

## Utlåtande Rotel I, Rotel II (Dnr KS 2021/1242)

### **Avyttring av Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SI-SAB) fastighet Borrsvängen 13, Gubbängen genom bolagsförsäljning**

Framställan från Stockholms Stadshus AB

Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 31 januari 2022

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Som svar på minoritetsåterremissen hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att sälja fastigheten Borrsvängen 13 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321- 4868) dotterbolag Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884).
3. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321- 4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884) till IES Skolfastigheter AB (org.nr 559332-4931) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för fastigheten Borrsvängen 13 om 250,3 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 2 till utlåtandet) godkänns.
4. Begränsningen i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884) bolagsordning § 13 (bilaga 5 till utlåtandet), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när IES Skolfastigheter AB (org.nr 559332-4931) tillträder aktierna i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
5. Paragrafen justeras omedelbart.

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

## Ärendet

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) tog under våren 2021 ett inriktningsbeslut om att sälja utbildningsfastigheten Borrsvängen 13 i Gubbängen i en bolagsförsäljning. I september 2021 togs beslut om att genomföra försäljningen till IES Skolfastigheter AB som är dotterdotterbolag till Internationella Engelska skolan (IES). Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att kunna säkerställa vissa avtalsmässiga villkor. Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier i SISAB:s nybildade dotterbolag Erato 101 Samhällsfastigheter AB säljs, inklusive fastigheten Borrsvängen 13 med ett underliggande fastighetsvärde om 250 mnkr. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att försäljningen av fastigheten Borrsvängen 13 utgör en viktig del i bolagets uppdrag om att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor, att avyttra ej strategiska fastigheter samt uppfylla ägardirektivet om att öka samarbetet med och låta externa aktörer genomföra reinvesteringar i fastigheter.

Den 31 januari 2022 behandlade kommunfullmäktige ärendet varvid det minoritetsåterremitterades. Ärendet om försäljningen av Borrsvängen 13 återremitteras med motiveringen att det ska kompletteras med en risk- och konsekvensanalys av hur minskade hyresintäkter påverkar SISAB. Därutöver efterfrågas en redovisning av bevekelsegrunderna för att undanta kravet på tilläggsköpeskilling om skolpengen ändras eller om reglerna för att driva friskola ändras samt för hur framtida utbildningsplatser i området påverkas om köparen säljer Borrsvängen 13 och utbildningsfastigheten då ges en annan inriktning.

Slutligen anføres den föreslagna försäljningens koppling till utveckling av Gubbängshallen som beskrivs i ärendet och att det inte belyses hur den kommer påverka stadens föreningsliv på kort och lång sikt.

## Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har efter kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* föreslår att minoritetsåterremissen anses besvarad med hänvisning till kontorets tjänsteutlåtande, samt att Skolfastigheter i Stockholm AB ges i uppdrag att genomföra projekt avyttringen av Borrsvängen 13 genom en bolagsförsäljning till IES Skolfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 250,3 mnkr.

## Beredning före minoritetsåterremiss

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## Våra synpunkter efter minoritetsåterremiss

Kommunfullmäktige beslutade den 31 januari 2022 att återremittera ärendet med stöd av kommunallagens regler om minoritetsåterremiss. Det förslag som lagts fram är enligt vår mening väl berett och välbalanserat utifrån stadens målsättningar. SISAB ska bidra till att stadens höga investeringsnivå delvis kan finansieras genom försäljning av tillgångar som inte är nödvändiga för bolagets kärnverksamhet, vilket är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för stadens egna förskolor och skolor.

Avyttringen av Borrsvängen 13 är villkorad av att en avstyckning sker från Borrsvängen 13 till Borrsvängen 12. Härefter är avsikten att utveckla en ny skola och idrottshall på den närliggande fastigheten. En sådan möjlig utveckling kommer att beredas och beslutas i särskild ordning i berörda nämnder. Det här beslutet avser enbart fastigheten Borrsvängen 13.

Fastigheten genererar ett positivt driftnetto hos SISAB om ca 9 mnkr per år. Ett lägre resultat som följd av planerad försäljning kommer att uppvägas dels av minskade framtida räntekostnader, dels av ett minskat framtida investeringsbehov för planerat underhåll.

I detaljplanen, som styr användningen, för Borrsvängen 13 anges att fastigheten ska användas för allmänt ändamål, vilket exempelvis kan vara skola, idrottshall, bibliotek eller liknande. En ändrad användning kräver en ändring av detaljplanen. Staden har genom det kommunala planmonopolet därmed fortsatt rådighet över den kommande utvecklingen.

Elevprognoserna, framtagna genom Samordnad grundskoleplanering i Stockholm (SAMS), fram till 2040 pekar på behov av fyra nya skolor i området, förutsatt att maxkapaciteten i de övriga skolorna utnyttjas fullt ut. Under planeringsperioden har området, sett i sin helhet, gott om lokalkapacitet.

I enlighet med vad som framkommer i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande överensstämmer avyttringen av Borrsvängen 13 med bolagets direktiv och uppdraget att öka sin egenfinansieringsgrad genom att försäljningen ger ett betydande ekonomiskt tillskott om cirka 211 mnkr som minskar SISAB:s låneskuld, vilket är mycket positivt.

