

Protokoll Nr 4/2022

fört vid sammanträde med styrelsen för Stockholms Stadshus AB
måndagen den 9 maj 2022 kl. 13:00

Ledamöter	Anna König Jerlmyr (M) Ordförande Karin Wanngård (S) Vice ordförande Clara Lindblom (V) Joakim Larsson (M) Jan Jönsson (L) Katarina Luhr (MP) Jonas Naddebo (C) ersätter Karin Ernlund (C) Jan Valeskog (S) Emilia Bjuggren (S)
Suppleanter	Gustav Johansson (M) Isabel Smedberg-Palmqvist (L) Staffan Ericsson (KD) Kadir Kasirga (S) Salar Rashid (S) Karin Gustafsson (S) Thomas Ehrnström (V)
Övriga närvarande	Peter Kvarnhem Ekonomichef Krister Schultz vice VD Krister Stralström Controller Deltog på distans Anna Borgs Borgarrådssekreterare Magdalena Bosson VD Peter Dahlberg Controller Eva Granbohm Sekreterare Dick Morén Personalrepresentant SACO Facklig Tuula Seger Tjänsteman Kristin Selander Facklig Deltog på distans Gustaf Swedlund Tjänsteman Carolina Tillborg Controller Deltog på distans Johanna Magnusson Controller
Justerare	Anna König Jerlmyr, Karin Wanngård

Paragraf

§§4-9

Sekreterare

Eva Granbohm

§ 4 Stockholms Stadshus AB:s överlåtelse av S:t Erik Livförsäkrings försäkringsbestånd (ärendet publiceras i början av v 18)

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att överlåta aktierna i S:t Erik Livförsäkring AB, org.nr. 516406-0427 till SPP Pension & Försäkring AB, 516401-8599 i enlighet med villkor i bifogat aktieöverlåtelseavtal, bilaga 1.
2. Begränsningen i S:t Erik Livförsäkrings bolagsordning, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när SPP (516401-8599) tillträder aktierna i S:t Erik Livförsäkring AB. Därmed får bolagsordningen ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige. I samband med att SPP (516401-8599) tillträder aktierna i S:t Erik Livförsäkring AB får bolagsstämman i S:t Erik Livförsäkring AB rätt att utse styrelseledamöter i bolaget.
3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Aktierna i S:t Erik Livförsäkring AB, org nr 516406-0427 överlåts till SPP, 516401-8599 i enlighet med villkor i bifogat aktieöverlåtelseavtal, bilaga 1.
2. Berörda bolag uppmanas att lämna fullmakt till moderbolaget Stockholms Stadshus AB att teckna kundavtal med S:t Erik Livförsäkring AB i enlighet med de villkor som framgår av bilaga 2.
3. Under förutsättning av att punkt 1 godkänns ska extra bolagsstämma hållas i S:t Erik Livförsäkring AB, med beslut om utdelning om 200 mnkr. På bolagsstämman beslutas också om omvandling av resterande fritt eget kapital till försäkringskapital.

§ 5 Genomförandebeslut för Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Förelåg två förslag till beslut, koncernledningens förslag till beslut och Clara Lindbloms (V) förslag till beslut. Ordföranden ställde förslagen mot varandra och koncernstyrelsen beslutade enligt koncernledningens beslut.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet till en beräknad hyreskostnad för det första helåret om cirka 16,8 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet till en beräknad hyreskostnad för det första helåret om cirka 16,8 mnkr godkänns.

Reservation avgavs av Clara Lindblom (V) enligt följande.

”Detta inhyrningsprojekt, med en extern partner som deltar i upphandling av byggtreprenaden och som uppför byggnaden som SISAB ska hyra in sig i, är ett nytt arbetssätt för SISAB som skiljer sig från bolagets huvudsakliga uppdrag. Projektet får anses vara av principiell betydelse och det är därför angeläget att kommunfullmäktige ges tillfälle att ta ställning till projektet, såväl i samband med inriktningsbeslutet som ett framtida genomförandebeslut.”

