

## **Koncernstyrelsen kallas till sammanträde 5/2021**

**Tid** Måndagen den 6 september 2021 kl. 13:00

**Plats** Stora Kollegiesalen, Stadshuset 1 tr

### **Föredragningslista**

- 1. Utseende av protokolljusterare**
- 2. Anmälan av protokoll**
- 3. Utseende av styrelsens sekreterare**
- 4. Finansiella månadsrapporter för 2021 (Samlingsärende)**
- 5. Reviderat inriktningsbeslut gällande Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i Dalen 21, Gamla Enskede**
- 6. Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Oldmästaren, Nockebyhov**
- 7. Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Rustmästaren 2 m fl., Bergholmsbacken, Bagarmossen**
- 8. Reviderat genomförandebeslut gällande Stockholm Vatten ABs Gladö Kvarn**
- 9. Skrivelse om stärkt ställning för hyresgäster som inte vill ombilda**
- 10. Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv (Samlingsärende 2021)**
- 11. Ställningstagande enligt hembudsklausul gällande ägande i Stockholm Exergi**
- 12. Övriga anmälningsärenden 2021 (samlingsärende)**
- 13. Övriga frågor**

Utseende av styrelsens  
sekreterare

3

SSAB 2021/123

Handläggare  
Tuula Seger, 0850829341

Till  
Koncernstyrelsen

## Utseende av styrelsens sekreterare

### Verkställande direktörens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Eva Granbohm utses till styrelsens sekreterare.

### Ärendet

Styrelsens sekreterare Ingrid Storm är föräldraledig till och med maj 2022.

Eva Granbohm utses som vikarierande sekreterare under denna tid.

VD Magdalena Bosson föreslår att Eva Granbohm utses till styrelsens sekreterare.

Magdalena Bosson  
VD

Krister Schultz  
Vice vd

# Finansiella månadsrapporter för 2021 (Samlingsärende)

4

SSAB 2021/4

Reviderat inriktningsbeslut  
gällande Svenska Bostäders  
nyproduktion av bostäder i  
Dalen 21, Gamla Enskede

5

SSAB 2021/82

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08 - 508 293 23

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 08 - 508 292 61

## **Reviderat inriktningsbeslut gällande Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i Dalen 21, Gamla Enskede**

### **Förslag till beslut**

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 421 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 421 mnkr godkänns
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

I februari 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion omfattande cirka 100 lägenheter samt garage inom fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 319 mnkr.

Projektet har efter kommunfullmäktiges beslut 2018 utökats till att omfatta 140 bostäder. AB Svenska Bostäder har i juni 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad investeringsutgift om 421 mnkr för ett utökat projekt med 140 bostäder.

Byggkostnaden har stigit med 102 mnkr sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet 2018. Projektet har en bibehållen lönsamhet då omfattningen också har utökats med 40

bostäder. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att förändringen innebär en positiv utveckling av projektet. Området bedöms vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Kommunfullmäktige föreslås därför godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

### **Bakgrund**

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. AB Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Exploateringsnämnden beslutade 2013 om att anvisa mark för ny bostadsbebyggelse inom AB Svenska Bostäders tomträtt Dalen 21. Stadsbyggnadsnämnden sände ut ett planförslag på samråd 2017 och detaljplanen för projektet vann laga kraft i september 2020.

I februari 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion omfattande cirka 100 lägenheter samt garage inom fastigheten Dalen 21, till en total investeringsutgift om 319 mnkr. Projektet har efter kommunfullmäktiges beslut 2018 utökats till att omfatta 140 bostäder.

AB Svenska Bostäder har i juni 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad investeringsutgift om 421 mnkr för ett utökat projekt med 140 bostäder. Beräknad slutkostnad är alltså idag 421 mnkr mot 319 mnkr i tidigare investeringsbeslut, men projektets lönsamhet är i stort oförändrad.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

## Ärendet

AB Svenska Bostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett projekt att bygga bostäder i Gamla Enskede. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område nära Dalen centrum och tunnelbanestationen Sandsborg.

## Projektet

I projektet ska AB Svenska Bostäder bygga 140 lägenheter, ett underjordiskt garage i två plan för cirka 150 bilar samt två mindre lokaler i markplan. Bebyggelsen varierar i höjd mellan fem och åtta våningar över mark. Lägst är trapphusen närmast Bersågränd. Totalt innefattar projektet åtta trapphus. Med 140 lägenheter är kvarterets egna behov 63 parkeringsplatser, resterande platser kommer erbjudas övriga boende i området genom Stockholm Parkering. För att möjliggöra projektet rivs ett befintligt äldre parkeringsdäck.

Parkering för blivande hyresgäster kommer förläggas i garage inom bostadskvarteret. Projektet planerar också för mobilitetsåtgärder, som till exempel cykelrum, plats för lådcykelpool och för bilpool.

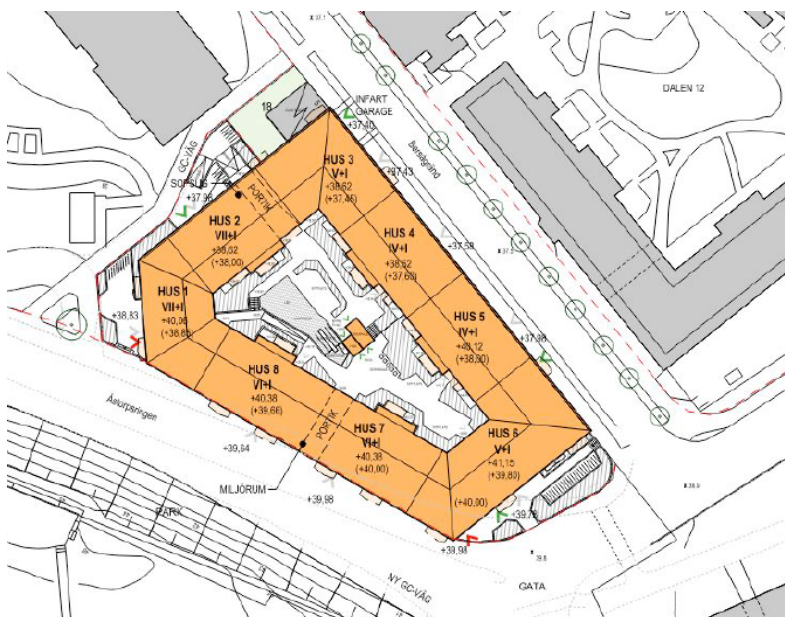


*Befintligt parkeringsdäck som rivs för att möjliggöra projektet*

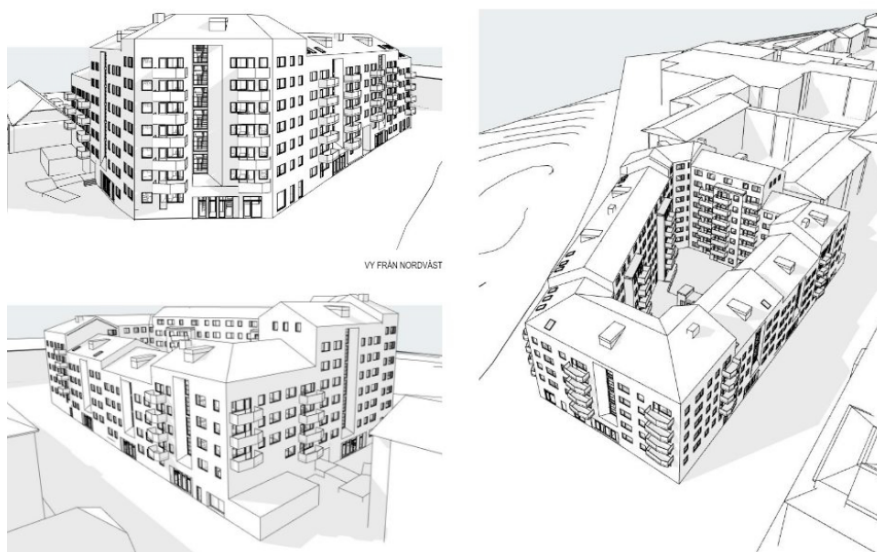
## Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se





*Situationsplan över projektet, med de 8 trapphusen utmarkerade*



*3D-vyer över kommande bebyggelse*

AB Svenska Bostäder planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fyra rum och kök, med en ganska jämn fördelning mellan storlekarna.

### Tidplan

Projektet planeras för byggstart i enlighet med kommande planering för anläggande av gator och ledningar. Byggstart kan ske före sommaren 2022 förutsatt att förberedande ledningsflyttar är genomförda. Om ledningsflyttar inte kan utföras i förväg är troligen byggstart möjlig kring årsskiftet mot år 2023.

### Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

### Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 421 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

### Risker

Projektet är komplext då det inkluderar rivning av ett stort befintligt garage samt också rivning och återuppbyggnad av en elnätstation. Bland tillkommande risker ser bolaget också utmaningar i att projektet kräver mycket samordning, då ledningsarbeten och anläggningar av vägar, gång- och cykelvägar, som genomförs av andra huvudmän också behöver samordnas med projektets tidplan. Bolaget har avsatt en riskreserv i budget.

### Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter på ett attraktivt läge i söderort.

Byggkostnaden har stigit med 102 mnkr sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet 2018. Projektet har dock bibehållen lönsamhet då det samtidigt har utökats med 40 bostäder. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att förändringen innebär en positiv utveckling av projektet. Området bedöms vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Kommunfullmäktige föreslås därför godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för att undvika eventuella negativa avvikelser som kan uppstå inför kommande genomförandebeslut.

## **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder 2021-06-03

### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Reviderat inriktningsbeslut  
gällande AB  
Familjebostäders  
nyproduktion av bostäder i  
Oldmästaren, Nockebyhov

6

SSAB 2021/83

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08 - 508 293 23

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 08 - 508 292 61

## Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Oldmästaren, Nockebyhov

### Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren, med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren, med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

I december 2015 fattade AB Familjebostäder beslut om att godkänna inriktningen av nyproduktion av 93 lägenheter inom Oldmästaren till en total investeringsutgift om 222 mnkr. Då utgick kalkylen från generella antaganden. Byggentreprenadpriserna har därefter ökat med cirka 50 procent, och bolaget har arbetat om kalkylen för att utgå från de projektspecifika förutsättningarna. Därför gäller inte längre denna tidigare beslutade utgift.

AB Familjebostäder har i juni 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad investeringsutgift om 367 mnkr. Projektet omfattar 87 bostäder och en lokal. Bland bostäderna ingår sex lägenheter inom ett LSS-gruppboende. Projektet har i stort samma omfattning som tidigare, men lägenheterna har blivit lite större för att följa marknadsförutsättningarna och förväntad efterfrågan.

Byggkostnaden har stigit med 145 mnkr sedan bolagets beslut om projektet 2015. Området bedöms dock vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Kommunfullmäktige föreslås därför godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

### **Bakgrund**

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. AB Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

I december 2015 fattade AB Familjebostäder beslut om att godkänna inriktningen av nyproduktion av 93 lägenheter inom Oldmästaren till en total investeringsutgift om 222 mnkr. Då utgick kalkylen från generella antaganden. Byggtreprenadpriserna har därefter ökat med cirka 50 procent, och bolaget har arbetat om kalkylen för att utgå från de projektspecifika förutsättningarna. Därför gäller inte längre denna tidigare beslutade utgift.

AB Familjebostäder har i juni 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad investeringsutgift om 367 mnkr. Projektet omfattar 87 bostäder och en lokal. Bland bostäderna ingår sex lägenheter inom ett LSS-gruppboende. Projektet har i stort samma omfattning som tidigare, men lägenheterna har blivit lite större för att följa marknadsförutsättningarna och förväntad efterfrågan. Beräknad slutkostnad är alltså idag 367 mnkr mot 222 mnkr i tidigare investeringsbeslut.

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett projekt att bygga bostäder i Nockebyhov i Bromma. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område cirka två kilometer från Brommaplan, med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel.

## Projektet

I projektet ska AB Familjebostäder bygga 87 lägenheter inklusive sex lägenheter inom ett LSS-gruppboende. Lägenheterna fördelas på tre lamellhus utmed Gubbkärrsvägen, samt ett lamellhus vid Semestervägen. Husen är i huvudsak fyra och fem våningar mot gatan. Genom takets utformning är takfoten cirka en våning lägre mot gårdssidan och den övriga befintliga bebyggelsen. Alla hus har fasader med stående träpanel vilket har varit en viktig del av gestaltningen. Ett underbyggt garage med 36 garageplatser och ett antal markparkeringsplatser samt 236 cykelplatser tillförs i projektet.



*Situationsplan*

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se



*Vy från Gubbkärrsvägen sett från norr*

Projektet är ett miljöspetsprojekt som projekteras i enlighet med Miljöbyggnad Guld i vissa delar. I projektet planeras därför bland annat för träfasad och trästomme.

Projektet har en relativ bred lägenhetssammansättning och riktar sig därmed mot en målgrupp bestående av såväl yngre, äldre samt barnfamiljer. AB Familjebostäder planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fyra rum och kök, och cirka hälften av lägenheterna är treor och fyror.

#### Tidplan

Projektet planeras för byggstart under slutet av 2022, med inflyttning under andra kvartalet 2025.

#### Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 367 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

#### Risker

Markförhållandena inom fastigheten är svåra vilket riskerar att bidra till högre kostnader för grundläggning. Projektet hanterar detta genom att genomföra kompletterande geotekniska undersökningar, och på så sätt minimera risken för oförutsedda kostnader. Det är ett komplext projekt med höga miljö- och gestaltningskrav. Genom att avsätta mer tid för projektering och följa upp mot nya kalkyler kan kostnader hållas på rimlig nivå.

#### Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se



### **Synpunkter och förslag**

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter på ett attraktivt läge i innerstaden.

Byggekostnaden har stigit med 145 mnkr sedan bolagets beslut om projektet 2015. Området bedöms dock vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Kommunfullmäktige föreslås därför godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för att undvika eventuella negativa avvikelser som kan uppstå inför kommande genomförandebeslut.

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder 2021-06-01

Reviderat inriktningsbeslut  
gällande AB  
Stockholmsshems  
nyproduktion av bostäder i  
Rustmästaren 2 m fl.,  
Bergholmsbacken,  
Bagarmossen

SSAB 2021/84

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08 - 508 293 23

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 08 - 508 292 61

## **Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Rustmästaren 2 m fl., Bergholmsbacken, Bagarmossen**

### **Förslag till beslut**

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder för projekt Bergholmsbacken, med en investeringsutgift om 708 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder för projekt Bergholmsbacken, med en investeringsutgift om 708 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

I januari 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion omfattande 180 lägenheter till en total investeringsutgift om 545 mnkr för projekt Bergholmsbacken i Bagarmossen. Projektet har därefter under planarbetet utökats till att omfatta 242 bostäder.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stadshusab.stockholm.se

AB Stockholmshem har i juni 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad investeringsutgift om 708 mnkr för ett utökat projekt med 242 bostäder.

Byggkostnaden har stigit med 163 mnkr sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet 2018. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det ökande antalet bostäder har en positiv effekt på projektets ekonomi genom att fler lägenheter bär de fasta kostnaderna under såväl utvecklings- som produktionsledet. I stort är dock lönsamheten likvärdig med tidigare beslut. Området bedöms vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Kommunfullmäktige föreslås därför att godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

### **Bakgrund**

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Exploateringsnämnden beslutade 2014 om att anvisa mark för 200 lägenheter till AB Stockholmshem inom områdesprogrammet Bagarmossen-Skarpnäck, som omfattade fastigheten Rustmästaren 2 m.fl. I stadsbyggnadsnämndens områdesprogram som godkändes i oktober 2016 minskades antalet till 180 lägenheter.

I januari 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att för ovanstående område godkänna inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktionsprojekt Bergholmsbacken, som då omfattande 180 lägenheter till en total investeringsutgift om 545 mnkr. Projektet har därefter under planarbetet utökats till att omfatta 242 bostäder. Det ökande antalet bostäder har en positiv effekt på projektets ekonomi genom att fler lägenheter bär de fasta kostnaderna under såväl utvecklings- som produktionsledet.

AB Stockholmshem har i juni 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad investeringsutgift om 708 mnkr för ett utökat projekt med 242 bostäder. Beräknad slutkostnad är alltså idag 708 mnkr mot 545 mnkr i tidigare investeringsbeslut.

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett projekt att bygga bostäder i Bagarmossen. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område nära Bagarmossens centrum, med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel.

### Projektet

I projektet ska AB Stockholmshem bygga 242 lägenheter i fyra hus. Bilparkering ska lösas med garage under mark i kvarter E på bilden nedan, samt internt parkeringsköp av 19 platser i Stockholmsshems befintliga garage i närområdet.



#### Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

*Bebyggelsen är fördelad på ca 195 lägenheter inom kv. C och E, samt ca 47 lägenheter inom kv F och K.*

Projektet har en relativ bred lägenhetssammansättning. AB Stockholms hem planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fem rum och kök, och närmare hälften av lägenheterna är treor, fyror och femmor.

#### Tidplan

Projektet planeras för byggstart i enlighet med kommande planering för anläggande av gator och ledningar, och efter att detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft efter sommaren 2021. Därför återkommer bolaget med en mer precis tidplan för byggstart och inflyttning i samband med kommande genomförandebeslut.

#### Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 708 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

#### Risker

Bolaget ser att möjliga överklaganden kan riskera att försena projektet och medföra behov av kompletterande projekteringar. En riskreserv finns avsatt i budget.

#### Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter på ett attraktivt läge i söderort.

Byggekostnaden har stigit med 163 mnkr sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet 2018.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det ökande antalet bostäder har en positiv effekt på projektets ekonomi genom att fler lägenheter bär de fasta kostnaderna under såväl utvecklings- som produktionsledet. I stort är dock lönsamheten likvärdig med tidigare beslut. Området bedöms vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Kommunfullmäktige föreslås därför godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa planeringen av projektet med god beredskap för att undvika eventuella negativa avvikelser som kan uppstå inför kommande genomförandebeslut.

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder 2021-06-03

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se



Reviderat  
genomförandebeslut  
gällande Stockholm Vatten  
ABs Gladö Kvarn

8

SSAB 2021/86

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Oscar Lavelid  
Telefon: 08-508 29 232

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 08-508 29 261

## Reviderat genomförandebeslut gällande Stockholm Vatten ABs utbyggnad av VA-system i Gladö Kvarn

### Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av Stockholm Vatten AB:s utbyggnad av VA-system i Gladö Kvarn, med en investeringsutgift om 350 mnkr, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Stockholm Vatten AB:s utbyggnad av VA-system i Gladö Kvarn, med en investeringsutgift om 350 mnkr, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) bygger ut kommunala vatten- och avloppsledningar i omvandlingsområde Gladö Kvarn i samband med att Huddinge kommun detaljplanelägger området. Inom Gladö Kvarn har under senare år skett en utveckling från fritidshushåll till permanentboende, vilket ställer större krav på miljöriktiga och hållbara vatten- och avloppslösningar.

Projektet har sedan tidigare ett genomförandebeslut på 295 mnkr i Stockholm Vatten ABs styrelse. Kostnader för projektet har ökat med 55 mnkr till följd av komplexa markförhållanden och komplicerade bergsschakter. Då investeringsutgiften passerat den av kommunfullmäktige fastställda beloppsgränsen på 300 mnkr krävs det ett reviderat genomförandebeslut i kommunfullmäktige för en total investeringsutgift om 350 mnkr.

## **Bakgrund**

Stockholms Stadshus AB äger 98 procent av Stockholm Vatten AB. Resterade 2 procent äger Huddinge kommun sedan 1996. Till följd av det är Stockholm Vatten AB även VA-huvudman i Huddinge kommun och har således samma ansvar i Huddinge som i Stockholm.

SVOA bygger ut kommunala vatten- och avloppsledningar i omvandlingsområdet Gladö Kvarn i Huddinge kommun. Gladö Kvarn är ett fritidshusområde från 1940-talet som på senare år fått en allt högre andel permanentboende. De gamla enskilda avloppen är inte anpassade efter den ökade belastningen som permanentboende ger, vilket innebär risk för utsläpp av orenat avloppsvatten.

Huddinge kommun har som målsättning att kunna erbjuda fler invånare permanentboende och därför detaljplanerat Gladö Kvarn. Nuvarande detaljplan vann laga kraft 2013, och utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp pågår under 2015-2023. Totalt kommer cirka 570 fastigheter att anslutas till det nya va-nätet. Stockholm Vatten ABs styrelse godkände ett reviderat genomförandebeslut för projektet i april 2018 till en total kostnad på 295 mnkr.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

## **Ärendet**

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) bygger ut kommunala vatten- och avloppsledningar i omvandlingsområdet Gladö Kvarn i samband med att Huddinge kommun detaljplanerar området. I Gladö Kvarn har under senare år skett en utveckling från fritidshushåll till permanentboende, vilket ställer större krav på miljöriktiga och hållbara vatten- och avloppslösningar.

Under projektets genomförande har komplexa markförhållanden uppdagats. Detta har lett till flertalet justeringar av projekterade handlingar och därmed påverkat entreprenadens förutsättningar och tidplan.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Projektområdet är stort till ytan och dess geografiska och geotekniska förhållanden är komplexa. Det har lett till att alla olika typer av markförhållanden inte påvisades av de geotekniska undersökningarna i planeringskedjet utan flera variationer har

uppdagats under projektets genomförande. Förändringarna har lett till flertalet justeringar i projekteringen under arbetets gång och därmed påverkat entreprenadens förutsättningar, tidplan och entreprenadkostnad. Totalt bedöms kostnaderna för projektet öka med 55 mnkr till 350 mnkr.

De bedömda kostnadsökningarna beror huvudsakligen på:

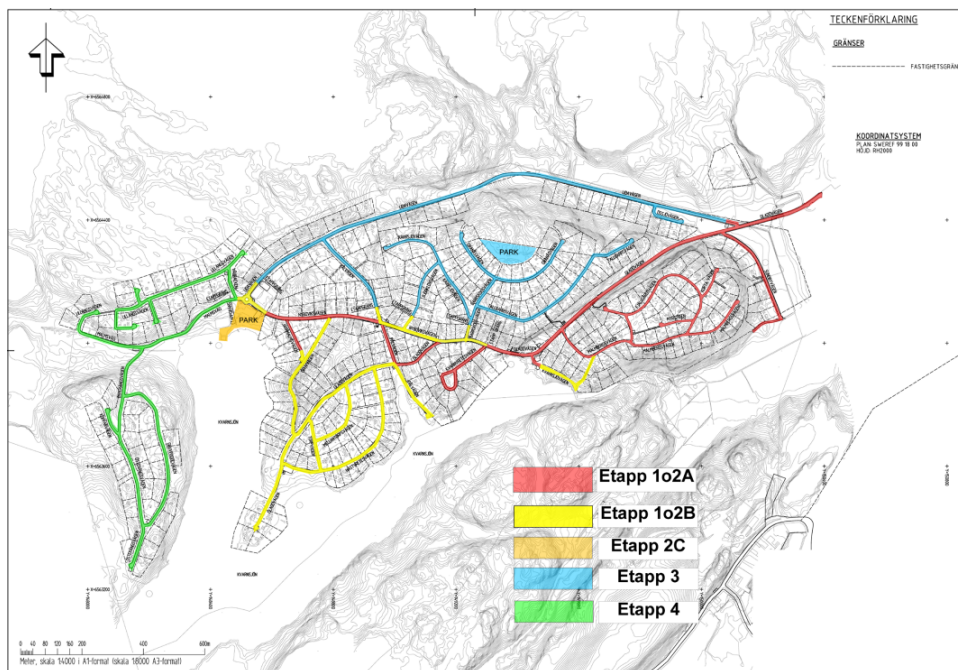
- Tillkommande arbeten i entreprenaden i och med stora variationer i markförhållanden och komplicerade bergsschakter på grund av lättutfallande berg.
- Verklig bergkontur stämmer inte med bedömd bergkontur utifrån genomförda geotekniska undersökningar vilket inneburit ökad bergschakt.
- Extra kostnader för att säkerställa framkomligheten i området för tredje man. Området består av smala vägar och kuperad terräng vilket kräver stora insatser tillsammans med Huddinge kommun för att möjliggöra en fungerande vardag för de boende.
- Utökad projektmedverkan på grund av oförutsedda händelser i och med ovan nämnda orsaker

### **Nuläge**

Projektet utförs i fyra etapper där tre av etapperna är utbyggda och färdiga. Utbyggnaden av den sista etappen påbörjades hösten 2019 och är under genomförande. Utbyggnaden planeras vara färdigställd hösten 2022. Se etappindelning i Figur 1 nedan. Cirka 180 fastigheter kommer att anslutas till SVOAs va-anläggning i den återstående etappen.

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se



Figur 1. Etappindelning Gladö Kvarn

### Alternativa lösningar

Projektet är under genomförande och den sista etappen av fyra är under pågående utbyggnad. SVOA konstaterar att det mest rationella handlingsalternativet i detta skede är att fullfölja den pågående utbyggnaden av det kommunala va-nätet i projektområdet enligt framtagna bygghandlingar.

Tre av fyra etapper är utbyggda och den fjärde är under genomförande. Den återstående etappen utförs till största del genom bergsschakt. Tre pumpstationer för spillvatten samt 34 LTA-stationer (Lätt Tryckavlopp) planeras inom den sista, pågående etappen. Cirka 180 fastigheter kommer att anslutas till SVOAs va-anläggning i den sista etappen.

Bolaget konstaterar att alternativa lösningar inte förespråkas i detta skede då projektet är under genomförande och bygghandlingar redan är framtagna. Att projektera om de framtagna bygghandlingarna, samt samordna med övriga ledningsägare och kommunen, med syfte att hitta ett mer kostnadseffektivt byggnadssätt skulle leda till framskjuten tidplan och stillestånd i entreprenadens pågående arbete. Ett stillestånd i detta skede skulle leda till stora kostnadsökningar för projektet.