#### Våra synpunkter före minoritetsåterremiss

SISAB har ett ägardirektiv i stadens budget om att tillsammans med idrottsnämnden, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden verka för att reinvesteringar i idrottsfastigheter, såsom Gubbängens idrottshall, genomförs i extern aktörs regi. Försäljningen av Borrsvängen 13 (skolan) är ett led i ett pilotprojekt som även innefattar grannfastigheten Borrsvängen 12 med Gubbängshallen. Idag nyttjas idrottshallen bland annat av närliggande skolor och föreningar.

Det övergripande pilotprojektet inom staden syftar till att pröva stadens egna processer i relation till privata aktörer och få ökad erfarenhet av denna typ av samarbete. Inom pilotprojekten kan också stadens egna investeringsnivåer sänkas genom externa aktörers medverkan i renovering och/eller nybyggnation av skol- och idrottslokaler.

SISAB har i uppdrag att bidra till att stadens höga investeringsnivå delvis kan finansieras genom försäljning av tillgångar som inte bedöms vara nödvändiga för bolagets kärnverksamhet. Till kärnverksamhet hör hyresgäster i form av stadens egna verksamheter. Försäljningen ligger därmed även i linje med ägardirektiven om att SISAB ska avyttra icke-strategiska fastigheter och öka sin egen självfinansieringsgrad. Intäkterna från försäljningen kommer att användas till att bygga nya skolor och förskolor. Internationella Engelska skolan har uttryckt intresse av att, i samarbete med en extern fastighetsaktör, utveckla sin utbildningsverksamhet på platsen. För att möjliggöra samtliga delar av pilotprojektet, dvs att befintlig idrottshall och skolbyggnad renoveras och att en ny idrottshall och en ny skolbyggnad byggs, krävs att projektet hålls samman med en gemensam köpande part/utvecklare som kan möta behovet av ökade elevplatser i sin verksamhet. Projektet innebär en positiv utveckling av området med mer skol- och idrottsverksamhet som vi ser fram emot att följa framöver.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Aktieöverlåtelseavtal Borrsvängen 13
3. Tjänsteutlåtande SISAB, genomförandebeslut avyttring av utbildningsfastigheter Borrsvängen 13
4. Protokollsutdrag SISAB 2021-11-02, Borrsvängen 13
5. Bolagsordning Erato 101 Samhällsfastigheter i Stockholm AB

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avbryta försäljningen av fastigheten Borrsvängen 13, Gubbängen, då det är negativt att sälja ut fastigheten i ett långsiktigt kommunkoncernperspektiv
2. Att behålla utbildningsfastigheten i SISAB:s regi och hemställa hos kommunfullmäktige att fastighetsnämnden och idrottsnämnden ges i uppdrag att återuppta tidigare planering för upprustning av Gubbängshallen
3. Att därutöver anföra

Föreliggande ärende återremitterades av kommunfullmäktige den 31 januari med hänvisning till behovet av en risk- och konsekvensanalys samt att underlaget till beslut innehöll ett antal oklarheter som behövde utredas vidare. I det snabbbehandlade och kortfattade svaret som nu kommit kvarstår frågetecknen.

Vår kritik mot att detta ärende också innebär en försäljning av Gubbängshallen kvarstår. Fortfarande saknas tillräckligt underlag för den försäljningen, trots att den är villkorad i ärendet. Svaret från ansvarigt borgarråd är inte tillfredsställande då man skriver att den ena försäljningen är beroende av den andra samtidigt som man hävdar att försäljningarna av Borrsvängen 12 och 13 är separata. Det går helt enkelt inte ihop. Den efterfrågade analysen av påverkan på föreningslivet i området saknas dessutom helt.

Vi efterfrågade också en djupare analys av hur försäljningen påverkar antalet utbildningsplatser i området. Borgarrådet hänvisar till detaljplanen som säger allmänt ändamål. Det är förvisso bra men innebär samtidigt inga som helst garantier för antalet elevplatser i området. Därmed finns fortfarande risk för det som vi varnat för åtskilliga gånger tidigare, att om en friskola lägger ner och staden måste ta över verksamheten för att garantera skolgången för stadens elever, kommer staden tvingas hyra skollokalerna av en privat fastighetsägare. Det är en situation som inte skulle vara ekonomiskt lönsam för staden.

Vidare hänvisas till SAMS elevprognoser som fram till 2040 pekar på behov av fyra nya skolor i området. Detta är viktig fakta som även oppositionen måste ha kännedom om. Tyvärr har SAMS-arbetet inte skötts på ett transparent sätt under denna mandatperiod. De årliga rapporterna från SAMS har inte behandlats i kommunstyrelsen som brukligt. Det blir ett demokratiskt problem när viktiga kunskapsunderlag hemlighålls. I sak visar också behovet av nya skolor att det är av största vikt att Borrsvängen 13 fortsätter att vara en skola under lång tid framöver.

För SISAB:s del leder de många sålda fastigheterna till kraftigt minskade hyresintäkter vilket i sin tur gjort att bolaget har ålagts ett besparingskrav på 7 miljoner kronor. Vi har tidigare varnat för just denna situation där Moderaternas politik utarmar ett välskött och välrenommerat bolag inom koncernen. Detta hotar i längden stadens förmåga att klara av framtida utbyggnad av elevplatser.

