

Protokollsutdrag §5 07/2021

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

Justeras

Peter Jönsson

Kadir Kasirga

Tid och plats:	Tisdagen den 2 november 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) <i>Digitalt deltagande via Skype</i> Sussi Kvarn (L) Cecilia Herrström (V)
Suppleanter	Pia Långström (L) <i>Digitalt deltagande via Skype</i> Ingela Håkansson (S) Andrea Irving (MP) Tina Kratz (V)
Arbetstagar- representanter	Robert Wetterskog, Ledarna
Övriga	Claes Magnusson, VD Sofia Johansson, styrelsesekreterare Anders Lundbeck, ekonomichef Louise Hyltander, biträdande borgarrådssekreterare <i>Digitalt deltagande via Skype</i>

§5 Genomförandebeslut avseende avyttring av Borrsvängen **SEKRETESS**

Förelåg företagsledningens tjänsteutlåtande avseende avyttring av Borrsvängen 13. Utöver bolagets förslag till beslut har alternativa förslag presenterats från Kadir Kasirga (S) och Cecilia Herrström (V). Motförslag inklusive särskilda uttalanden presenteras i sin helhet nedan.

Särskilt uttalande med förslag till beslut Kadir Kasirga m.fl. (S)

Förslag till beslut

Att avslå genomförandesbeslutet gällande avyttring av Borrsvängen 13

Att därutöver utöver anföra

De beslut som bolagets styrelse fattar måste vara förenliga med ekonomiskt ansvarstagande och vid eventuella avyttringar av fastigheter ska bolagets bästa stå i centrum. Det är avgörande för att SISAB ska förbli ett starkt och dynamiskt bolag. Försäljningen av Borrsvängen 13 innebär ett förlorat driftsnetto på 8,5 miljoner kronor årligen vilket inte ens i närheten kompenseras av en eventuell nettoeffekt på räntan givet dagens ränteläge.

Om inte ersättningsnivåerna justeras i stadens samverkansavtal för bolaget inte justeras upp innebär att det antingen skolor och förskolor kommer att få en högre hyra eller att bolaget behöver minska sina driftskostnader. Det innebär att skolorna kommer behöva lägga pengarna på sin ökade hyra istället för att anställa fler lärare.

Slutligen ställer vi oss starkt kritiska till försäljning av Gubbängshallen vilket föreliggande ärende kräver för att avtalet ska vara giltigt. Gubbängshallen är en strategiskt viktig fastighet för staden som nyttjas av IES såväl som Gubbängsskolan och föreningsidrotten i området. Eftersom ärendet gällande Borrsvängen 12 inte har behandlats av politiken är det omöjligt att veta hur Gubbängsskolan och föreningslivet i området kommer att påverkas av försäljningen.

Särskilt uttalande med förslag till beslut Cecilia Herrström (V)

Förslag till beslut

Att avslå inriktningsbeslutet gällande avyttring av utbildningsfastigheter

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

Att därutöver utöver anföra

Vi anser att 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. 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. Att frånsäga sig rådigheten samtidigt som det ekonomiskt är en förlustaffär är minst sagt dumt. Med tanke på att utbildning är av största vikt både för den enskildes framtidsmöjligheter och stadens så är detta något som borde hanteras med större långsiktig insikt. Det framgår också att det i kontexten av kommunsektorns växande låneskuld argumenteras för hyr-lösningar som ett sätt att avlasta balansräkningen och minska skuldbördan, men det är argument som framstår som ytterst svaga.

Att sälja de skolor som finns i förslaget är en ideologiskt motiverad försäljning som riskerar att utarma SISAB. Samtidigt gynnar det IES otillbörligt. Det är en överföring av medel från staden till den Luxemburg-baserade fonden Paradigm Capital. Vad det kommer innebära för den långsiktighet som vi som stad bör eftersöka är oklart, det finns tyvärr flera exempel på friskolekoncerner som över en natt stängt ned verksamheten.

I underlaget framkommer tydligt att ägandet av fastigheterna på intet sätt är en förlustaffär för staden. Med ledorden i majoritetens budget ska Stockholm vara en ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden, men att sälja av tillgångar som uppvisar en stabil inkomst är inte förenligt med ekonomisk hållbarhet. Snarare tvärtom, avkastningskravet för kommuner är när noll och går inte att jämföra med den avkastning som bolag som är på börsen eller ägs av investerare måste prestera. Därför kommer stadens kostnad för inhyrning ständigt att öka. De facto så skickar vi pengar från Stockholms skattebetalare till de räntesnurror och bolag i Luxemburg som äger IES. Detta går rakt emot ekonomisk hållbarhet för framtiden.

Att genomföra försäljningen för att kortsiktigt framställa balansräkningen i bättre dager när en långsiktig ekonomisk analys ur ett livscykelperspektiv tydligt visar att det är negativt för ekonomin över tid, är inte ett tillbörligt sätt att beräkna intäkter och utgifter över tid utan är ett försök till att sminka över orimligheten i förslaget.