### Åtgärder

Projektets etapp 3 (den sista etappen) är under pågående utbyggnad och planeras vara färdigställd hösten 2022. Det som återstår av den

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

sista och pågående etappen är nyläggning av cirka 2 500 meter vatten- och avloppsledningar samt nybyggnad av tre pumpstationer.

### Organisation och ansvarsfördelning

SVOA ansvarar för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar, samt anslutningen till vatten- och avlopps nätet. Huddinge kommun ansvarar för utbyggnad av gata.

### Tidplan

Detaljplanen vann laga kraft 2013, och utbyggnad av vatten- och avlopps nätet påbörjades 2015.

- Etapp 1 är utbyggt och driftsatt.
- Etapp 2 är utbyggt och driftsatt
- Etapp 3 byggs som sista etapp på grund av framkomlighet. Utbyggnad av etapp 3 påbörjades hösten 2019 och planeras vara färdigställd hösten 2022.
- Etapp 4 är utbyggt och driftsatt.

### Ekonomi

Till följd av ändrade förutsättningar krävs en revidering av projektets tidigare genomförandebeslut om 295 mnkr. Projektets totala kostnad uppskattas till 350 mnkr.

I Tabell 1 nedan ses ursprunglig budget, reviderat genomförandebeslut 2019, utökad kostnad samt reviderad totalkostnad:

Post	Reviderat genomförandebeslut 2019	Utökad kostnad	Reviderad totalkostnad
Projektledning, projektmedverkan	7,4 mnkr	+2 mnkr	9,4 mnkr
Projektering	5,8 mnkr	+2,5 mnkr	8,3 mnkr
Geoteknik, riskanalys	10,2 mnkr	0	10,2 mnkr
Vibrationsmätning, besiktning	10,4 mnkr	0	10,4 mnkr
Byggledning	4,6 mnkr	0	4,6 mnkr
Entreprenadkostnad VA	191 mnkr	+30,5 mnkr	221,5 mnkr
Material	5,2 mnkr	0	5,2 mnkr

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Entreprenadkostnad ad övrigt (bygg&el)	57,9 mnkr	0	57,9 mnkr
Övriga konsultkostnader	2,5 mnkr	0	2,5 mnkr
Kända risker	0	+10 mnkr	10 mnkr
Oförutsett	0	+10 mnkr	10 mnkr
<b>Totalt</b>	<b>295 mnkr</b>	<b>55 mnkr</b>	<b>350 mnkr</b>

### **Tabell 1. Projektbudget**

De utbyggda och färdigställda etapperna (etapp 1,2,4) har ett totalt kostnadsutfall på 235 mnkr. Den återstående etappen (etapp 3) som är under utbyggnad bedöms få ett högre utfall och därmed påverka slutkostnaden för hela projektet.

### **Inkomster**

Projektet har en inkomst om cirka 166 mnkr, varav cirka 160 mnkr genom anslutningsavgifter och cirka 6 mnkr genom kostnadsreglering mot Huddinge kommun enligt gällande genomförandeavtal. Genomförandeavtalet reglerar fördelningen av ansvar och kostnader i projekt. Standardiserade kostnader regleras med en viss procentsats, för vilka VA-huvudmannen (Stockholm Vatten AB) står för merparten. Kostnader som uppstår i samband med att kommunen vill flytta en ledningssträcka finansieras till betydande del av kommunen. Den slutgiltiga kostnadsregleringen projektet sker efter det att projektet avslutas och det faktiska utfallet finns.

Anslutningsavgifterna som bolaget erhåller, även för Huddinge kommun, fastställs av Stockholms stads kommunfullmäktige. Det har konstaterats ett behov av att öka anslutningsavgiften i syfte att nå högre kostnadstäckning varför kommunfullmäktige beslutade om en stegvis höjning av avgiften under en fyraårsperiod med start 2018.

### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

## **Risker**

Svåra och varierade markförhållanden samt ökat bergutfall vid bergschakt har uppdagats under projektets gång. Det finns således risk att detta sker även under resterande genomförandefas. Detta har tagits hänsyn till i reviderad totalkostnad.

Det finns även risk att enskilda dricksvattenbrunnar kan spricka i och med SVOAs sprängningsarbete. Detta kan leda till att enskilda brunnar drabbas av otjänligt vatten, vilket kan leda till att SVOA tvingas betala ut visst skadestånd till fastighetsägare samt att dricksvattentankar måste ställas ut för att försörja områdets invånare med vatten. Detta skedde under projektets tidigare utbyggda etapper, dock har det ännu inte beslutats om utbetalning av skadestånd och summor för detta. En del av riskpengen i budgetkalkylen ovan har beräknats med hänsyn till kostnader för att åtgärda sådan problematik.

## **Synpunkter och förslag**

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att den kostnadsökning som skett i projektet varit svår att förutse i ett tidigare skede och att det därför är relevant att nu lyfta ett reviderat beslut. Däremot är det av vikt att stadens nämnder och bolagsstyrelser strävar efter att identifiera avvikelser i god tid i syfte att de kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning projektets genomförande. För SVOAs projekt har staden sett ett behov av att öka anslutningsavgiften i syfte att nå högre kostnadstäckning varför kommunfullmäktige beslutade om en stegvis höjning av avgiften under en fyraårsperiod med start 2018.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att slutkostnadsprognosen med medräknade riskpåslag är rimlig givet att stora delar av projektet redan är genomfört.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att SVOA inte förespråkar alternativa lösningar i detta skede, då ett stillestånd bedöms få stora kostnadskonsekvenser för projektet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige att godkänna genomförandet av Stockholm Vatten AB:s utbyggnad av VA-system i Gladö Kvarn, med en investeringsutgift om 350 mnkr.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se



Magdalena Bosson  
VD

Krister Schultz  
vVD

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande reviderat genomförandebeslut Gladö Kvar
2. Protokollsutdrag styrelsen Stockholm Vatten AB 17 juni 2021

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Skrivelse om stärkt ställning  
för hyresgäster som inte vill  
ombilda

9

SSAB 2021/68

Handläggare  
Peter Dahlberg, 08-508 29 323

Till  
Koncernstyrelsen

## **Svar på skrivelsen om stärkt ställning för hyresgäster som inte vill ombilda**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Skrivelse från Thomas Ehrnström (V) om stärkt ställning för hyresgäster som inte vill ombilda anses besvarad i och med detta tjänsteutlåtande.

### **Bakgrund**

På koncernstyrelsens sammanträde den 3 maj överlämnade Thomas Ehrnström (V) en skrivelse ”Gemensamma riktlinjer behövs i staden för barn som avhyses”, se bilaga 1.

I skrivelsen föreslås att Stadshus AB i samråd med bostadsbolagen återkommer med följande redovisningar av förutsättningar, beslutsfattande och konsekvenser av ändringar i syfte att inte missgynna hyresgäster som inte ombilda:

1. Göra undantag från reglerna för bostadsbolagens internkö så att hyresgäster som efter beslut om ombildning kan stå kvar i internkön för att göra det möjligt att byta inom allmännyttans bestånd.
2. Ändra Interna principer för renovering, underhåll, tillval och uthyrning vid ombildning så att tomma lägenheter fortsätter att hyras ut även efter beslut om erbjudande om förvärv.
3. Ändra reglerna för hur tomma lägenheter räknas i samband med ombildning så att reglerna blir neutrala i förhållande till de som önskar ombildning respektive de som inte önskar ombildning.
4. Göra tillägg i Interna principer för renovering, underhåll, tillval och uthyrning vid ombildning om att särskild noggrannhet vid kontroller ska iakttas så att allt går rätt till vid förfrågan om lägenhetsbyten under pågående ombildningsprocesser.

**Koncernledningens synpunkter och förslag**

Koncernledningen kan konstatera att förmedling av lediga lägenheter sker enligt avtal mellan bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen. Den Interna kön är tillgänglig för personer med gällande hyresavtal hos Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder. I en ombildningssituation upphör hyresavtalen med bolagen då fastigheten tillträds av bostadsrättsföreningen. Om lägenheterna då inte ombildas till bostadsrätt blir bostadsrättsföreningen hyresgästernas nya hyresvärd. Tiden mellan föreningens beslut om förvärv och tillträdesdagen uppgår normalt till mellan två och fyra månader. En hyresgäst som inte kan eller vill delta i ombildningen har således möjlighet att genomföra byte genom Interna kön efter föreningens beslut om förvärv. Hyresgästen har därutöver möjlighet att ansöka om externt byte. Det är bolagens erfarenhet att blivande bostadsrätter utgör eftertraktade bytesobjekt och att det inte är förenat med svårighet att finna intresserade bytespartners med attraktiva bytesobjekt inom eller utanför allmännyttans bestånd.