Majoriteten gör en poäng av att bolagets kärnverksamhet är att tillhandahålla lokaler för stadens kommunala skolor, och att skolor som hyrs ut till privata aktörer därmed kan säljas. Som om dessa skulle vara mindre viktiga för skolförsörjningen, trots att verksamheten finansieras av staden. När det gäller försäljningar spelar det uppenbarligen roll vem som driver utbildningsverksamheten. Samtidigt lyfts fristående skolor upp i stadens budget som "en viktig del av Stockholms utbildningssektor". Här pratar majoriteten med dubbla tungor.

Stadsledningskontorets svar om bevekelsegrunderna för att undanta krav på tilläggsköpeskilling om skolpengen eller reglerna för att driva fristående skolor ändras är upplysande för hur stor hänsyn staden är beredd att ta till kommersiella intressen. Att motivera undantaget med att staden värnar om ett långsiktigt ägande av skolfastigheten är obegripligt, då det begränsas till en relativt kort tidsperiod, och intressant då det visar att exempelvis en mer rättvis skolpeng för att ge elever likvärdiga förutsättningar ses som ett hot istället för en möjlighet. Uppenbarligen hyser majoritetspartierna förståelse för att privata aktörer inte kan förväntas driva skolor utan dagens vinstnivåer. Enligt vår mening understryker det istället vikten och behovet av skolor som utgår från elevernas behov snarare än av företagets vinstjakt.

Moderaternas utförsäljningspolitik får uppmärksamhet, och opinionen växer sig starkare. Allt från forskare till liberala ledarsidor pekar på vansinnet i den förda politiken. Över 7000 stockholmare har skrivit under namninsamlingar för att stoppa försäljningen. Det är en tondöv majoritet som väljer att fortsätta med en politik som varken är ekonomiskt hållbar eller till gagn för stockholmarna.

I övrigt kvarstår vår reservation från innan minoritetsåterremissen.

De beslut som koncernens bolagsstyrelser fattar måste vara förenliga med ekonomiskt ansvarstagande och vid eventuella avyttringar av fastigheter ska bolagets bästa stå i centrum. SISAB är ett starkt och dynamiskt bolag och ska så förbli. Men tyvärr bidrar inte denna försäljning till det. Försäljningen av Borrsvängen 13 innebär ett förlorat driftsnetto på 9 miljoner kronor årligen för bolaget vilket inte ens i närheten kompenseras av en eventuell nettoeffekt på räntan givet dagens ränteläge. Om inte ersättningsnivåerna justeras i stadens samverkansavtal för SISAB innebär det antingen att skolor och förskolor kommer att få en högre hyra eller att bolaget behöver minska sina

driftskostnader. Det innebär att skolorna kommer behöva lägga pengarna på sin ökade hyra istället för att anställa fler lärare.

En styrande majoritet måste planera och agera för att Stockholm ska ha de skolor och förskolor som krävs även i framtiden. Erfarenheten har visat att det inte är något som marknaden klarar av vare sig långsiktigt eller kortsiktigt, då det finns flera exempel på friskolekoncerner som över en natt stängt ned verksamheten. Vi motsätter oss därför ideologiskt motiverade försäljningar som varken gagnar medborgarna, verksamheterna eller staden som helhet och inte heller är förenliga med ett samhällsekonomiskt ansvarstagande.

Det är tydligt att ideologin styr snarare än det långsiktigt bästa för staden, vilket även bekräftas av att stadens fastighets- och lokalpolicy för 2021 anger att även lönsamma objekt bör aktivt avyttras. Att ägandet av fastigheterna inte är en förlustaffär för staden, vilket framgår tydligt av underlaget, har således ingen betydelse för majoriteten. Det faktum att Engelska skolan har hyresavtal med SISAB till och med 2029 innebär vid en försäljning att staden går miste om 9 mnkr årligen i hyresintäkter, vilket åtminstone totalt motsvarar 60 mnkr. Vi kan inte se att de negativa konsekvenserna av detta för bolaget eller för andra förskolor och skolor som idag hyr av SISAB är analyserade i ärendet. Däremot kan vi inte se annat än att koncernen IES, Internationella Engelska skolan, vid ett köp gynnas av att de slipper ur det långa avtalet om hyreskostnaderna. Att sälja av tillgångar som uppvisar en stabil inkomst går till och med stick i stäv med majoritetens ledord i budgeten om att Stockholm ska vara en ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för och är därmed inte förenligt med ekonomisk hållbarhet.

