

## Försäljning av utbildningsfastigheter

Uppdrag från budget 2019

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Skolfastigheter i Stockholm AB:s förvärv av dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) godkänns.
2. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i bolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) utses, till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige, Claes Magnusson (OPOL), Mona Fagerlund (OPOL) och Sofia Johansson (OPOL), med Claes Magnusson som ordförande och Mona Fagerlund som ledamot och vice ordförande och Sofia Johansson som suppleant.
3. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i bolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) utses till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige, Ulla-Britt Ling-Vannerus (M) och Amanj Mala-Ali (S).
4. Ny bolagsordning, bilaga 1 till utlåtandet, för Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) godkänns.
5. Begränsningen i Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) bolagsordnings §14, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när det av SBB i Norden AB (publ) org.nr 559053-5174 indirekt ägda bolaget Samhäll 55 AB, 559115-3365, eller i förekommande fall, det koncernbolag till Samhäll 55 AB till vilket aktieöverlåtelseavtalet överlåtits i enlighet med aktieöverlåtelseavtalets bestämmelser, tillträder aktierna i Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
6. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Skolfastigheter i Stockholm AB i uppdrag att sälja tomträtterna Stockholm Sländtrissan 1, Stockholm Birkamyntet 3, Stockholm Spjutspetsen 1, Stockholm Stora Ängby 23, Stockholm Stora Ängby 24, Stockholm Stora Ängby 26, Stockholm Skäddan 1, Stockholm Klarinetten 20, Stockholm

Siken 22, Stockholm Klacken 2, Stockholm Randers 1, Stockholm Brudhandsken 12, Stockholm Platåskon 4, Stockholm Videörten 50, Stockholm Skogsplanteringen 4, Stockholm Renfanan 30, Stockholm Rørsoppen 12, Stockholm Bönemannen 3, Stockholm Rödbby 1, Stockholm Våldö 6, Stockholm Gullpigan 1, Stockholm Munsö 1 och Stockholm Birkamyntet 2 till dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187).

7. Skolfastigheter i Stockholm AB:s försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) till det av SBB i Norden AB (publ) org.nr 559053-5174 indirekt ägda bolaget Samhäll 55 AB (org. nr.559115-3365), eller i förekommande fall, det koncernbolag till Samhäll 55 AB till vilket aktieöverlåtelseavtalet överlätits i enlighet med aktieöverlåtelseavtalets bestämmelser, med ett försäljningspris baserat på ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om sammanlagt 421,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, bilaga 4 till utlåtandet, godkänns.
8. Paragrafen justeras omedelbart.

### **Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.**

#### **Ärendet**

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har i budget 2019 ägardirektiv om att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolagets verksamhet.

SISAB har arbetat fram en fastighetsportfölj i enlighet med stadens ägardirektiv för avyttring av fastigheter som staden inte har ett långsiktigt behov av att äga. Fastighetsportföljen består av förskolor och skolor med privata verksamhetsutövare.

Portföljen är sammansatt utifrån verksamhetsutövare men också med hänsyn till geografiskt läge, i syfte att skapa en attraktiv förvaltningsenhet. Respektive verksamhetsutövare har erbjudits möjlighet att inkomma med bud på de fastigheter där de bedriver sin verksamhet.

Fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar area om sammanlagt cirka 17 225 kvm. Samtliga objekt är upplåtna med tomträtt genom stadens exploateringsnämnd, vilket innebär att staden även fortsättningsvis kommer att ha rådighet över marken. Bolaget har bytt namn från Freja Fastigheter i Stockholm AB till Ajerf Fastigheter i Stockholm AB.

## Beredning

Ärendet har initierats av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

*Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret* anser att förslaget utgör en del av uppfyllandet av bolagets direktiv.

## Våra synpunkter

Stockholm har stora investeringsvolymerna och det ställer krav på att ansvarsfullt förvalta stadens tillgångar och ekonomi. Förslaget bidrar till att minska SISAB:s skuldsättning och förenklar bolagets möjligheter att fokusera på staden som hyresgäst. Avyttringen av dessa fastigheter som bedöms sakna strategisk vikt ger också bättre förutsättningar för bolaget att genomföra planerade investeringar. Den grönbå majoriteten strävar efter god ekonomisk styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet och sunda prioriteringar. Detta förslag ligger i linje med denna ambition och vi ser positivt på avyttringen av de föreslagna fastigheterna. I övrigt hänvisar jag till Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Bolagsordning för Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187))
2. Tjänsteutlåtande till styrelsen i SISAB 2019-11-06
3. Protokollsutdrag från styrelsemöte i SISAB 2019-11-06
4. Aktieöverlåtelseavtal SEKRETESS enligt OSL 19:3 samt OSL 31:16, finns att läsa hos KF/KS kansli, Stadshuset