Det är de befintliga hyresgästerna i huset som ges möjlighet att anmäla intresse för ombildning. Uthyrningsstoppet har tillkommit av erfarenhet. Det syftar till att undvika att hyressökande tecknar hyresavtal enbart i spekulations syfte och att vederbörande får inflytande i ombildningsprocessen. Om bostadsrättsföreningen tackar nej till förvärv återupptas bolagens uthyrning av lediga lägenheter omgående.

Förutsättningarna för bostadsrättsföreningens beslut om ombildning framgår direkt av lag. Bostadsrättsföreningens beslut om förärv ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten.

Bostadsbolagen prövar alla ansökningar om byten med stor noggrannhet och med tillämpning av bestämmelserna i Hyreslagen. För att bytesansökan ska godkännas krävs att hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och att bytet kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärderna. Tillstånd ska inte lämnas om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit emot en otillåten ersättning. Om hyresgästen eller den som hyresrätten ska överlåtas till har varit bosatt i sin lägenhet under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd, ska tillstånd lämnas endast om det finns synnerliga skäl för bytet. Hyresgäst som inte önskar kvarbo som hyresgäst i en ombildad fastighet anses av bolagen ha beaktansvärda skäl för bytet.

Koncernledningen föreslår att föreliggande skrivelse anses vara besvarad i och med detta tjänsteutlåtande.

**Bilagor**

1. Skrivelse från Thomas Ehrnström (V) om stärkt ställning för hyresgäster som inte vill ombilda

Kommunfullmäktiges beslut  
avseende kompletterande  
ägardirektiv (Samlingsärende  
2021)

10

SSAB 2021/3

Handläggare  
Cristian Söderlund 08-508 29 845

Till  
Koncernstyrelsen

## **Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv**

### **Kulturstrategiskt program för Stockholms stad**

**Stockholms stads program mot våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck, prostitution, människohandel för sexuella tjänster samt sexuellt våld oberoende relationer 2021-2025**

### **Krav för tunga lastbilar i upphandling av transporttjänster i Stockholms stad**

### **Central upphandling av kontanthanteringstjänster**

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Kulturstrategiskt program för Stockholms stad, enligt bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, antas.
2. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att anta kulturstrategiskt program för Stockholms stad, enligt bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.
3. Stockholms stads program mot våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck, prostitution, människohandel för sexuella tjänster samt sexuellt våld oberoende relationer 2021-2025, enligt bilaga 2 till tjänsteutlåtandet, antas.
4. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att anta Stockholms stads program mot våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck, prostitution, människohandel för sexuella tjänster samt sexuellt våld oberoende relationer 2021-2025, enligt bilaga 2 till tjänsteutlåtandet.
5. Krav för tunga lastbilar i upphandling av transporttjänster i enlighet med miljö- och hälsoskyddsnämndens förslag, se kommunfullmäktiges beslut 2021-06-14 § 20, godkänns.
6. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att, i enlighet med vad som framgår av kommunfullmäktiges beslut 2021-06-14 § 20, godkänna krav för tunga lastbilar i upphandling av transporttjänster i enlighet med miljö- och hälsoskyddsnämndens förslag.
7. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att, i enlighet med vad som närmare framgår av kommunfullmäktiges beslut 2021-06-

14 § 27, delta i central upphandling av kontanthanteringstjänster med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

### **Bakgrund**

Varje år beslutar kommunfullmäktige (KF) om budgeten för Stockholms stad. Där framgår vilka ägardirektiv och uppdrag som bolagen ska arbeta med under året. Dessutom beslutar KF i budgeten om olika inriktningar för hela staden samt antar olika styrdokument. Utöver budgetbeslutet beslutar KF löpande under hela året om stadsövergripande program, strategier för hela staden och policys som gäller hela kommunkoncernen. Dessa är att anses som *kompletterande ägardirektiv*.

Eftersom bolagen inom bolagskoncernen ägs av moderbolaget Stockholms Stadshus AB tillkommer moderbolagets styrelse som ett organ med övergripande ansvar. Aktiebolagsrättsligt medför detta att KF inte kan utöva ägarrollen *direkt* i förhållande till dotterbolagen, utan ägarrollen måste utövas genom det kommunägda moderbolagets styrelse, där styrelsen beslutar om bl.a. de kompletterande ägardirektiven. Eftersom bolagen är egna juridiska personer måste sedan varje enskilt bolag i sin tur fatta beslut i respektive styrelse.

### **Ärendet**

KF har behandlat fyra ärenden där beslut fattats som är att betrakta som kompletterande ägardirektiv m.m. för bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

Nedan återfinns ett utdrag/kortare sammanfattning av ärendena från KF, som bolag inom koncernen direkt eller indirekt kan beröras av. I KF:s ärenden finns bilagor där bolagen kan få mer information:

- **protokollsutdrag** där det framgår vad KF beslutat och om det varit några särskilda uttalanden eller reservationer från ledamöterna i KF. I vissa ärenden kan dessa politiska kommentarer vara av intresse för bolagen för att förstå beslutet bättre.
- **utlåtande** där det framgår vad ansvarigt borgarråd anser. Utlåtandet kan ge ytterligare information om ett ärende och beslut.
- **styrdokumentet** eller motsvarande, som beslutet avser.

Det är av stor vikt att bolagen själva genomför en analys av KF:s ärenden och beslut för att se hur dessa berör bolagets verksamhet och hur de ska hanteras och tillämpas i verksamheten.

I första hand fattar KF beslut som rör hela kommunkoncernen (d.v.s. förvaltningar och bolag), eftersom KF så långt som möjligt behöver ha en likriktning av styrningen och uppföljningen. Stadsövergripande program, policys m.m., där det i programmet talas om "bolag/bolagsstyrelser och nämnder" ska därmed antas av bolagen, eller på annat sätt hanteras av styrelsen. I övriga program, policys m.m. där det tydligt är en specifik verksamhet som utpekats, och där bolaget inte har några beröringspunkter, eller där det kan vara direkt lagstridigt kan bolaget naturligtvis avstå eller fatta beslut i tillämpliga delar. I vissa fall har koncernledningen, som stöd till bolagens omvärldsbevakning, inkluderat KF:s beslut även om de endast indirekt påverkar bolagskoncernen eller vissa verksamheter. Utgångspunkten ska vara att program, policys m.m. i sin helhet ska antas.

## **Sammanfattning av ärenden från kommunfullmäktige**

### ***Kulturstrategiskt program för Stockholms stad***

Kommunfullmäktige beslöt 2021-05-31, § 16, följande:

1. Kulturstrategiskt program för Stockholms stad, i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet, antas.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att för egen del anta samt ge samtliga bolagsstyrelser i uppdrag att anta Kulturstrategiskt program för Stockholms stad, i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel X (Dnr KS 2020/1109).

### ***Stockholms stads program mot våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck, prostitution, människohandel för sexuella tjänster samt sexuellt våld oberoende relationer 2021-2025***

Kommunfullmäktige beslöt 2021-06-14, § 16, följande:

1. Stockholms stads program mot våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck, prostitution, människohandel för sexuella tjänster samt sexuellt våld oberoende relationer 2021-2025, bilaga 2 till utlåtandet, antas.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att anta samt att uppmana samtliga bolagsstyrelser att anta Stockholms stads program mot våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck, prostitution, människohandel för sexuella tjänster samt sexuellt våld oberoende relationer 2021-2025, bilaga 2 till utlåtandet.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel VIII (Dnr KS 2020/924).

Under rubriken "Ärendet" i utlåtandet framgår följande:

"Socialnämnden har, i enlighet med ett budgetuppdrag år 2020, tagit fram ett reviderat program för att förebygga och bekämpa våld: Stockholms stads program mot våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck, prostitution, människohandel för sexuella ändamål samt sexuellt våld oberoende relationer 2021-2025.2

Programmet omfattar samtliga nämnder och bolag i staden men i olika utsträckning beroende på nämndens eller bolagets ansvarsområden. Vissa nämnder och bolag berörs främst utifrån sin roll som arbetsgivare medan andra berörs av flera av målen och aktiviteterna. Verksamhetsområdena socialtjänst, skola och förskola omfattas av flest mål och aktiviteter."



### ***Krav för tunga lastbilar i upphandling av transporttjänster i Stockholms stad***

Kommunfullmäktige beslöt 2021-06-14, § 20, följande:

1. Krav för tunga lastbilar i upphandling av transporttjänster godkänns i enlighet med miljö- och hälsoskydds nämnden förslag samt vad som anförs i utlåtandet.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att för egen del godkänna, samt ge stadens alla bolagsstyrelser i uppdrag att godkänna krav för tunga lastbilar i upphandling av transporttjänster i enlighet med miljö- och hälsoskydds nämndens förslag.
3. Analys av marknad och konsekvenser ska genomföras per inköpskategori som stöd och vägledning till vilken nivå av krav som är möjliga och lämpliga att ställa i respektive upphandling i enlighet med vad som anförs i utlåtandet.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel IX (Dnr KS 2020/1422).