Vi instämmer i SISABs bedömning i sitt inriktningsärende och har under hela det här ärendets gång haft uppfattningen att SISAB ska äga och bygga skolan, inte bara hyra in sig hos en privat aktör, för att sedan hyra ut till utbildningsnämnden. Det har tydligt framkommit i ärendet att inhyrningen inte alls säkrar rimliga hyreskostnader över tid, utan innebär stora ekonomiska risker. Till syvende och sist blir det stadens elever och lärare som får ta konsekvenserna. Redan då kommunfullmäktige beslutade att teckna aktieöverlåtelseavtal med Atrium Ljungberg AB (ALAB) den 6 maj 2019 reserverade vi oss för att markanvisningen till SISAB för gymnasieskola skulle kvarstå och att optionen om markanvisning därmed skulle utgå från avtalet. Vi framhöll att Slakthusområdet är ett utmärkt läge för en kommunal gymnasieskola, inte minst för att elever från hela Söderort och Södermalm kan mötas där. Detta innebär att det med största sannolikhet kommer att finnas ett behov av en gymnasieskola på platsen under en lång tid framöver. SISAB borde därför ha fått behålla sin markanvisning och skolområdet borde inte ha minskats (idag ser vi konsekvenserna då bland annat skolgård saknas).

Med tanke på det stora behovet av utbyggd skolverksamhet måste staden behålla rådigheten över lokalhyrorna i ett livscykelperspektiv och inhyrning hos privata fastighetsägare undvikas. I samband med att exploateringsnämnden beslutade om markanvisningen den 11 juni 2020 uttalade vi därför att staden genom att involvera privata aktörer med öppna ögon beslutar om en dyrare lösning sett över tid, jämfört med om SISAB byggt och förvaltats skolan. När SISAB bygger lånar man billigare än privata bolag som dessutom har krav på hög avkastning från aktieägarna. När SISAB bygger sätts hyran istället enligt en självkostnadsprincip, vilket innebär att hyran är hög när byggnaden är ny men sjunker sedan för varje år. Observeras bör att den bashyra som förhandlats fram med ALAB räknas upp med 95% av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex samt att kostnaden för att hyra in sig i närliggande idrottshall tillkommer.

Att det är billigare för kommuner att äga vid långsiktiga behov är också något som Kommuninvest på ett övertygande sätt kommit fram till i rapporten *Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommunsektorn*. I ett 25-årsperspektiv finns det tydliga ekonomiska motiv att välja äga-alternativet. I hyresavtalet är hyrestiden satt till 15 år med möjlig förlängning med 5 år till 20 år, så även om det finns möjlighet för staden att inte förnya avtalet ifall hyreskostnaderna blir för höga, är det inte ett realistiskt scenario att inte förlänga avtalet då staden har ett stort behov av gymnasieplatser på centrala lägen. Mot den bakgrunden, och att detta ärende handlar om ett långvarigt avtal på marknadsmässiga villkor enligt intentionsavtalet mellan SISAB och ALAB 19 december 2018, kan vi inte se majoritetens förslag annat än som ett utslag av ideologisk blindhet och dogmatism.

I tidigare handlingar till såväl koncernstyrelsen som styrelsen för SISAB och utbildningsnämnden har framkommit uppgifter som vi menar visar att det finns stora risker med att fortsätta samarbetet med ALAB:

I SISABs bilagda Inriktningsbeslut den 9 februari 2022 beskrivs riskerna så här:

”Vid en inhyrning av lokal från extern part är det viktigt att ha i åtanke att en marknadshyra skiljer sig från den uppbyggnad som finns i hyresavtal mellan SISAB och utbildningsnämnden enligt samverkansavtalet. Kortfattat följer hyresutvecklingen på en marknadshyra inflation och räknas således upp varje år medan avtal enligt samverkansavtalet inte gör det. Effekten blir en merkostnad över tid i jämförelse med det fallet då SISAB är byggherre.

