag i samband med att byggnaderna blir helt färdigställda, vilket planeras till september 2024 för Lomholmen 1 och januari 2025 för Viggsholmen 1. Den kvarvarande produktionen inför respektive tillträde hanteras av säljarens nuvarande projektgrupp och entreprenör. Slutbesiktning genomförs av säljarens upphandlade oberoende besiktningsorganisation.

Ekonomi

Köpeskillingen uppgår sammanlagt till cirka 725 mnkr i enlighet med aktieöverlåtelseavtal och överenskomna fastighetsvärden vid respektive tillträdesdag, varav cirka 305 mnkr för Fastighets AB Lomholmen 1 och cirka 420 mnkr för Fastighets AB Viggsholmen 1. Vid respektive tillträde under 2024 för Lomholmen 1 och 2025 för Viggsholmen 1 justeras köpeskillingen med en avräkning för beräkning av justerat eget kapital, vilket inkluderar eventuella upparbetade vinster.

En handpenning betalas från AB Svenska Bostäder till säljarna i det fall besluten i kommunfullmäktige vinner laga kraft. Bostadshyran är presumtionsförhandlad av säljaren.

Utöver köpeskillingen uppgår kostnader för externa rådgivare och intern projektledning till 4 mnkr. Den sammanlagda investeringsutgiften uppgår därmed till 729 mnkr. Bolaget bedömer att cirka 200 mnkr av årets investering i Vårbergstoppen ryms inom bolagets investeringsbudget för 2024. Investeringsutgiften för år 2025 finns med i bolagets flerårsunderlag för kommunfullmäktiges kommande budget.

Utöver att bolaget har genomfört en egen investeringsanalys har också externa oberoende värderingar genomförts, vilka återfinns i de sekretessbelagda bilagorna till AB Svenska Bostäders tjänsteutlåtande. AB Svenska Bostäders samlade bedömning i kombination med ett förväntat positivt kassaflöde och resultat efter finansnetto är att rekommendera affären.

Risker

AB Svenska Bostäder ser att avkastningskraven för bostadsfastigheter har ökat under 2023, vilket i stort har berott på hög inflation och stigande räntor. Det har i sin tur påverkat fastighetsvärden negativt.

Under 2024 finns fortfarande risk för ökade avkastningskrav och sänkta marknadsvärden vilket kan påverka investeringskalkylen negativt. Investeringskalkylen innefattar dock en viss marginal avseende räntenivåer och avkastningskrav. Ökade avkastningskrav som kraftigt påverkar marknadsvärdet negativt kan innebära behov av nedskrivning. Samtidigt sker en årlig avskrivning som med tiden minskar risken. Bolagets uppfattning är att marknadsvärdena långsiktigt kan förväntas öka.

Bolaget ser också att förväntade hyresnivåer i kombination med konjunkturläget innebär att det finns en viss risk för ökad vakansgrad. Kalkylunderlagen har av säkerhetsskäl därför räknat in detta avseende såväl bostäderna som lokalen och parkeringsplatserna. För att ytterligare minska risken för vakanser ställer aktieöverlåtelseavtalen krav på att säljaren ska uppnå en viss uthyrningsgrad vid själva överlåtelsen.

Aktieöverlåtelseavtalen ställer också krav på att säljaren åtgärdar eventuella fel som upptäcks. Bolaget bedömer att risken för produktionsfel inte är större än motsvarande andra nyproduktionsprojekt.

Då Viggsholmen 1 har ungefär ett år kvar till färdigställande kan oväntade händelser uppstå som påverkar tidplanen negativt. Bedömningen är att sannolikheten är låg då både grundläggning och stommar är färdigställda. I händelse av förseningar förskjuts själva övertagandet och därmed även tidpunkt för att erlægga köpeskillingen. Aktieöverlåtelseavtalen ställer också ett antal krav på säljaren inom ramen för till exempel garantier och tillträdesvillkor.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 6 maj 2024 följande.