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå förslaget
2. Att därutöver anföras

Ett offentligt bolag ska regelbundet se över sin verksamhet och ägandeportfölj för att uppnå en så kostnadseffektiv verksamhet som möjligt. Dock motsätter vi oss den försäljning som föreslås i föreliggande ärende. Till skillnad från Moderaternas iver att i alla lägen sälja det som går att sälja, från hyresrätter till fastigheter och centrumanläggningar, sätter vi invånarnas, stadens och bolagens bästa i främsta rummet.

Detta försäljningsärende är en direkt följd av den omsvängning av politiken som skedde efter valet 2018. Med sänkt skatt och totalstopp i bostadsbyggandet behöver den borgerliga majoriteten hitta alternativa inkomstkällor. Utförsäljnings- och privatiseringspolitik må få det att lysa i ögonen på den moderatledda majoriteten med det är inte vad vanligt folk vill ha. Den 12 januari genomfördes exempelvis en folkomröstning i Helsingborg om försäljning av det kommunala energi- och kommunikationsbolaget Öresundskraft. Preliminärt valresultat visar att hela 96 procent av de som röstade motsätter sig en försäljning. Även områden med många borgerliga väljare har röstat klart nej till försäljning. Det är en tydlig markering. Gemensamt ägande och långsiktig rådighet över kommunens verksamheter, bolag och fastigheter efterfrågas i breda väljargrupper.

Vi är i detta ärende kritiska till det bristande beslutsunderlag som presenterats för såväl bolags- som koncernstyrelse. Ett fullständigt ekonomiskt underlag med analys av konsekvenser för bolagets ekonomi saknas. En styrelse måste beredas möjlighet att ta del av en grundlig analys av hur försäljningen påverkar lönsamheten på lång sikt. Det är viktigt för styrelsens arbete att de beslut som fattas är förenliga med ekonomiskt ansvarstagande.

Vi konstaterar att ett flertal av fastigheterna avser förskolor som under tidigare borgerliga majoriteter avknoppades till underpriser och där de privatiserade förskolorna därefter gjorde stora vinster. Efter överklagande av liknande avknoppningar av hemtjänsten konstaterades att staden brutit mot kommunallagen när de sålde verksamhet för billigt. Genom att nu även sälja utbildningsfastigheterna fortsätter privatiseringspolitiken och staden har endast kvar rådigheten över marken. Stadens framtida behov av lokaler måste beaktas vid all fastighetsförvaltning. Idag är lokalerna uthyrda till förskolor och skolor, men demografiska och andra förutsättningar kan ändras och ge upphov till att andra lokalbehov i staden, som då har tillgång till lokaler med lägre hyror än nyproduktion och mer utrymme för verksamhet.

Flera av fastigheterna har positiva driftnetton vilket innebär att försäljningen kommer få en negativ effekt på SISAB:s (och därmed stadens) ekonomi och löpande

verksamhet. Beslutet att avyttra fastigheterna beräknas innebära ett försämrat driftsnetto om cirka 8 miljoner kronor per år för bolaget. Snitträntan för kommunkoncernens upplåning för december månad var 0,53 procent. Det innebär att en realisationsvinst om 293,5 miljoner kronor i bästa fall innebär en minskad räntekostnad för staden om cirka 2 miljoner kronor.

En årlig intäkt om 8 miljoner kronor ersätts alltså med årligt minskade utgifter om cirka 2 miljoner kronor. Vi kan inte tolka det på annat sätt än att kortsiktig vilja att framställa balansräkningen i bättre dager går före vad som är en långsiktigt hållbar ekonomi. Det är inte förenligt med ekonomiskt ansvarstagande och vi motsätter oss ideologiskt motiverade försäljningar som varken gagnar medborgarna, verksamheterna eller staden som helhet.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Skolfastigheter i Stockholm AB:s förvärv av dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) godkänns.
2. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i bolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) utses, till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige, Claes Magnusson (OPOL), Mona Fagerlund (OPOL) och Sofia Johansson (OPOL), med Claes Magnusson som ordförande och Mona Fagerlund som ledamot och vice ordförande och Sofia Johansson som suppleant.
3. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i bolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) utses till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige, Ulla-Britt Ling-Vannerus (M) och Amanj Mala-Ali (S).
4. Ny bolagsordning, bilaga 1 till utlåtandet, för Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) godkänns.
5. Begränsningen i Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) bolagsordnings §14, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när det av SBB i Norden AB (publ) org.nr 559053-5174 indirekt ägda bolaget Samhäll 55 AB, 559115-3365, eller i förekommande fall, det koncernbolag till Samhäll 55 AB till vilket aktieöverlåtelseavtalet överlåtits i enlighet med aktieöverlåtelseavtalets bestämmelser, tillträder aktierna i Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.

6. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Skolfastigheter i Stockholm AB i uppdrag att sälja tomträtterna Stockholm Sländtrissan 1, Stockholm Birkamyntet 3, Stockholm Spjutspetsen 1, Stockholm Stora Ängby 23, Stockholm Stora Ängby 24, Stockholm Stora Ängby 26, Stockholm Skäddan 1, Stockholm Klarinetten 20, Stockholm Siken 22, Stockholm Klacken 2, Stockholm Randers 1, Stockholm Brudhandsken 12, Stockholm Platåskon 4, Stockholm Videörten 50, Stockholm Skogsplanteringen 4, Stockholm Renfanan 30, Stockholm Rørsoppen 12, Stockholm Bönemannen 3, Stockholm Rödbby 1, Stockholm Våldö 6, Stockholm Gullpigan 1, Stockholm Munsö 1 och Stockholm Birkamyntet 2 till dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187).
7. Skolfastigheter i Stockholm AB:s försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) till det av SBB i Norden AB (publ) org.nr 559053-5174 indirekt ägda bolaget Samhäll 55 AB (org. nr.559115-3365), eller i förekommande fall, det koncernbolag till Samhäll 55 AB till vilket aktieöverlåtelseavtalet överlåtits i enlighet med aktieöverlåtelseavtalets bestämmelser, med ett försäljningspris baserat på ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om sammanlagt 421,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, bilaga 4 till utlåtandet, godkänns.
8. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 15 januari 2020

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

*Mats Larsson*

**Reservation** anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och Rashid Mohammed (V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har i budget 2019 ägardirektiv om att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolagets verksamhet.

SISAB har arbetat fram en fastighetsportfölj i enlighet med stadens ägardirektiv för avyttring av fastigheter som staden inte har ett långsiktigt behov av att äga. Fastighetsportföljen består av förskolor och skolor med privata verksamhetsutövare.

Portföljen är sammansatt utifrån verksamhetsutövare men också med hänsyn till geografiskt läge, i syfte att skapa en attraktiv förvaltningsenhet. Respektive verksamhetsutövare har erbjudits möjlighet att inkomma med bud på de fastigheter där de bedriver sin verksamhet.

Fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar area om sammanlagt cirka 17 225 kvm. Samtliga objekt är upplåtna med tomträtt genom stadens exploateringsnämnd, vilket innebär att staden även försettningsvis kommer att ha rådighet över marken.

### *Försäljningsprocess*

I enlighet med styrelsebeslut per den 29 maj 2019 inledde SISAB under våren 2019 tillsammans med fastighetskonsulten Svefa en försäljningsprocess av fastighetsportföljen. Intresset för portföljen har varit stort och totalt inkom 20 indikativa bud. Efter utvärdering av samtliga bud valde SISAB att teckna en avsiktsförklaring med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB). Under oktober 2019 genomförde SBB en sedvanlig due diligence och bolagen har efter detta gemensamt arbetat fram ett aktieöverlåtelseavtal (bilaga 4).

Försäljningen sker genom paketering av samtliga fastigheter i bolag för att kunna optimera det ekonomiska utfallet och även för att ha möjlighet att säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

### *Köparen*

SBB grundades år 2016 och äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i fyra nordiska länder. Bolaget har en långsiktig ägande- och förvaltningsstrategi och har som målsättning att vara en långsiktig partner till den offentliga sektorn i Norden.

Bolagets samhällsfastigheter innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som bedriver verksamhet inom bland annat utbildning,



äldreomsorg, LSS- och annan vårdverksamhet, kommunal och statlig förvaltning.