Under rubriken ”Ärendet” i utlåtandet framgår följande:

”I budget för år 2019 gavs miljö- och hälsoskydds nämnden i uppdrag att ta fram nya upphandlingsriktlinjer med avseende på tunga fordon för staden som nu förslås ersätta de tidigare upphandlingskraven från 2015.

Miljö- och hälsoskydds nämnden har vid sitt sammanträde 20 oktober 2020 beslutat om att hemställa att kommunfullmäktige antar förvaltningens förslag till upphandlingskrav i tre nivåer: Spjutspets, Avancerad samt Baskrav, för lastbilar att använda som minimikrav i stadens upphandlingar som innefattar transporter.

Miljö- och hälsoskydds nämnden föreslår att nivåerna spjutspets och avancerad ska i användas i första hand i stadens upphandlingar av tunga transporter. Endast då kraven i varken spjutspets eller avancerad är kommersiellt eller tekniskt möjliga att använda får nivån bas användas.”

### ***Central upphandling av kontanthanteringstjänster***

Kommunfullmäktige beslöt 2021-06-14, § 27, följande:

1. Kommunstyrelsen ska genomföra central upphandling av kontanthanteringstjänster.
2. Kommunstyrelsen ska besluta om upphandlingsdokument, tilldelning av kontrakt, avbrytande av upphandling, avtalstecknande, eventuella förlängningar, förändringar, kompletteringar och/eller tillägg till avtalen utifrån affärsmässiga grunder, samt att häva avtal.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge bolagen inom koncernen i uppdrag att delta i central upphandling av kontanthanteringstjänster med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/576).

KF:s kompletta ärenden finns att hämta från <https://edokmeetings.stockholm.se>, kommunfullmäktiges sammanträde 2021-05-31, § 16 samt 2021-06-14, §§ 16, 20 och 27.

**Bilagor:**

1. Kulturstrategiskt program för Stockholms stad (bifogas inte utan finns att tillgå via länken ovan).
2. Stockholms stads program mot våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck, prostitution, människohandel för sexuella tjänster samt sexuellt våld oberoende relationer 2021-2025 (bifogas inte utan finns att tillgå via länken ovan).

Ställningstagande enligt  
hembudsklausul gällande  
ägande i Stockholm Exergi

11

SSAB 2021/107

Handläggare  
Krister Stralström, 0850829758

Till  
Koncernstyrelsen

## Ställningstagande enligt hembudsklausul gällande ägande i Stockholm Exergi

### Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. att Stockholms Stadshus AB avstår förköpserbjudandet, beskrivet i tjänsteutlåtandet, liksom sin hembuds rätt enligt Stockholm Exergi Holding ABs (publ) bolagsordning under förutsättning att Fortum Sverige AB utan materiella ändringar fullföljer överlåtelsen till Heat Bidco AB, org. nr 559317-8725, enligt aktieöverlåtelseavtal daterat den 30 juni 2021, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.
2. att acceptera Heat Bidco ABs, org nr 559317-8725, inträde som part i konsortialavtal daterat 12 juli 2013 (såsom därefter ändrats genom tilläggsavtal daterat 16 oktober 2015) mellan Fortum Sverige AB och Stockholms Stadshus AB avseende Stockholm Exergi Holding AB (publ) ("Konsortialavtalet") samt att i anslutning därtill befria Fortum Sverige AB och Fortum Oyj från Konsortialavtalets förpliktelser på sätt som framgår av anslutningsavtal, bilaga 2 till tjänsteutlåtandet, allt under förutsättning att Fortum Sverige AB utan materiella ändringar fullföljer överlåtelsen till Heat Bidco AB, org. nr 559317-8725, enligt aktieöverlåtelseavtal daterat den 30 juni 2021, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.
3. att uppdra åt Krister Schultz att tillsammans med ytterligare en av firmatecknarna i Stockholms Stadshus AB för Stockholms Stadshus ABs räkning underteckna den acceptans och bekräftelse som framgår av s. 4 i bilaga 2 till tjänsteutlåtandet.
4. att godkänna att extra bolagsstämma hålls i Stockholm Exergi Holding AB (publ) i samband med Heat Bidco ABs, org. nr 559317-8725, tillträde av Fortum Sverige ABs aktier i enlighet med aktieöverlåtelseavtal daterat den 30 juni 2021, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet,

att utse och befullmäktiga Krister Schultz – eller den av Peter Kvarnhem, Peter Dahlberg, Carolina Tillborg eller Oscar Lavelid som han sätter i sitt ställe – att såsom stämмоombud med full behörighet företräda och rösta för Stockholms Stadshus ABs samtliga aktier vid extra bolagsstämma i Stockholm Exergi Holding AB (publ) i

samband med Heat Bidco ABs, org. nr 559317-8725, tillträde av Fortum Sverige ABs aktier i enlighet med aktieöverlåtelseavtal daterat den 30 juni 2021, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, varvid uppdraget bl a inkluderar att med aktieägares behörighet lägga fram beslutsförslag, oavsett innehåll, och samtycka till att alla bestämmelser i lag och bolagsordning, vilka kan åsidosättas med samtliga aktieägares samtycke, får åsidosättas.

att stämooombudet Krister Schultz – eller den av Peter Kvarnhem, Peter Dahlberg, Carolina Tillborg eller Oscar Lavelid som han sätter i sitt ställe – ska rösta för Heat Bidco ABs, org nr 559317-8725, förslag till nya styrelseledamöter i Stockholm Exergi Holding AB (publ) under förutsättning att framlagda förslag till styrelseledamöter är i enlighet med Konsortialavtalet. I övriga ärenden vid den extra bolagsstämman har Krister Schultz – eller den av Peter Kvarnhem, Peter Dahlberg, Carolina Tillborg eller Oscar Lavelid som han sätter i sitt ställe – full behörighet och befogenhet att rösta på det sätt som finnes vara i Stockholms Stadshus AB:s bästa intresse.

5. att uppdra åt Magdalena Bosson och Anna König Jerlmyr att som behöriga firmatecknare för Stockholms Stadshus AB underteckna och utfärda en fullmakt för Krister Schultz – eller den av Peter Kvarnhem, Peter Dahlberg, Carolina Tillborg eller Oscar Lavelid som han sätter i sitt ställe – i huvudsak i enlighet med bilaga 3 till tjänsteutlåtandet.
6. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Sedan 1:a januari 2016 äger Stockholms Stad genom Stockholms Stadshus AB och Fortum Sverige AB ("Fortum") 50 procent var i Stockholm Exergi Holding AB (publ) ("Stockholm Exergi").

Den 31:a juli 2020 skickade Fortum en underrättelse till Stockholms Stadshus AB om att de ska utvärdera sitt ägande i Stockholm Exergi.

I december 2020 fattade koncernstyrelsen beslut om att inriktningen för ägandet i Stockholm Exergi ska kvarstå vid 50 procent och därmed inte genomföra förhandling om köp av Fortums aktier enligt punkt 12.5 i Konsortialavtalet. Fortum startade därmed en försäljningsprocess till tredje part som nu är avslutad och styrelsen i Stockholms Stadshus AB har nu att ta ställning till den hembudsmöjlighet som föreligger enligt bolagsordningen.

Fortums vilja att genomföra en professionell och förutsägbar försäljningsprocess samt en ny delägars beroende av Stockholms Stadshus ABs inriktning för bolaget gav incitament för en mellan parterna öppen och samarbetsinriktad process. Stockholms Stadshus AB tog tidigt i processen fram kriterier som en framtida medägare i Stockholm Exergi ska uppfylla för att kunna accepteras av Stockholms Stadshus AB.

Den 19 februari 2021 enades Fortum och Stockholms Stadshus AB om att hanteringen av försäljningen kunde förenklas genom att Stockholms Stadshus AB erbjuds en förköpsrätt till Fortums aktier som ersätter Heats skyldighet att hembjuda aktierna till Stockholms Stadshus AB efter sitt köp. Den förköpsrätt som erbjuds är intagen som ett villkor i Fortums överlåtelse av aktierna till Heat. En förutsättning för att Heats förvärv ska fullföljas är alltså att Stockholms Stadshus AB avstår förköpsrätten.

Fortum annonserade den 30:e juni 2021 att de nått en överenskommelse om att sälja sin andel av Stockholm Exergi till ett svenskt aktiebolag, Goldcup 27898 AB u.ä.t Heat Bidco AB, 559317-8725 ("Heat") som utgör ett konsortium bestående av Alecta (Sverige), APG (Nederländerna), AXA (Frankrike), KEVA (Finland) och PGGM (Nederländerna) under ledning av APG. Köpeskillingen uppgår till 29,5 miljarder kronor.