I stadens fastighets- och lokalpolicy för 2021 skriver den borgliga majoriteten svart på vitt att även lönsamma objekt bör aktivt avyttras, något som vi anser vara direkt skadligt på lång sikt. Det är inte förenligt med ekonomiskt ansvarstagande och vi motsätter oss ideologiskt motiverade försäljningar som varken gagnar medborgarna, verksamheterna eller staden som helhet. I växande städer behövs skolor och idrottsanläggningar likaväl som bostäder och äldreboenden för att tillgodose befolkningens behov – det är helt nödvändiga investeringar.

Majoriteten i Stockholms stad har dock i hög grad anslutit sig till uppfattningen att det är bra att låta privata aktörer bygga samhällsfastigheter, idrottsanläggningar och bostäder för att därigenom hålla tillbaka skuldökningen i staden. Egna investeringar ska i större omfattning ersättas med inhyrning av verksamhetslokaler och anläggningar och uppdragen om att utöka samarbetet med externa aktörer vid nyproduktion och ombyggnad genomsyrar budgeten. Lokaler ska i ökad omfattning och inom samtliga verksamhetsområden hyras externt där så är lönsamt för staden står det i direktiven till samtliga nämnder och bolagsstyrelser samtidigt som det långsiktigt hållbara driftskostnadsperspektivet betonas i de specifika uppdragen.

Med anledning av rapporten från Kommuninvest och även nya analyser av den kommersiella marknaden för samhällsfastigheter som DN enligt en artikel den 28 maj har låtit göra växer kritiken mot hyresuppläggen. Kommunrepresentanter som intervjuas

vittnar om starkt beroende av privata hyresvärdar och att det alltid är billigare att äga än att låta externa aktörer göra det. Precis som Centerpartiet i Osby har kommit fram till, är det självklart att det blir billigare för kommunen att äga sina egna strategiska fastigheter istället för att sälja dem.

Genom att sälja utbildningsfastigheterna fortsätter privatiseringspolitiken och staden har endast kvar rådigheten över marken. Stadens framtida behov av lokaler måste beaktas vid all fastighetsförvaltning. Idag är lokalerna uthyrda till skolor, men demografiska och andra förutsättningar kan ändras och ge upphov till andra lokalbehov i staden, som då har tillgång till lokaler med lägre hyror än nyproduktion och mer utrymme för verksamhet.

Försäljningen kommer få en negativ effekt på SISAB:s (och därmed stadens) ekonomi. Vid en eventuell konkurs eller annan inriktning hos den tilltänkta köparen finns det en risk att fastigheten fylls av andra verksamheter.

Slutligen ställer vi oss starkt kritiska till en eventuell försäljning av Gubbängshallen, att låsa in sig i ett avtal där Nystad är garanterade en byggrätt på Borrsvängen 12 tycker vi är ett märkligt och ovanligt förfarande. Det är tydligt att IES har som modus att köpa skolor av kommuner runt om i landet och i och med köpen ge Nystad möjligheten till att utveckla idrottsfastigheterna. Vi anser att det är problematiskt att genom andra avtal låsa in sig i framtida affärer med en för staden okänd aktör, det är inte ett demokratiskt och transparent sätt att lösa stadens behov av renoveringar och nybyggnationer. Vilka konsekvenser detta får för föreningslivet som idag tillsammans med IES nyttjar skolan går inte att utläsa i ärendet.

Styrelsen beslöt enligt punkt 1-5 nedan med reservation till beslutet från Kadir Kasirga och Cecilia Herrström

1. Försäljning av utbildningsfastigheten Borrsvängen 13 till dotterdotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB (org.nr 559321 – 4884) godkänns
2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs försäljning av samtliga aktier i Erato 101 Samhällsfastigheter AB (org.nr 559321 – 4884) till IES Skolfastigheter (org.nr 559332-4931) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 250 333 333 kr och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra nödvändiga åtgärder enligt aktieöverlåtelseavtal (bilaga 1), däribland att genomföra nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder enligt aktieöverlåtelseavtalet punkt 12.2
4. Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB föreslår att koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB föreslår Stockholms kommunfullmäktige besluta följande:
 - a. SISAB får i uppdrag att sälja fastigheten Borrsvängen 13 till dotterdotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB (org.nr: 559321 – 4884)
 - b. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr. 559321-4868) säljer samtliga aktier i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB (org.nr. 559321 – 4884) till IES Skolfastigheter (org.nr. 559332-4931), med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 250 333 333 kr och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.

c. Begränsningen i Erato 101 Samhällsfastigheter AB (org.nr: 559321 – 4884) bolagsordnings § 14 om bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när IES Skolfastigheter (org.nr 559332-4931) tillträder aktierna i Erato 101 Samhällsfastigheter AB (org.nr. 559321 – 4884). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.

d. SISAB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal

5. Ärendet justeras omedelbart

Vid protokollet

Sofia Johansson