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. AB Svenska Bostäders förvärv av samtliga aktier i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggsholmen 1, och därigenom även indirekt fastigheterna med sammanlagt 300 lägenheter till en total investeringsutgift om 729 mnkr, i enlighet med aktieöverlåtelseavtal och överenskomna fastighetsvärden vid respektive tillträdesdag, godkänns.
2. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggsholmen 1 till och med ordinarie årsstämma nomineras de personer som är angivna i bilaga 2.
3. Förslaget till ny bolagsordning i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggsholmen 1 enligt bilaga 3 godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. AB Svenska Bostäders förvärv av samtliga aktier i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggsholmen 1, och därigenom även indirekt fastigheterna med sammanlagt 300 lägenheter till en total investeringsutgift om 729 mnkr, i enlighet med aktieöverlåtelseavtal och överenskomna fastighetsvärden vid respektive tillträdesdag, godkänns.
2. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkterna 1, 2 och 3 ovan, ges AB Svenska Bostäder i uppdrag att på extra bolagsstämmor i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggsholmen 1 utse styrelseledamöter, styrelsesuppleant, revisor, revisorssuppleant, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggsholmen 1 i enlighet med bilaga 2, samt anta bolagsordningen för respektive bolag enligt bilaga 3.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation av Christofer Fjellner och Yvonne Fernell Ingelström (båda M) och Jonas Naddebo (C), se Reservationer m.m.

Reservation av Jan Jönsson (L), se Reservationer m.m.

Suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD), som instämde i reservationen av Christofer Fjellner (M), Yvonne Fernell Ingelström (M) och Jonas Naddebo (C).

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 april 2024 har i huvudsak följande lydelse.

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska bostadsbolagen bland annat säkerställa att de har en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär också förvärv av strategiska fastigheter. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att förvärvet kan bidra till en mer effektiv och hållbar fastighetsförvaltning, då fastigheterna utgör ett bra komplement till bolagets befintliga bestånd i området.

I stadens översiktsplan anges att det prioriterade strategiska sambandet mellan Skärholmen och Vårberg samt mellan Vårberg

och Vårby gård bör stärkas bland annat genom en utveckling av Vårbergsvägen till en stadsgata och satsningar på de offentliga rummen. Stockholms stad har också utvecklat Vårbergstoppen i Skärholmen till en ny park med olika värden och funktioner för alla åldrar. Vårbergstoppen bedöms vara en attraktiv del av Skärholmen, som i nuläget är ett av Stockholms mest expansiva utvecklingsområden. AB Svenska Bostäder har också inför tillträdet ställt krav på att säljaren ska uppnå en viss uthyrningsgrad, vilket bedöms minska osäkerheterna i projektet.

Fastigheterna är friköpta och säljaren sköter den initiala uthyrningen av lägenheter genom Bostadsförmedlingen. Därmed har många risker som normalt ingår i bolagets egen nyproduktion reducerats. Bolaget redogör dock för en viss risk för ökade avkastningskrav och sänkta marknadsvärden vilket kan påverka investeringskalkylen negativt. Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer dock att dessa risker inte är specifika för detta förvärv. Vidare framgår att AB Svenska Bostäder bedömer att marknadsvärdena långsiktigt kan förväntas öka. Det kan i sig medföra att de positiva effekterna av att genomföra affären på sikt också ökar.

Utöver det som framgår i detta ärende både förutsätter och bedömer stadsledningskontoret och koncernledningen att samtliga möjliga risker är tillräckligt utredda och hanterade, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på det föreslagna förvärvet i detta ärende om de faller ut.

Bolaget bedömer att cirka 200 mnkr av årets investering i Vårbergstoppen ryms inom bolagets investeringsbudget för 2024. Investeringsutgiften för år 2025 finns med i bolagets underlag för kommunfullmäktiges budget 2025. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar därför att bolaget får en avvikelse mot årets

investeringsplan i kommunfullmäktiges budget om dryga 100 mnkr i samband med ett godkännande av förvärvet som föreslås i detta ärende.

Förvärvet innefattar en utgift större än 300 mnkr varför ärendet ska beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar om att godkänna att AB Svenska Bostäder ska förvärva bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation av Christofer Fjellner och Yvonne Fernell- Ingelström (båda M) och Jonas Naddebo (C) enligt följande.