Den aktuella försäljningen är en i raden av försäljningar av utbildningsfastigheter som den grönbå majoriteten satt i system att genomföra och där staden i bästa fall endast har kvar rådigheten över marken. Försäljningen får en negativ effekt på SISAB:s (och därmed stadens) ekonomi. Vid en eventuell konkurs eller annan inriktning hos den tilltänkta köparen finns även en påtaglig risk att fastigheten fylls av andra verksamheter som staden saknar rådighet över. I aktieöverlåtelseavtalet finns nämligen en punkt om tilläggsköpeskillning som träder i kraft om köparen inom ett angivet antal år överlåter aktierna i bolaget eller överlåter fastigheten eller del av den till tredje man. Dock gäller inte kravet på tilläggsköpeskillning om skolpengen ändras så att det blir kommersiellt ofördelaktigt för IES koncern att äga bolaget eller fastigheten jämfört med det som gäller på avtalsdagen, eller om reglerna för att driva friskola ändras så att det inte längre är tillåtet eller tillstånd inte medges för att operera en friskola. Det är anmärkningsvärt att staden ingår avtal som innebär att IES inte ska behöva ta några ekonomiska risker med affären. Vi anser att avtal inte ska innehålla klausuler som stoppar, inskränker eller på annat sätt påverkar möjligheter för exempelvis en ny politisk majoritet att eventuellt ändra den politiska inriktningen för den berörda verksamheten. Eftersom den växande koncernen IES, i likhet med alla skolkoncerner, sätter vinsten i första rummet så kan således skärpta spelregler på den svenska skolmarknaden, som stora delar av befolkningen står bakom, få allvarliga konsekvenser för skol-

försörjningen i staden. När vinsten sinar får staden och skoleleverna ta förlusten. Det är ett för högt spel att delta i.

Slutligen ställer vi oss starkt kritiska till försäljning av Gubbängshallen vilket föreliggande ärende kräver för att avtalet ska vara giltigt. Gubbängshallen är en strategiskt viktig fastighet för staden som nyttjas av IES såväl som Gubbängsskolan och föreningssidrotten i området. Vi anser att det är problematiskt att genom andra avtal, som inte redovisas i det aktuella ärendet, låsa in sig i framtida affärer med en för staden okänd aktör. Flera nämnder och bolagsstyrelser är berörda på olika nivåer och affärsupplägget är vare sig ett demokratiskt eller transparent sätt att lösa stadens behov av renoveringar och nybyggnationer. Vilka konsekvenser detta får för föreningslivet som idag tillsammans med IES nyttjar hallen går inte att heller utläsa i ärendet. De grönblåas komplexa affärsupplägg är svårgenomträngliga för oppositionen, för att inte tala om allmänheten som på grund av sekretess fram till det behandlades i koncernstyrelsen inte alls har kunnat ta del av ärendet annat än det som framgått i media. Det blir ett demokratiskt underskott som inte kan försvaras på basis av majoritetens pilotprojekt.

Inför kommunfullmäktigebeslutet var fortfarande flera handlingar sekretessbelagda för allmänheten. Endast den grönblå majoriteten har hela bilden, då alla delar av affärsupplägget ännu inte är behandlat politiskt, vilket gör att ansvarsutkrävandet från väljarna blir svårt.

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

1. Som svar på minoritetsåterremissen hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att sälja fastigheten Borrsvängen 13 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321- 4868) dotterbolag Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884).
3. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321- 4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884) till IES Skolfastigheter AB (org.nr 559332-4931) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för fastigheten Borrsvängen 13 om 250,3 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 2 till utlåtandet) godkänns.
4. Begränsningen i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884) bolagsordning § 13 (bilaga 5 till utlåtandet), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när IES Skolfastigheter AB (org.nr 559332-4931) tillträder aktierna i dotterbolaget Erato 101 Samhälls-



fastigheter AB, (org.nr 559321-4884). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.

5. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 19 januari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

*Hans Altsjö*

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

**Ersättaryttrande** gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB tog under våren 2021 ett inriktningsbeslut om att sälja utbildningsfastigheten Borrsvängen 13 i Gubbängen i en bolagsförsäljning. I september 2021 togs beslut om att genomföra försäljningen till IES Skolfastigheter AB som är dotterdotterbolag till Internationella Engelska skolan (IES).

Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att kunna säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier i SISABs nybildade dotterbolag Erato 101 Samhällsfastigheter AB säljs, inklusive fastigheten Borrsvängen 13 med ett underliggande fastighetsvärde om 250 mnkr. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att försäljningen av fastigheten Borrsvängen 13 utgör en viktig del i bolagets uppdrag om att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor, att avyttra ej strategiska fastigheter samt uppfylla ägardirektivet om att öka samarbetet med och låta externa aktörer genomföra reinvesteringar i fastigheter.

Den 31 januari 2022 behandlade kommunfullmäktige ärendet varvid det minoritetsåterremitterades. Ärendet om försäljningen av Borrsvängen 13 återremitteras med motiveringen att det ska kompletteras med en risk- och konsekvensanalys av hur minskade hyresintäkter påverkar SISAB. Därutöver efterfrågas en redovisning av bevekelsegrunderna för att undanta kravet på tilläggsköpeskilling om skolpengen ändras eller om reglerna för att driva friskola ändras samt för hur framtida utbildningsplatser i området påverkas om köparen säljer Borrsvängen 13 och utbildningsfastigheten då ges en annan inriktning. Slutligen anförs den föreslagna försäljningens koppling till utveckling av Gubbängshallen som beskrivs i ärendet och att det inte belyses hur den kommer påverka stadens föreningsliv på kort och lång sikt.

### Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har efter kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 3 februari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att den nu föreslagna försäljningen av fastigheten Borrsvängen 13 uppfyller bolagets uppdrag om att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor samt att genomföra försäljningar av fastigheter där staden inte har ett långsiktigt strategiskt behov.

*Risk- och konsekvensanalys av hur minskade hyresintäkter påverkar SISAB.*

Fastigheten genererar ett positivt driftnetto hos SISAB om ca 9 mnkr per år. Ett lägre resultat som följd av planerad försäljning kommer att uppvägas dels av minskade framtida räntekostnader, dels av ett minskat framtida investeringsbehov för planerat underhåll.

*Bevekelsegrunderna för att undanta kravet på tilläggsköpeskilling* Bevekelsegrunden för att undanta kravet på tilläggsköpeskilling om skolpengen ändras eller om reglerna för att driva friskola ändras är följande. SISAB har genom villkoret markerat att Stockholms stad värnar om ett långsiktigt ägande av skolfastigheten oavsett regiform. Villkoret förfaller om IES inte kan fortsätta bedriva verksamhet då det inte varit affärsmissigt från säljarens sida att låta kravet bestå om nya förutsättningar, som IES inte rör över, gör att IES inte kan bedriva skolverksamhet.

I detaljplan, som styr användning och för Borrsvängen 13, anges allmänt ändamål, d.v.s. en verksamhet av allmänt intresse. Det kan exempelvis vara en skola, idrottshall, bibliotek eller liknande.

IES eller annan eventuell framtida fastighetsägare kan inte ändra användningen i fastigheten utan att det föregås av en ändring av bestämmelserna i detaljplanen. Det innebär att staden fortsatt har en rådighet över den kommande utvecklingen.

IES har också en uttalad målsättning att utöka verksamheten i detta område, vilket kommer att innebära flertalet nya elevplatser inom staden.

*Utveckling av Borrsvängen 12 - Gubbängshallen m.m.*

Avyttringen av Borrsvängen 13 är villkorad av att en avstyckning sker från Borrsvängen 13 till Borrsvängen 12 samt att den avstyckade delen upplåts genom ett nyttjanderätts- eller servitutsavtal till köparen. Härefter är avsikten att utveckla en ny skola och idrottshall på den närliggande fastigheten. En sådan möjlig utveckling kommer att beredas och beslutas i särskild ordning i berörda nämnder.

Utöver detta överensstämmer avyttringen av Borrsvängen 13 med bolagets direktiv och uppdraget att öka sin egenfinansieringsgrad genom att försäljningen ger ett betydande ekonomiskt tillskott om cirka 211 mnkr som minskar SISAB:s låneskuld.

Stadsledningskontoret föreslår att minoritetsåterremissen anses besvarad med hänvisning till kontorets tjänsteutlåtande, samt att Skolfastigheter i Stockholm AB ges i uppdrag att genomföra projekt avyttringen av Borrsvängen 13 genom en bolagsförsäljning till IES Skolfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 250,3 mnkr.

### Beredning före minoritetsåterremiss

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2021 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att sälja fastigheten Borrsvängen 13 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321- 4868) dotterbolag Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884).
2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321- 4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884) till IES Skolfastigheter AB (org.nr 559332-4931) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för fastigheten Borrsvängen 13 om 250,3 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. Begränsningen i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884) bolagsordning § 13 (bilaga 4), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholmskommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när IES Skolfastigheter AB (org.nr 559332-4931) tillträder aktierna i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
4. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja fastigheten Borrsvängen 13 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321- 4868) dotterbolag Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884).
2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321-4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884) till IES Skolfastigheter AB (org.nr 559332-4931) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för fastigheten Borrsvängen 13 om 250,3 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

*Reservation* anfördes av Jan Valeskog m.fl. (S), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Thomas Ehrnström (V), *bilaga 1*.

**Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets** gemensamma tjänst-  
entlåtnande daterat den 7 oktober 2021 har i huvudsak följande lydelse.

### **Bakgrund**

Stockholm stad står de kommande åren inför stora utmaningar i form av ökade investeringar och ökade behov till följd av stadens snabba tillväxt. Den ökande investeringsvolymen medför ett stort på berörda nämnder och bolagsstyrelser att arbeta med fokus på styrning, effektivitet, lönsamhet, kostnadsmedvetenhet och prioritering. I enlighet med kommunfullmäktiges budget har flera bolag, däribland SISAB, ett ägardirektiv om att avyttra ej strategiska fastigheter.

SISAB har i uppdrag att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor. Bolaget har även ägardirektiv om att tillsammans med idrottsnämnden, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden, verka för att reinvesteringar i idrottsfastigheter, såsom Brännkyrkahallen och Gubbängens idrottshall, genomförs i extern aktörs regi. Inriktning för projekt Gubbängen, som består av fastigheterna Borrsvängen 12 och 13, är dels en försäljning av Borrsvängen 13, där IES idag bedriver skolverksamhet samt en utveckling och försäljning av befintlig idrottshall på Borrsvängen 12, där extern aktör köper befintlig idrottshall och utvecklar ny idrottshall och ytterligare skollokaler till IES. En av förutsättningarna för att utvecklingsprojektet ska kunna förverkligas enligt plan, är att det genomförs med IES som idag hyr lokalerna tillsammans med dennes samarbetspartner,

Nystad. Projektet hanteras som två separata ärenden där SISAB är ansvarig för övergripande samordning och synkronisering.