Aktieöverlåtelseavtalet med bilagor (bilaga 1 till detta tjänsteutlåtande), som är sekretessbelagt, och bilaga 2 till detta tjänsteutlåtande, som är sekretessbelagd och utgör del av bilaga 1, publiceras inte i anvisad e-tjänst utan finns istället fysiskt tillgängliga hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Koncernledningen gör, ur ett ekonomisk och verksamhetsstrategisk perspektiv, den samlade bedömningen att det bästa vägvalet för Stockholms Stadshus AB och staden som helhet är att avstå från att utnyttja förköpsrätten och hembudsmöjligheten att förvärva Fortums ägarandel i Stockholm Exergi. Koncernledningen ser med en ny delägare som träder in som part i Konsortialavtalet goda förutsättningar för en aktiv ägarstyrning för att uppnå Stockholms Stadshus ABs mål med ägandet i bolaget. Enligt aktieöverlåtelseavtalet ska Heat ansluta till Konsortialavtalet enligt bilaga 2.

En extra bolagsstämma kommer att hållas i Stockholm Exergi Holding AB (publ) i samband med att Heat tillträder Fortums aktier. På den extra bolagsstämman ska av Heat föreslagna nya styrelseledamöter väljas. I ärendet utses därför stämmoombud att företräda Stockholms Stadshus AB vid den extra bolagsstämman. Ombudet ges full behörighet att agera på Stockholms Stadshus ABs vägnar och rösta för bolagets aktier.

## **Bakgrund**

Sedan 1:a januari 2016 äger Stockholms Stad genom Stockholms Stadshus AB och Fortum Sverige AB (Fortum) 50 procent var i Stockholm Exergi Holding AB (Stockholm Exergi). För ägandet och styrningen av Stockholm Exergi gäller det av ägarna gemensamt undertecknade Konsortialavtalet.

Den 31:a juli 2020 skickade Fortum en underrättelse till Stockholms Stadshus AB om att de ska utvärdera sitt ägande i Stockholm Exergi.

Enligt Konsortialavtalet ska part som avser överlåta sin andel i Stockholm Exergi underrätta den andra parten. Parterna skall därefter förhandla om en eventuell överlåtelse av andelen till kvarvarande part och villkoren kopplade till en sådan överlåtelse. Kan parterna ej nå en sådan överenskommelse inom en period av sex månader, alternativt om kvarstannande part inom

perioden förklarar sig ej villig att förvärva, får den säljande parten under en period om nio månader sälja till tredje part.

Tredje part som förvärvar aktier i Stockholm Exergi ska alltid hembjuda aktierna till den kvarvarande ägaren i enlighet med hembudsbestämmelse enligt bolagsordningen. Säljande part ansvarar också för att tredje part vid förvärv inträder som part i Konsortialavtalet.

I december 2020 enligt ärende SSAB 2020/191 fattade koncernstyrelsen beslut om att inriktningen för ägandet i Stockholm Exergi ska kvarstå vid 50 procent och därmed inte genomföra förhandling om köp av Fortums aktier enligt punkt 12.5 i Konsortialavtalet.

Fortum startade därmed en försäljningsprocess till tredje part som nu är avslutad och koncernstyrelsen ska därmed ta beslut rörande hembud innan tredje part tillträder ägandet.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB

## **Ärendet**

Efter koncernstyrelsens beslut i december 2020 om att inte förhandla om förvärv av Fortums andel av Stockholm Exergi vidtog Fortum en försäljningsprocess till tredje part. Fortum och Stockholm Stadshus AB har genom hela försäljningsprocessen haft ett gott samarbete och ett transparent arbetssätt.

Då Stockholms Stadshus AB inte har någon direkt bestämmanderätt över vem som Fortum ska sälja sina aktier till förutom möjligheten att använda sig av hembudet var det viktigt för Stockholms Stadshus AB att under processen ha en bra dialog både med Fortum och framtida potentiella ägare samt tydligt beskriva Stockholms Stadshus ABs förväntningar på framtida delägare i Stockholm Exergi. Fortums vilja att genomföra en professionell och förutsägbar försäljningsprocess samt en ny delägars beroende av Stockholms Stadshus ABs inriktning för bolaget gav incitament för en mellan parterna öppen och samarbetsinriktad process. Stockholms Stadshus AB tog tidigt i processen fram kriterier, enligt nedan, som en framtida medägare i Stockholm Exergi ska uppfylla för att kunna accepteras av Stockholms Stadshus AB.

- Långsiktighet
- Ekonomisk stabilitet
- Fokus på miljö, klimat och hållbarhet
- Erfarenhet av att äga och styra liknande bolag
- Utse styrelsemedlemmar med stor erfarenhet företräddelsevis från energisektorn
- Dela stadens ambitioner om miljövänlig och hållbar tillväxt med transparent och konkurrensmässig prissättning av fjärrvärmes
- Ingå som ny part i befintligt Konsortialavtal

Fortums försäljningsprocess delades upp i två faser. Första fasen inleddes med ett utskick till marknaden med ett så kallat Informationsmemorandum (IM, handling vilken presenterar och beskriver bolagets aktuella situation för potentiella investerare). De potentiella köparna svarade på detta IM genom att skicka in ett indikativt bud i slutet på första fasen. Stockholms Stadshus AB fick i samband med att första fasen initierades information om vilka de potentiella köparna var. Stockholms Stadshus AB genomförde med hjälp av KPMG due diligence (företagsbesiktning) av de potentiella köparna med syfte att utreda om dessa köpare uppfyller framtagna kriterier samt efterforska så att inga andra negativa omständigheter råder inom köparnas verksamhet. I slutet på första fasen fick Stockholms Stadshus AB och de kvarvarande potentiella köparna möjlighet att träffas för att ställa frågor och ge svar.

Efter att köparna erlagt sina indikativa bud startades fas två av processen när Fortum valt vilka som gick vidare för att slutförhandla om köp av aktierna i Stockholm Exergi. I fas två gavs också de potentiella köparna och Stockholms Stadshus AB möjlighet att ha ytterligare möte för att bekanta sig med varandra samt ställa och ge svar på utestående frågor. Fas två avslutades med att potentiella köpare inkom med bindande bud. Fortum annonserade 30:e juni 2021 att de nått en överenskommelse om att sälja sin andel av Stockholm Exergi till Heat, ett konsortium bestående av Alecta, APG, AXA, KEVA och PGGM under ledning av APG. Köpeskillingen uppgår till 29,5 miljarder kronor.

Nedan följer en kort beskrivning av de ingående parterna i konsortiet och deras andelar i Heat.

#### **Alecta**

Svensk pensionsförvaltare som förvaltar 1 040 miljarder SEK (ca 10 procent i fastigheter och alternativa investeringar, resten i räntebärande placeringar och noterade aktier) åt 35 000 företagskunder och 2,6 miljoner privatkunder. Tjänstepensionsbolaget är det femte största i Europa, med ca 340 anställda. Innehar 15 procents ägarandel i Heat.

#### **APG**

Nederländsk pensionsförvaltare, är en av världens största pensionsförvaltare (grundades 2014). Under 2021 förvaltade bolaget tillgångar för 4,7 miljoner individer med ett värde på 570 miljarder euro. Under Asset Management enheten arbetar ca 700 personer. Innehar 41 procents ägarandel i Heat.

#### **AXA**

Franskt globalt diversifierat bolag inom finansiella tjänster, med fokus på försäkringar och kapitalförvaltning. Kapitalförvaltningen har ca 9 000 miljarder SEK i förvaltad kapital, varav ca 1 700 miljarder SEK inom alternativa investeringar. Bolaget har över 2 400 anställda fördelat på 27 kontor internationellt (har en liten lokal närvaro i Stockholm). Innehar 10 procents ägarandel i Heat.



## KEVA

Keva är Finlands största pensionsbolag som sköter pensionsärendena för kommunsektorns, statens, kyrkans och Folkpensionsanstaltens personal. Keva betjänar totalt 1,3 miljoner anställda och pensionstagare i den offentliga sektorn och har ca 530 medarbetare. Innehar 11 procents ägarandel i Heat.

## PGGM

Nederländskt pensionsbolag som hanterar pensioner från olika pensionsfonder, anslutna arbetsgivare och deras anställda. Bolaget erbjuder pensionsförvaltning och kapitalförvaltning. 2020 förvaltrade PGGM pensionstillgångar om 266 miljarder euro för 4,4 miljoner individer. Innehar 23 procents ägarandel i Heat.

Gemensamt för samtliga parter är att de har en mycket lång investeringshorisont och inget planerat slutdatum för sitt ägande. Tillsammans har konsortiet stor erfarenhet av samarbete med offentlig sektor samt ägande av bolag både inom infrastruktur- och energisektorn.