1. att avslå förslaget till beslut
2. att därutöver anföra

Svenska Bostäder AB är en betydande del av stadens och stockholmarnas samlade tillgångar och ska vara till nytta för stockholmarna. Det är därmed av yttersta vikt att bolaget förvaltas på ett sätt som är både allmännyttigt och affärsmässigt. Ägardirektiven stipulerar att bolagets uppgift är att förvalta professionellt och bygga effektivt och därmed öka värdet av bolaget. Avkastningen kan användas till att bygga nya bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. Förvärv av bostäder ingår dock inte i bolagets ägardirektiv.

Vår bedömning är att förvärvet kan strida mot ändamålsparagrafen i bolagsordningen. Där ges inget utrymme för förvärv av bostadshus och därmed kan beslutet utgöra brott mot aktiebolagslagen och ansvarsfrihet för bolagets styrelse skulle kunna bli föremål för en diskussion hos ägaren av Svenska Bostäder AB. Därför yrkade våra ledamöter i AB Svenska Bostäder på bordläggning av ärendet i syfte att utreda detta innan beslut i styrelsen. När det inte medgavs yrkade våra ledamöter om avslag till förvärvet av Vårbergstoppen och något så ovanligt som en votering genomfördes.

Svenska Bostäder bör i första hand ta fram den i ägardirektivet från kommunfullmäktige strategisk plan för utvecklingen av bolagets fastighetsbestånd, arbetssätt och organisation, med fokus på både genomförbarhet och långsiktig lönsamhet innan bolaget framlägger förslag till förvärv till koncernstyrelsen.

För oss är inte en större allmännytta ett politiskt mål i sig utan vi ser hellre en mångfald av fastighetsägare och upplåtelseformer, inte minst i våra mer utsatta områden. Med vår inriktning hade affärsmässigheten fått en högre prioritering. Det betyder ett större fokus på driftsnettot där frågor som vakansgrad och driftskostnader skulle kunna stärka Svenska Bostäders fastighetsförvaltning. Vidare hade stort fokus varit på att minska skuldtiltväxten i de allmännyttiga bostadsbolagen och på att få kontroll över de kraftigt ökade räntekostnaderna. Förvärvet går emot allt detta och då det finns stora osäkerheter i värderingen av det, liknar det mest spekulation. Staden ska inte ta den här risken med förvärvet, i synnerhet när det inte innebär ett tillskott av hyreslägenheter.

Vi kan tyvärr inte tolka det föreslagna förvärvet som annat än varande politiskt drivet av den rödgröna majoriteten. AB Svenska Bostäder hänvisar också i sitt ärende till de politiska målen i stadens centrala budget. Utifrån denna ska bolaget tillföra 1 200 bostäder under mandatperioden, varav 300 under 2024. Det är dock värt att poängtera

att förvärvet inte tillför några nya bostäder, utan enbart handlar om ett ägarbyte av redan befintliga bostäder. I stället ökar det stadens redan höga skuldsättning. Vidare tillför förvärvet heller inga bostäder till bostadsförmedlingen, då dessa redan ska vara uthyrda vid överlåtelsen. Hur uthyrningen ser ut per dags dato vet vi dock inget om.

Reservation av Jan Jönsson (L) enligt följande.

1. att avslå förslag till beslut
2. att utöver det anföra.

De kommunala fastighetsbolagen har en central roll i att uppfylla stadens bostadsförsörjningsansvar. Detta genom att bygga och förvalta hyresrätter till med god boendekvalitet med en hyresnivå som alla ska kunna efterfråga.

Med det sagt, så har staden genom sina bostadsbolag även ett stort ansvar att bryta och motverka bostadssegregationen. Den djupa bostadssegregation vi har i vår stad ligger till grund för många missade livschanser för stockholmare. Genom att bryta denna så ger vi varje människa möjligheten att kunna bli en del av vårt samhälle och samtidigt utifrån sina förutsättningar och potential bidra till vår stad.

Av den anledningen är liberalerna negativt inställda till att våra bostadsbolag ska verka för att öka andelen hyresrätter i områden som är i behov av bostäder med andra ägandeformer.

Skärholmen har redan en stor andel hyresrätter och vi ser därför att stadsdelen behöver ett tillskott av andra former av boenden för att få en mer blandad stadsdel och därmed bryta segregationen i vår stad – inte bidra till den.

I Vårberg ser vi det som mer angeläget att staden prioriterar sina investeringsmedel till att förbättra situationen i Vårbergs centrum, som är otryggt på grund av långvarigt förfall.