Mot bakgrund av ovan nämnda tog styrelsen för SISAB ett inriktningsbeslut inför avyttring av Borrvängen 13 den 27 april 2021. En riktad försäljningsprocess till nuvarande hyresgäst IES inleddes och beslut om att genomföra försäljningen till IES togs därefter i styrelsen den 2 november 2021.

Fastigheten Borrvängen 13 är belägen i Gubbängen i södra Stockholm och innehåller idag utbildningsverksamhet med IES som aktör. Byggnaden uppfördes 1953 och 1969 och SISAB har sedan 1998 varit ägare av fastigheten. Den totala uthyrbara arean uppgår till 10 400 kvm. Fastigheten hyrs till största del av IES, vars avtal gäller till och med 2029-06-30.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## **Ärendet**

### Försäljningsprocessen

Försäljningen av Borrvängen 13 har varit en riktad process till nuvarande hyresgäst, IES. Bakgrunden till beslutet är det ägardirektiv bolaget har att tillsammans med idrottsnämnden, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden verka för att reinvesteringar i idrottsfastigheter, där bland annat Gubbängens idrottshall (Borrvängen 12) genomförs i extern aktörs regi.

SISAB tecknade en avsiktsförklaring den 26 maj 2021 med IES. Under juli – september 2021 genomfördes en sedvanlig due diligence. Bolagen har efter detta gemensamt arbetat fram ett utkast till överlåtelseavtal med ett överenskommet fastighetsvärde om 250 333 333 kr. Parterna skrev under avtalet den 22 september 2021 med förbehållet att avtalet är villkorat av godkännande i SISABs styrelse, koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige.

### Bolagsförsäljning

Anledningen till en bolagsförsäljning är dels att kunna optimera det ekonomiska resultatet, genom att minimera skatteeffekterna och dels att ha möjlighet att kunna säkerställa avtalsmässiga villkor.

Kommunfullmäktige beslutade den 6 september 2021 att SISAB har möjlighet att förvärva fyra bolag som holdingbolag respektive fyra dotterbolag till dessa holdingbolag. Se bilaga 2 för paketering av fastigheter inför bolagsförsäljningar, i enlighet med bolagets uppdrag och direktiv. Försäljningar av fastigheter sker genom avyttring av dotterdotterbolag, direktägda av holdingbolaget. Holdingbolaget kommer inte påföras inkomstskatt vid eventuella reavinst efter försäljning av dotterbolag vilket ger SISAB som ägare till holdingbolaget ett bättre ekonomiskt utfall av försäljningarna.

SISAB kommer innan överlåtelsen av aktierna att sälja fastigheten Borrsvängen 13 till dotterbolaget Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB. Därefter kommer Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter till IES Skolfastigheter i Stockholm AB med en köpeskilling som utgår från ett underliggande fastighetsvärde om 250,3 mnkr.

Överlåtelseerna av aktierna och indirekt tillträde till fastigheten är planerad till 1 mars 2022.

### Ekonomi

Det överenskomna fastighetsvärdet avseende den föreslagna försäljningen av samtliga aktier i Erato 101 Samhällsfastigheter i Stockholm AB uppgår till 250,3 mnkr.

I beräkning av köpeskilling för aktierna görs avdrag för latent skatt, lösen av lån och avdrag för stämpelskatt som betalas av säljaren. Detta resulterar i den preliminära köpeskillingen om 211,8 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen.

Överenskommet fastighetsvärde (mnkr)	- 250,3
Återbetalning av lån (mnkr)	- 23,1
Avdrag latent skatt (mnkr)	-11,5
Stämpelskatt (mnkr)	-3,7
<b>Preliminär köpeskilling (mnkr)</b>	<b>211,8</b>

### Avtalet

Den 22 september 2021 tecknades aktieöverlåtelseavtalet med Goldcup 28631 u.ä.t IES Skolfastigheter i AB. Avtalet är villkorat av beslut i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen följt av beslut i kommunfullmäktige. Utöver dessa beslut är avtalet villkorat av beslut om att avstyckning från Borrsvängen 13 till Borrsvängen 12 sker. Försäljningen av Borrsvängen 13 är därför villkorad av att den avstyckningen har vunnit laga kraft. Avsikten är att den avstyckningslotten förvärvas av Exploateringskontoret, regleras in i Borrsvängen 12, som sedan upplåts med tomträtt till den externa aktören. Ansökan om avstyckning behöver ske till Lantmäteriet i nära anslutning till försäljningen för att möjliggöra att beslutet har vunnit laga kraft innan IES tillträder fastigheten i Q2 2022.

Fattas inte ovan nämnda beslut senast 30 juni 2022 upphör avtalet att gälla utan rätt till ersättning för någondera part.

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

### Köparen

Det förvärvande bolaget IES Skolfastigheter AB är ett helägt bolag till English Summer School AB som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Internationella Engelska Skolan i Sverige AB.