Det är möjligt att beslut kommer att granskas och överprövas, Om så sker kan det leda till konsekvenser för både tidplan och ekonomi. Dessa risker har SISAB för avsikt att hantera i den fortsatta förhandlingen med ALAB.

Identifierade risker kopplade till upphandlingsförfarandet avses hanteras i hyresavtalet.”

I utbildningsnämndens inriktningsbeslut den 27 januari 2022 beskrivs att *”Inhyrningshyran från den externa hyresvärden utgör en marknadsmässig hyra, som baseras på kostnaden att uppföra och förvalta skolan enligt rumsfunktionsprincipen, lokalprogram och projekteringsanvisningar som ställts av SISAB och utbildningsförvaltningen.”* samt att

”Såväl inhyrningshyran som hyran för drift och underhåll kommer att indexregleras. Det är en stor skillnad mot de avtal som till fullo regleras genom samverkansavtalet mellan SISAB och staden, där rak amortering sker gällande investeringen och endast drift och underhåll indexregleras, Konsekvensen i detta ärende är att hyran successivt ökar i takt med konsumentprisindex, I takt med att hyran ökar så minskar det ekonomiska utrymmet för att genomföra verksamhetsanpassningar, vilket på lång sikt kan vara en utmaning.”

I SISABs genomförandebeslut den 24 april 2022 framgår under rubriken ”Risker” följande:

”Alla delar i tillämpningen av LOU vid inhyrning av lokaler ännu inte är klarlagda och därmed finns det risk för förseningar och kostnader.

I hyresavtalet som beslutats av SISAB saknas en full redogörelse som rör risker och kostnader. Detta trots att det vid inriktningsbeslutet redovisats att frågor om upphandlingen enligt LOU som SISAB ska göra (och som överläts till ALAB i samband med tilldelningsbeslut) med risker och kostnader skulle finnas med som bilaga i hyresavtalet.

Att majoritetens prestigeprojekt uppenbarligen inte är något enkelt bekräftas av att både koncernledningen och stadsledningskontoret behöver ”löpande stötta projektet” i syfte att ”minimera riskerna” då det ”fortsatt kommer kräva löpande avstämningar både internt och med ALAB, under hela genomförandet.” Majoriteten står således, trots riskerna” fast vid att fullfölja med motiveringen att det har ”förutsättningar att bidra till ett minskat investeringsbehov för kommunkoncernen och till kunskapsbyggande”. Man är således inte ens säker på att det ska minska investeringsbehovet, vilket måhända beror på att ett långvarigt hyreskontrakt av tillgångar som exempelvis skolor kan klassas som

finansiell leasing, vilket i så fall jämföras med investeringar finansierade med lån enligt Rådet för kommunal redovisning (RKR). Det skulle kunna innebära att staden både riskerar att få ökad skuldbörda och högre hyreskostnader på sikt.

Även fastighetsnämndens plan att bygga en fullstor idrottshall i Slakthusområdet har ersatts av en privat etablering, som ytterligare en pusselbit i majoritetens "nya arbetssätt", i full vetskap om att det minskar stadens rådighet över sina samhällsfastigheter och ökar kostnaderna på sikt. Förutom de ekonomiska argumenten haltar argumentationen för att rättfärdiga privata aktörers medverkan även när man hänvisar till att staden inte alltid har egen mark att bygga på i ett område där staden själv sålt stora delar av marken.

Sammanfattningsvis anser vi att lärdomarna av det riskfyllda projektet nu är mer än tillräckliga, Intensionsavtalet mellan SISAB och ALAB ska därför sägas upp, det ska inte tecknas en överenskommelse om exploateringsavtal i exploateringsnämnden i juni och SISAB ska återfå en markanvisning för att bygga en kommunalt ägd och förvaltd gymnasieskola i Slakthusområdet. Än finns tid för majoriteten att besinna sig!"

Särskilt uttalande avgavs av Kadir Kasirga m .fl. (S) enligt följande.