Bolagets mål är att inneha ett fastighetsbestånd till ett värde av 20-25 miljarder kronor inom fem år och vara en betydande aktör på fastighetsmarknaden över hela Norden.

SBB:s egna kapital uppgick per 2019-09-30 till knappt 11 mdkr, med en soliditet på 36 %. Per detta datum ägde bolaget 842 fastigheter med ett marknadsvärde på drygt 30 mdkr.

#### *Avtalet*

Aktieöverlåtelseavtalet är för sin giltighet villkorat av beslut i koncernstyrelsen följt av beslut i kommunfullmäktige. Fattas inte sådana beslut senast den 31 december 2020 förfaller avtalet att gälla utan rätt till ersättning för någondera part.

Överlåtelse av aktierna och tillträde till tomträtterna är planerat till den 1 april 2020. I enlighet med avtalet ska köparens ägande av tomträtterna vara långsiktigt och i samband med tillträdet till tomträtterna ska SBB erbjuda respektive hyresgäst en möjlighet att förlänga befintligt hyresavtal med 10 år på oförändrade villkor.

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för styrelse/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

#### *Ekonomi*

Försäljningen sker till ett underliggande, överenskommet fastighetsvärde om sammanlagt 421 500 000 kronor. Efter överenskommet avdrag för latent skatt, som beräknas på mellanskillnaden mellan det överenskomna fastighetsvärdet och skattemässiga värdet, genereras ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 413,5 mnkr. Med hänsyn tagen till stämpelskatt om 18 mnkr, som enligt avtalet belastar SISAB, uppgår nettointäkten till 395 mnkr. Fastigheternas sammanlagda bokförda värde kommer per tillträdesdagen att uppgå till cirka 101 500 000 kronor. Detta innebär att SISABs realisationsvinst uppgår till knappt 300 mnkr.

#### **Beredning**

Ärendet har initierats av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 9 december 2019 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Skolfastigheter i Stockholm AB:s förvärv av dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) godkänns.
2. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i bolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) utses, till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige, Claes Magnusson, Mona Fagerlund och Sofia Johansson, med Claes Magnusson som ordförande och Mona Fagerlund som ledamot och vice ordförande och Sofia Johansson som suppleant.
3. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i bolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) utses till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige, Ulla-Britt Ling-Vannerus och Amanj Mala-Ali.
4. Ny bolagsordning (bilaga 1) för Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) godkänns.
5. Begränsningen i Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) bolagsordnings §14, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när det av SBB i Norden AB (publ) org.nr 559053-5174 indirekt ägda bolaget Samhäll 55 AB, 559115-3365, eller i förekommande fall, det koncernbolag till Samhäll 55 AB till vilket aktieöverlåtelseavtalet överlåtits i enlighet med aktieöverlåtelseavtalets bestämmelser, tillträder aktierna i Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
6. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtterna Stockholm Sländtrissan 1, Stockholm Birkamyntet 3, Stockholm Spjutspetsen 1, Stockholm Stora Ängby 23, Stockholm Stora Ängby 24, Stockholm Stora Ängby 26, Stockholm Skäddan 1, Stockholm Klarinetten 20, Stockholm Siken 22, Stockholm Klacken 2, Stockholm Randers 1, Stockholm Brudhandsken 12, Stockholm Platåskon 4, Stockholm Videörten 50, Stockholm Skogsplanteringen 4, Stockholm Renfanan 30, Stockholm Rørsoppen 12, Stockholm Bönemannen 3, Stockholm Rödby 1, Stockholm Våldö 6, Stockholm Gullpigan 1, Stockholm Munsö 1 och Stockholm Birkamyntet 2 till dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187).