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen av fastigheten Borrsvängen 13 utgör en viktig del i genomförandet och uppfyllandet av bolagets direktiv, om att bolaget ska verka för att reinvesteringar i idrottsfastigheter såsom Gubbängshallen genomförs i extern aktörs regi. I enlighet med uppdrag i Kommunfullmäktiges budget för 2021 utreder berörda parter inom staden gemensamt möjligheten att genomföra reinvestering i befintlig hall, utveckling av ny idrott samt ytterligare skolytor till IES genom extern aktörs regi på Borrsvängen 12. Utöver detta uppfyller bolaget uppdraget om att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor samt att genomföra försäljningar av fastigheter där staden inte har ett långsiktigt strategiskt behov.

Försäljningen av Borrsvängen 13 ger SISAB ett betydande ekonomiskt tillskott med en resultatmässig effekt om 211,8 mnkr. Detta ger möjlighet för bolaget att sänka sin egen låneskuld, vilket även innebär positiva effekter på bolagets och koncernens totala skuldsättning samt minskar den finansiella risken. Detta är i linje med bolagets uppdrag att öka sin självfinansieringsgrad, vilket stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på.

Sammantaget föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen av fastigheten Borrsvängen 13 godkänns enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.



## Reservationer m.m.

### Stockholms Stadshus AB

*Reservation* anfördes av Jan Valeskog m.fl. (S) enligt följande.

1. Att avslå genomförandesbeslutet gällande avyttring av Borrsvängen 13
2. Att därutöver utöver anföra

De beslut som koncernens bolagsstyrelser fattar måste vara förenliga med ekonomiskt ansvarstagande och vid eventuella avyttringar av fastigheter ska bolagets bästa stå i centrum. SISAB är ett starkt och dynamiskt bolag och ska så förbli. Men tyvärr bidrar inte denna försäljning till det. Försäljningen av Borrsvängen 13 innebär ett förlorat driftsnetto på 8,5 miljoner kronor årligen för bolaget vilket inte ens i närheten kompenseras av en eventuell nettoeffekt på räntan givet dagens ränteläge. Om inte ersättningsnivåerna justeras i stadens samverkansavtal för SISAB inte justeras upp innebär det antingen att skolor och förskolor kommer att få en högre hyra eller att bolaget behöver minska sina driftskostnader. Det innebär att skolorna kommer behöva lägga pengarna på sin ökade hyra istället för att anställa fler lärare. Slutligen ställer vi oss starkt kritiska till försäljning av Gubbängshallen vilket föreliggande ärende kräver för att avtalet ska vara giltigt. Gubbängshallen är en strategiskt viktig fastighet för staden som nyttjas av IES såväl som Gubbängsskolan och föreningsidrotten i området. Efter som ärendet gällande Borrsvängen 12 inte har behandlats politiskt är det omöjligt att veta hur Gubbängsskolan och föreningslivet i området kommer att påverkas av försäljningen.

*Reservation* anfördes av Thomas Ehrnström (V) enligt följande.

1. Avbryta försäljningen av fastigheten Borrsvängen 13, Gubbängen, då det är negativt att sälja ut fastigheten i ett långsiktigt kommunkoncernperspektiv.
2. Behålla utbildningsfastigheten i SISAB:s regi och hemställa hos kommunfullmäktige att fastighetsnämnden och idrottsnämnden ges i uppdrag att återuppta tidigare planering för upprustning av Gubbängshallen
3. Därutöver anföra följande

En styrande majoritet måste planera och agera för att Stockholm ska ha de skolor och förskolor som krävs även i framtiden. Erfarenheten har visat att det inte är något som marknaden klarar av, då det finns flera exempel på friskolekoncerner som över en natt stängt ned verksamheten. Vi motsätter oss därför ideologiskt motiverade försäljningar som varken gagnar medborgarna, verksamheterna eller staden som helhet och inte heller är förenliga med ett samhällsekonomiskt ansvarstagande.

I en färsk rapport "Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommunsektorn" från Kommuninvest framkommer att det finns tydliga ekonomiska motiv för kommuner att äga sina samhällsfastigheter jämfört med att hyra sett i ett 25-årsperspektiv. Med tanke på att utbildning är av största vikt både för den enskildes och stadens framtidsmöjligheter så är det kortsiktigt att frånsäga sig rådigheten över skollokaler. I växande städer behövs skolor, idrottsanläggningar och kulturcentrum likväl som bostäder och äldreboenden för att tillgodose befolkningens behov – det är helt nödvändiga investeringar. Med anledning av rapporten från Kommuninvest och även nya analyser av den kommersiella marknaden för samhällsfastigheter som DN (28 maj 2021) har låtit göra växer kritiken mot hyresuppläggen. Kommunrepresentanter som intervjuas vittnar om starkt beroende av privata hyresvärdar och att det alltid är billigare att äga än att låta externa aktörer göra det.