Enligt Stockholm Exergis bolagsordning ska konsortiet hembjuda aktierna i bolaget till kvarvarande aktieägare. Stockholms Stadshus AB har två månader på sig från det att konsortiet anmält övergången av aktierna till styrelsen i Stockholm Exergi att ta ställning till hembudsmöjligheten. Beslutar Stockholms Stadshus AB att använda sig av lösningsrätten av aktierna är lösenbeloppet motsvarande det som konsortiet erlagt. För att underlätta detta förfarande kommer inte aktierna i Stockholm Exergi att överföras till konsortiet innan Stockholms Stadshus AB tagit ställning till om möjligheten till lösningsrätt enligt paragrafen om hembud i bolagsordningen ska användas.

### Ställningstagande gällande erbjuden förköpsrätt liksom hembudsklausul i bolagsordningen

Styrelsen har nu att ta ställning till om Stockholms Stadshus AB ska använda sig av rätten att förvärva de utestående aktierna till samma belopp (29,5 miljarder kronor) och på samma villkor som Fortum överenskommit med Heat eller kvarstå som ägare till 50 procent av bolaget och låta Heat tillträda som ny delägare till Stockholm Exergi.

I samband med tidigare beslut i ärendet SSAB 2020/191 redogjordes för Stockholms Stadshus ABs handlingsalternativ och för- och nackdelar med att ha kvar 50 procent ägande kontra att äga 100 procent av Stockholm Exergi. Dessa för- och nackdelar är giltiga även vid detta beslutstillfälle. Dock med skillnaden att den tänkta framtida delägaren samt köpeskillingen för 50 procent av bolaget nu är kända.

### **Avstå möjligheten till förköp eller hembudsklausulen**

Bibehållande av 50 procents ägarandel ger Stockholms Stadshus AB fortsatt inflytande i för staden viktiga strategiska beslut såsom infrastruktur för avfallshantering, prismodell för fjärrvärmens, lokal elproduktion och satsningar på CO<sub>2</sub> besparingar i linje med målet om fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040. Nuvarande ägarandel innebär dock ingen egen

majoritet och ger därför inga garantier för att Stockholms Stadshus AB får sin inriktning genomförd i beslut och förhandlingar med den andra ägaren.

Oförändrad ägarandel innebär att Stockholms Stadshus AB bibehåller som idag möjligheten att erhålla avkastning via utdelning från bolaget samt att Stockholms Stadshus AB får del av fortsatt värdetillväxt inom bolaget. Den avkastning som erhålls och den affärsrisk som finns inom verksamheten delas lika mellan ägarna. Stockholms Stadshus AB ser fördelar med den kompetens och erfarenhet som konsortiet bakom Heat kan representera.

Det är viktigt att lägga fast målsättningen för Stockholms Stadshus ABs ägande och också se över strategier för ägarstyrning i detta alternativ. Detta mot bakgrund av att Stockholms Stadshus AB fortsatt inte kan konsolidera Stockholm Exergi med bolagskoncernen och därmed inte ta tillvara eventuella synergieffekter med andra delar av koncernen och resultatplanera genom koncernbidrag. Vidare kommer Heat som ny delägare med nya perspektiv vilja utveckla verksamheten.

### **Nyttja möjligheten till förköp eller hembudsklausul**

Att förvärva de resterande 50 procent av aktierna till en summa av 29,5 miljarder kronor skulle innebära att Stockholms Stadshus AB får fullständig kontroll över strategiska beslut såsom prissättning av fjärrvärme, hanteringen av avfall och satsningar kopplade till miljöprogrammets målsättning om ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040. Stockholms Stadshus AB kan vid fullt ägande också konsolidera det ekonomiska utfallet i bolagskoncernen.

Nuvarande ränteläget och den stora mängden kapital på marknaden som söker avkastande placeringar leder till höga värderingar av fjärrvärmeföretag. Det innebär att Stockholms Stadshus AB behöver betala ett betydande pris, 29,5 miljarder kronor, för Fortums ägarandel vid utövande av förköp eller hembuds rätt. Kommunkoncernens belåning skulle öka väsentligt och därmed öka stadens räntekänslighet och i förlängningen riskera att göra det svårare att behålla högsta kreditbetyg samt riskera att tränga undan andra angelägna investeringar i staden.

Det finns också en risk att bolaget sjunker i värde i en förändrad marknad. Ytterligare risk är att Stockholms Stadshus AB som ensam ägare till bolaget kommer leda bolaget utan det kunnande och de affärsmässiga aspekter som konsortiet lett av APG bidrar med och därmed riskerar att minska bolagets värde.

### **Extra bolagsstämma i Stockholm Exergi Holding AB (publ)**

En extra bolagsstämma kommer att hållas i Stockholm Exergi Holding AB (publ) i samband med att Heat tillträder Fortums aktier. På den extra bolagsstämman ska av Heat föreslagna nya styrelseledamöter väljas. I ärendet utses därför stämmoombud att företräda Stockholms Stadshus AB vid den extra bolagsstämman. Ombudet ges full behörighet att agera på Stockholms Stadshus ABs vägnar och rösta för bolagets aktier.

## Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningens uppfattning som beskrivs i ärendet SSAB 2020/191 att nuvarande ägarandel har gett en bra balans i styrningen av bolaget är fortfarande giltig. Stockholms Stadshus AB och staden som helhet med det kommunala uppdraget, fastighetsägandet och med ambitiösa mål i miljö- och klimatfrågor och en extern part med en god kännedom om energimarknaden, hållbarhet och marknadens villkor kompletterar varandra väl. Stockholms Stadshus AB har på det sättet också fått tillgång till extern kompetens i styrningen av bolaget genom en delägare som på lika villkor delar risker och resultat i bolaget.

Koncernledningen anser att Fortums försäljningsprocess med Stockholms Stadshus ABs aktiva medverkan har lett fram till en långsiktig professionell köpare av Fortums aktier i Stockholm Exergi. Heat såsom ett konsortium bestående av Alecta, APG, AXA, KEVA och PGGM upplevs väl kunna komplettera Stockholms Stadshus AB som ägare i bolaget och bidra med hög kompetens och erfarenhet

Konsortiet har deklarerat att de ställer sig bakom den nuvarande affärsplanen och bolagets inriktning och vision men också att de genom ett aktivt ägande tillsammans med Stockholms Stadshus AB vill utveckla bolaget vidare. Den nya ägaren träder in som ny part i det gällande Konsortialavtalet. I övrigt innebär föreslagna beslut i ärendet inga förändringar i Konsortialavtalet.

Koncernledningen gör, ur ett ekonomisk och verksamhetsstrategisk perspektiv, den samlade bedömningen att det bästa vägvalet för Stockholms Stadshus AB och staden som helhet är att avstå utnyttjande av förköpsrätten och hembudsmöjligheten att förvärva Fortums ägarandel i Stockholm Exergi. Koncernledningen ser med Heat som en ny delägare som träder in som part i Konsortialavtalet goda förutsättningar för en aktiv ägarstyrning för att uppnå Stockholms Stadshus ABs mål med ägandet i bolaget.

Magdalena Bosson  
VD

Krister Schultz  
Vice vd

## Bilagor

1. Aktieöverlåtelseavtal mellan Fortum Sverige AB och Heat Bidco AB avseende aktier i Stockholm Exergi Holding AB (publ) tecknat den 30 juni 2021 (Sekretess och finns fysiskt tillgängligt hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr)
2. Förlaga till anslutningsavtal, bilaga 6.2(a) (x) till aktieöverlåtelseavtalet som utgör bilaga 1 till detta tjänsteutlåtande (Sekretess och finns fysiskt tillgängligt hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.)
3. Förlaga till fullmakt för stämooombud

Övriga anmälningsärenden  
2021 (samlingsärende)

12

SSAB 2021/1

Handläggare  
Tuula Seger, 08-508 29 341

Till  
Koncernstyrelsen

## Övriga anmälningssärenden

### Härmed anmäls följande ärenden.

1. Koncernledningens remissvar om ”Boverkets rapport Utveckling av regler om klimatdeklaration av byggnader”. SSAB 2021/58
2. Koncernledningens remissvar om ”Boverkets promemoria Önskemål om utökat bemyndigande att meddela föreskrifter för friytor för lek och utevistelse vid skolor, förskolor, fritidshem och annan jämförlig verksamhet”. SSAB 2021/51
3. Koncernledningens remissvar om ”Promemoria - Genomförande av ändringar i energieffektiviseringsdirektivet om värme, kyla och tappvarmvatten för hushållsbruk”. SSAB 2021/45
4. Koncernledningens remissvar om ”Krav för bilar i upphandling av transporttjänster i Stockholms stad”. SSAB 2021/46

Koncernledningens remissvar biläggs till handlingarn för ärendet.

Övriga bilagor, remisser samt underremissvar från dotterbolagen m.m. finns att läsa som elektroniska bilagor på [edokmeetings.stockholm.se](http://edokmeetings.stockholm.se)

Magdalena Bosson  
VD

Krister Schultz  
Vice vd