"Vid inriktningsbeslutet i detta ärende som togs av koncernstyrelsen den 21 mars lyfte vi ett antal orosmoln. Dessa kvarstår vid föreliggande genomförandebeslut.

Den hyra som avtalats är hög. Inhyrningshyran hos Atrium Ljungberg AB är marknadsmässig. Det innebär bland annat att den kommer höjas i en snabbare takt jämfört med stadens samverkansavtal. Det kommer på sikt bli dyrare för staden med detta upplägg jämfört med normalt förfarande där SISAB är förstahandshyresvärd.

De fördelar som lyfts i ärendet är att projektet kommer få positiva effekter på process och styrning samt minskat finansierings- och investeringsbehov. Vi ser fram emot att detta kommer infrias, men befarar att de eventuella positiva effekterna riskerar att inte väga upp de på sikt höga hyreskostnaderna. I enlighet med vad koncernledningen själva skriver bedömer vi att detta arbetssätt kommer kräva stöttning och fortsatt stor kontroll. Vi menar att förfarandet behöver utvärderas innan staden går vidare med andra projekt med liknande upplägg.

Med det sagt välkomnar vi uppförandet av den nya gymnasieskolan som ger ett positivt tillskott på elevplatser i området."

§ 6 Genomförandebeslut gällande modernisering och renovering av Stockholm Globe Arena

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av projekt modernisering och renovering av Stockholm Globe Arena (för närvarande "Avicii Arena") till en total investeringsutgift om 830 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av projekt modernisering och renovering av Stockholm Globe Arena (för närvarande "Avicii Arena") till en total investeringsutgift om 830 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande avgavs av Karin Wanngård m.fl. (S) enligt följande.

"Stockholm Globe Arena är ett viktigt landmärke för Stockholm och ska fortsätta vara en konkurrenskraftig arena. Sedan arenan invigdes 1989 har inga större moderniseringar gjorts och Globen är nu i stort behov av upprustning. Moderniseringen av Globen är ett viktigt led för att Stockholm ska fortsätta vara en ledande besöks- och evenemangsstad.

År 2018 fattades ett inriktningsbeslut om moderniseringen. Sedan dess har ett genomgripande arbete gjorts för att komma fram till den bästa lösningen som klarar att möta behoven för de olika evenemangen som hålls i arenan. Vi ser positivt på den föreslagna rigglösningen samt möjligheterna att öka skalbarheten för att anpassa arenan efter olika publikmängd och olika typer av engagemang. Även utformningen av sittplatser och nya stolar är välkomna förbättringar samtidigt som arenans industriella karaktär bibehålls.

Vi har förstått att ishockeyklubbarna efterfrågar fler så kallade premiumplatser. Efterfrågan på premiumplatser, eller VIP-läktare, har ökat och utgör en viktig inkomstkälla för evenemangsarrangörerna. Hockeyklubbarna anser att de nya gondolläktarna är en förutsättning för deras verksamhet och är något som starkt efterfrågats av dem. Eftersom ishockeyn utgör en viktig verksamhet i Globen anser vi att bolaget gjort rätt som lyssnat till hockeyklubbarnas vilja.

Det finns dock ett stort orosmoment i detta projekt och det är tidplanen. Arenan ska vara färdigställd senast 2025-03-31. Ishockey-VM kommer att genomföras i maj 2025. Vi vet av erfarenhet att byggprojekt av den här storleken riskerar att försenas. Det är många faktorer som kan orsaka en försening och även om bolaget anser sig tagit höjd för detta finns skäl till oro när ett så stort evenemang som ishockey-VM ska äga rum så tätt inpå färdigställande. Vi menar att bolaget måste ta fram en plan för hur VM ska kunna genomföras om renoveringsarbetet försenas och Globen inte står färdig i tid."

§ 7 Reviderat genomförandebeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Plankan 24, Södermalm

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 117 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 702 mnkr, och genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar till en investeringsutgift om 148 mnkr godkänns.

2. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av ytterligare 45 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 226 mnkr, och genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar till en investeringsutgift om 21 mnkr godkänns.

3. Beslut i ärendet justeras omedelbart

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 117 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 702 mnkr, och genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar till en investeringsutgift om 148 mnkr godkänns.

2. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av ytterligare 45 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 226 mnkr, och genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar till en investeringsutgift om 21 mnkr godkänns.

3. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande avgavs av Clara Lindblom (V) enligt följande.

"Svenska Bostäder och de övriga allmännyttiga bostadsbolagen är ett av stadens allra viktigaste verktyg för att leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar och säkerställa att det byggs hyresrätter med överkomliga hyror i alla delar av staden. Detta förutsätter dock att investeringsmedlen prioriteras på ett klokt sätt. Från Vänsterpartiets sida har vi därför redan från första början motsatt oss både påbyggnationen och nyproduktionen av gårdshuset inom kvarteret Plankan. Förutom att projektet innebär att boendemiljön försämras och en uppskattad innergård tas i anspråk, stod det i ett tidigt skede klart att kostnaden per lägenhet skulle bli mycket hög.

Under tidens gång har projektet dessutom kantats av problem. Så sent som i december 2020 tvingades till exempel Svenska Bostäders styrelse att fatta ett reviderat genomförandebeslut eftersom det uppstått omfattande fördröjningar i projektet till följd av svåra markförhållanden. Redan då såg kvarteret Plankan ut att bli ett av bolagets mest kostsamma projekt någonsin, samtidigt som hyresnivåerna i de tillkommande lägenheterna kunde väntas landa på nivåer långt över vad en vanlig stockholmare har råd att betala.

I samband med det reviderade genomförandebeslut röstade därför Vänsterpartiet som enda parti i styrelsen för att avbryta projektet och återställa innergården. Vi varnade också för att det förelåg stora risker för ytterligare fördröjningar och förseningar i projektet. Så här i efterhand kan vi konstatera att vi tyvärr fick rätt i våra farhågor.

Den juridiska tvist som uppstått med den tidigare anlitade entreprenören rör ansevärliga belopp och begränsar styrelsens handlingsalternativ. Eftersom vi kan konstatera att situationen inte hade uppkommit om styrelsen hade gått på Vänsterpartiets linje vid flertalet tidigare beslutstillfällen, väljer vi vid dagens sammanträde att lägga ner vår röst och lämna åt majoriteten att hantera den ytterst besvärliga situation övriga partier i styrelsen och kommunfullmäktige försatt bolaget och Plankans hyresgäster i.

Slutligen är vi också oroade över att den nuvarande majoriteten har återupptagit en dålig vana som vi trodde att staden lämnat bakom sig vid det här laget – att i första hand tilldela allmännyttan markanvisningar där markförhållandena är svåra och många fördröjande faktorer föreligger. Det kan handla om parkeringshus som behöver rivas

innan bostäder kan uppföras, mark som kräver sprängningsarbeten eller där det kan finnas fornlämningar som begränsar möjligheten att bygga. Om denna trend fortsätter, är risken stor att staden står med ett nytt Plankanprojekt med skenande kostnader inom en inte alltför lång framtid. Allmännyttan är som sagt ett av stadens viktigaste verktyg för bostadsförsörjningen, men den måste också ges rimliga förutsättningar att fullfölja sina uppdrag."

§ 8 Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheterna Vinkelspegeln, Mätkedjan och Mätstålen i Södra Fagersjö, Farsta

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Södra Fagersjö, med en investeringsutgift om 731 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Södra Fagersjö, med en investeringsutgift om 731 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

§ 9 Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren, Nockebyhov

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projektet kv. Oldmästaren, med en investeringsutgift om 413 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projektet kv. Oldmästaren, med en investeringsutgift om 413 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Eva Birgitta Carina, Granbohm	2022-05-09
Anna Margaretha, Jerlmyr	2022-05-10
Karin, Wanngård	2022-05-09