

Protokollsutdrag §8 08/2021

Fört vid sammanträde med styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Justeras

Peter Jönsson

Kadir Kasirga

Tid och plats:	Onsdagen den 8 december 2021, klockan 16.30 SISAB:s huvudkontor Pamfelt center samt digitalt möte via Skype
Närvarande:	
Ordförande	Peter Jönsson (M)
Vice ordförande	Kadir Kasirga (S)
Övriga ledamöter	Anna Cederschiöld (M) Sussi Kvarn (L) Cecilia Herrström (V) <i>Digitalt deltagande via Skype</i>
Suppleanter	Anna Jakobsson (M) <i>Digitalt deltagande via Skype</i> Andrea Irving (MP) <i>Digitalt deltagande via Skype</i> Ingela Håkansson (S)
Arbetstagar- representanter	Robert Wetterskog, Ledarna <i>Digitalt deltagande via Skype</i>
Övriga	Claes Magnusson, VD Sofia Johansson, styrelsesekreterare Anders Lundbeck, ekonomichef Louise Hyltander, biträdande borgarrådssekreterare Lovisa Lindholm, borgarrådssekreterare

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Pamfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

§8 Genomförandebeslut avyttring av utbildningsfastigheter

Förelåg företagsledningens tjänsteutlåtande avseende avyttring av utbildningsfastigheter.

Styrelsen beslöt att

1. VD verkställer uppdrag från kommunfullmäktige den 14 oktober 2019 att förvärva bolag och förvärvar Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691).
2. Försäljning av tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 och Österholmen 1 till dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691) godkänns.
3. Försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691) till Samhäll 71 AB (org.nr 559162-1338), helägt dotterbolag till SBB i Norden AB (org. nr 559053-5174), för en köpeskilling för aktierna om 1 183 290 000 kr och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
4. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
5. Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB föreslår att koncernstyrelsen Stockholm Stadshus AB föreslår Stockholms kommunfullmäktige besluta följande:
 - a. Styrelse och suppleanter för Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691) utses.
 - b. Lekmannarevisorer och suppleant för denne i Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691) utses.
 - c. Bolagsordning för Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691) godkänns.
 - d. Begränsningen i Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691) bolagsordnings § 14 om bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Samhäll 71 AB (org.nr 559162-1338) tillträder aktierna i Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
 - e. SISAB:s VD verkställer uppdrag från kommunfullmäktige att förvärva bolag och förvärvar bolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691).
 - f. SISAB får i uppdrag att sälja tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 och Österholmen 1 till dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691).
 - g. SISAB säljer samtliga aktier i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691) till Samhäll 71 AB (org.nr 559162-1338), för en köpeskilling för aktierna om 1 183 290 000 kr och övriga villkor som anges i utkast till aktieöverlåtelseavtalet, (bilaga 1) godkänns.
 - h. SISAB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal
6. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Utöver företagsledningens förslag till beslut noteras även särskilt uttalande samt alternativt förslag till beslut presenterat av Kadir Kasirga (S) och Cecilia Herrström (V) som reserverar sig till det tagna beslutet.

Särskilt uttalande inklusive förslag till beslut Kadir Kasirga (S) och Cacilia Herrström (V)

Att avslå inriktningsbeslutet gällande avyttring av utbildningsfastigheter

Att inte genomföra en försäljning av fastigheter som endast tjänar ett syfte för ett enskilt bolag, men är negativt i ett långsiktigt kommunkoncernperspektiv

Att därutöver utöver anföra

SISAB är ett skolfastighetsbolag med en mångårig erfarenhet av att bygga utbildningsmiljöer. Bolaget har byggt upp en god kompetens i att bygga ändamålsenliga miljöer som passar de skiftande behoven från förskola till gymnasiet. Med SISAB kan staden påverka och utveckla skolfastigheterna politiskt och anpassa dem efter de skiftande behov som kan uppstå över tid. Det kräver lång erfarenhet och bra kompetens inom just att bygga bra lärmiljöer med alla de funktioner som behövs för olika årskurserna, fritidshem och idrott.

Vi anser att en styrande majoritet måste planera och agera för att Stockholm ska ha de skolor och förskolor som krävs även i framtiden. Att sälja ut skolfastigheter samtidigt som staden har ett enormt behov av att bygga fler skolplatser är inte att ta ett långsiktigt ansvar.

Långsiktigt ansvar krävs från ett ekonomiskt perspektiv; att staden inte säljer ut tillgångar för kortsiktiga vinster som sedan kommer på lång sikt kommer att kosta Stockholms stora belopp i form av förlorade hyresintäkter över tid. Ett långsiktigt ansvarstagande är också för viktigt för att staden ska kunna se skolplaneringen från en längre tidshorisont än en enskild mandatperiod. Sannolikheten att ett flertal av de fastigheter som nu säljs kommer att ha en signifikant ökad strategisk nytta för staden i framtiden är mycket hög och därför riskerar försäljningen av de här skolfastigheterna att bli oerhört kostsam för staden framgent.

Att genomföra en försäljning av flera fastigheter till ett enskilt bolag är även negativt i ett långsiktigt kommunkoncernperspektiv. Köparen i detta ärende är ett av de snabbast växande fastighetsbolagen inom branschen för samhällsfastigheter. Bara i Stockholmsområdet äger och förvaltar fastighetsägaren i detta ärende cirka 820 000 kvadratmeter. SISAB har 2019 avyttrat en portfölj, innehållande 23 förskolor, till samma fastighetsägare. Genom att sälja ut till en sådan stor fastighetsägare riskerar kommunen att hamna i beroendeställning på lång sikt då staden i högre grad blir låst till en fastighetsägare och till skolfastigheter med höga hyror om inte nya skolor inom befintliga upptagningsområden går att bygga.

I detta fall har fastigheterna sålts till högst bud och med ett löfte från fastighetsägaren om att erbjuda samtliga befintliga hyresgäster i portföljen förlängning av hyreskontrakten om tio år till gällande villkor. Tio år kan låta som en lång tid men innebär i praktiken att det endast blir en årskull skolbarn som garanteras vara kvar på skolan under hela sin

skolgång. När fastighetsbolaget efter tio år höjer hyran (dels på grund av de planerade renoveringarna som redan nu är identifierade) riskerar nuvarande verksamheter att behöva lämna skollokalerna. För staden skulle detta innebära att det blir svårt att erbjuda skolplatser i befintliga upptagningsområde eftersom det i snitt tar sju år att ha en ny skola på plats efter att ett behov identifierats.

Vi vill påminna den styrande majoriteten om bakgrunden till varför SISAB bildades 1991. Bolaget skapades eftersom staden behövde få ordning på byggandet, förbättra förvaltandet av skolfastigheter, öka långsiktigheten och förutsägbarheten i kostnaderna. Skolfastigheter till självkostnadspris – inget avkastningskrav och en hyresmodell anpassad efter tanken om att det ska vara självkostnadsprincipen som råder. Att nu frånsäga sig denna rådighet samtidigt som det för staden på lång sikt är en ekonomiskt ogynnsam affär.

Vid protokollet

Sofia Johansson