Precis som Centerpartiet i Osby har kommit fram till, är det självklart att det blir billigare för kommunen att äga sina egna strategiska fastigheter istället för att sälja dem. Trots den tydliga kritiken har dock den grönbå majoriteten i staden i hög grad anslutit sig till uppfattningen att det är bra att låta privata aktörer äga och bygga samhällsfastigheter, idrottsanläggningar och bostäder, vilket motiveras med att det håller tillbaka skuldökningen i staden. Konsekvenserna för staden i ett livscykelperspektiv har däremot inte redovisats trots att privatiseringspolitiken försetts med reservationen "där så är lönsamt för staden" samtidigt som det "långsiktigt hållbara driftkostnadsperspektivet" betonas i de specifika uppdragen. Det är tydligt att ideologin styr snarare än det långsiktigt bästa för staden, vilket även bekräftas av att stadens fastighets- och lokalpolicy för 2021 anger att även lönsamma objekt bör aktivt avyttras. Att ägandet av fastigheterna inte är en förlustaffär för staden, vilket framgår tydligt av underlaget, har således ingen betydelse för majoriteten.

Att sälja av tillgångar som uppvisar en stabil inkomst går stick i stäv med majoritetens ledord i budgeten om att Stockholm ska vara en ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för och är därmed inte förenligt med ekonomisk hållbarhet. Snarare tvärtom, avkastningskravet för kommuner är nära noll och går inte att jämföra med den avkastning som bolag som är på börsen eller ägs av investerare måste prestera. Därför kommer stadens kostnad för inhyrningar stadigt att öka med den förda politiken och de facto skickar den grönbå majoriteten pengar från Stockholms skattebetalare till de räntesnurror och bolag i Luxemburg som äger IES.

Den aktuella försäljningen är en i raden av försäljningar av utbildningsfastigheter som den grönbå majoriteten satt i system att genomföra och där staden i bästa fall endast har kvar rådigheten över marken. Försäljningen får en negativ effekt på SISAB:s (och därmed stadens) ekonomi. Vid en eventuell konkurs eller annan inriktning hos den tilltänkta köparen finns även en påtaglig risk att fastigheten fylls av andra verksamheter som staden saknar rådighet över. I aktieöverlåtelseavtalet finns nämligen en punkt om tilläggsköpeskilling som träder i kraft om köparen inom ett angivet antal år överlåter aktierna i bolaget eller överlåter fastigheten eller del av den till tredje man. Dock gäller inte kravet på tilläggsköpeskilling om skolpengen ändras så att det blir kommersiellt ofördelaktigt för IES:s koncern att äga bolaget eller fastigheten jämfört

med det som gäller på avtalsdagen, eller om reglerna för att driva friskola ändras så att det inte längre är tillåtet eller tillstånd inte medges för att operera en friskola. Det är anmärkningsvärt att staden ingår avtal som innebär att IES inte ska behöva ta några ekonomiska risker med affären.

Vi anser att avtal inte ska innehålla klausuler som stoppar, inskränker eller på annat sätt påverkar möjligheter för exempelvis en ny politisk majoritet att eventuellt ändra den politiska inriktningen för den berörda verksamheten. Eftersom den växande koncernen IES, i likhet med alla skolkoncerner, sätter vinsten i första rummet så kan således skärpta spelregler på den svenska skolmarknaden, så som stora delar av befolkningen står bakom, få allvarliga konsekvenser för skolförsörjningen i staden. När vinsten sinar får staden och skoleleverna ta förlusten. Det är ett för högt spel att delta i. Vänsterpartiet anser således att stadens framtida behov av lokaler måste beaktas vid all fastighetsförvaltning. Att äga skollokaler är bättre än att hyra på lång sikt, även för Stockholms stad. Idag kan lokalerna vara uthyrda till skolor, men demografiska och andra förutsättningar ändras och ger upphov till andra lokalbehov i staden, som genom eget ägande då har tillgång till lokaler med lägre hyror än nyproduktion och mer utrymme för verksamhet. Slutligen ställer vi oss starkt kritiska till en försäljning av Gubbängshallen, att låsa in sig i ett avtal där Nystad är garanterade en byggrätt på Borrsvängen 12 ser vi som ett märkligt och ovanligt förfarande. Det är tydligt att IES har som modus att köpa skolor av kommuner runt om i landet och i och med köpen ge Nystad möjligheten till att utveckla idrottsfastigheterna.

Vi anser att det är problematiskt att genom andra avtal, som inte redovisas i det aktuella ärendet, låsa in sig i framtida affärer med en för staden okänd aktör. Flera nämnder och bolagsstyrelser är berörda på olika nivåer och affärsupplägget är vare sig ett demokratiskt eller transparent sätt att lösa stadens behov av renoveringar och nybyggnationer. Vilka konsekvenser detta får för föreningslivet som idag tillsammans med IES nyttjar hallen går inte att heller utläsa i ärendet. De grönblåas komplexa affärsupplägg är svårgenomträngliga för oppositionen, för att inte tala om allmänheten som på grund av sekretess hittills inte alls har kunnat ta del av ärendet annat än det som framgått i media. Endast den grönblå majoriteten har hela bilden, vilket gör att ansvarsutkrävandet från väljarna blir svårt.

Vår slutsats är att staden inte ska leka affär, med de stora risker det medför, utan ägna sig åt det kommunala kärnuppdraget, där stockholmarna har full insyn enligt våra grundlagar.