7. Skolfastigheter i Stockholm AB försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) till det av SBB i Norden AB (publ) org.nr 559053-5174 indirekt ägda bolaget Samhäll 55 AB, 559115-3365, eller i förekommande fall, det koncernbolag till Samhäll 55 AB till vilket aktieöverlåtelseavtalet överlåtits i enlighet med aktieöverlåtelseavtalets bestämmelser, med ett försäljningspris baserat på ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om sammanlagt 421,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, (bilaga 4) godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Skolfastigheter i Stockholm AB:s förvärv av dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) godkänns.
2. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtterna Stockholm Sländtrissan 1, Stockholm Birkamyntet 3, Stockholm Spjutspetsen 1, Stockholm Stora Ängby 23, Stockholm Stora Ängby 24, Stockholm Stora Ängby 26, Stockholm Skäddan 1, Stockholm Klarinetten 20, Stockholm Siken 22, Stockholm Klacken 2, Stockholm Randers 1, Stockholm Brudhandsken 12, Stockholm Platåskon 4, Stockholm Videörten 50, Stockholm Skogsplanteringen 4, Stockholm Renfanan 30, Stockholm Rørsoppen 12, Stockholm Bönemannen 3, Stockholm Rödby 1, Stockholm Våldö 6, Stockholm Gullpigan 1, Stockholm Munsö 1 och Stockholm Birkamyntet 2 till dotterbolaget Ajerf Fastigheter (org. nr 559217-9187).
3. Skolfastigheter i Stockholm AB försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Ajerf Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) till det av SBB i Norden AB (publ) org.nr 559053-5174 indirekt ägda bolaget Samhäll 55 AB, 559115-3365, eller i förekommande fall, det koncernbolag till Samhäll 55 AB till vilket aktieöverlåtelseavtalet överlåtits i enlighet med aktieöverlåtelseavtalets bestämmelser med ett försäljningspris baserat på ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om sammanlagt 421,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, godkänns.
4. Skolfastigheter i Stockholm AB uppmanas att teckna erforderliga avtal.
5. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

*Reservation* anfördes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Clara Lindblom (V), bilaga 1.

**Stockholms Stadshus AB:s och Stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande** daterat den 6 november 2019 har i huvudsak följande lydelse.

SISAB har sedan 2018 haft som uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning. Fr.o.m. 2019 har detta kompletterats med ett uppdrag om att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen av de 23 tomträtterna som redovisas i detta ärende utgör en del i genomförandet och uppfyllandet av bolagets direktiv.

Försäljningen av tomträtterna innebär ett väsentligt ekonomiskt tillskott för SISAB. Detta ger bolaget förbättrade finansiella förutsättningar att genomföra planerade investeringar de kommande åren, både för underhåll och renoveringar i befintligt bestånd men även nyproduktion. Försäljningen minskar också bolagets skuldsättning, som till följd av bolagets höga investeringsnivå ökat under de senaste åren. Bolaget budgeterar med investeringsnivåer kring 600 mnkr per år för åren 2020-2023. Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer de ekonomiska konsekvenserna av affären som positiva och nödvändiga för att förbättra bolagets ekonomiska ställning.

Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad anger som huvudprincip att byggnader och lokaler som inte behövs långsiktigt för stadens verksamheter ska avvecklas. Avyttringen innebär vidare att SISAB får ökade möjligheter att fokusera på staden som hyresgäst.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen kan godkännas enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.

## Reservationer m.m.

### Stockholms Stadshus AB

*Reservation* anfördes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Clara Lindblom (V) enligt följande.

Det finns alltid skäl för ett offentligt bolag att se över sin verksamhet och ägandeportfölj för att uppnå en så kostnadseffektiv verksamhet som möjligt. Vi har tidigare påpekat vikten av att bolags- och koncernstyrelse, vid såväl uppköp som försäljningar, har beslutsunderlag tillika analys av konsekvenser för bolagets ekonomi. Styrelsen måste beredas möjlighet att ta del av en grundlig analys av hur försäljningen påverkar lönsamheten på lång sikt. Det är viktigt för styrelsens arbete att de beslut som fattas är förenliga med ekonomiskt ansvarstagande.

Vi konstaterar att ett flertal av fastigheterna avser förskolor som under tidigare borgerliga majoriteter avknoppades till underpriser och där de privatiserade förskolorna därefter gjorde stora vinster. Efter överklagande av liknande avknoppningar av hemtjänsten konstaterades att staden brutit mot kommunallagen när de sålde verksamhet för billigt. Genom att nu även sälja utbildningsfastigheterna fortsätter privatiseringspolitiken och staden har endast kvar rådigheten över marken.

Flera av fastigheterna har positiva driftnetton vilket innebär att försäljningen kommer få en negativ effekt på SISAB:s löpande verksamhet. Den negativa effekten av föreliggande försäljning beräknas till cirka 8 miljoner kronor per år för bolagets löpande verksamhet. Vi kan inte tolka det på annat sätt än att kortsiktig vinst går före en långsiktigt hållbar ekonomi. Det är inte förenligt med ekonomiskt ansvarstagande och vi motsätter oss ideologiskt motiverade försäljningar som varken gagnar bolaget, verksamhetsutövarna eller staden som helhet.”