

Utlåtande Rotel I, Rotel II (Dnr KS 2021/1241)

Avyttring av Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SI-SAB) utbildningsfastigheter genom bolagsförsäljning

Framställan från Stockholms Stadshus AB

Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 21 februari 2022

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Som svar på minoritetsåterremissen hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Skolfastigheter i Stockholm AB i uppdrag att genomföra försäljningen av tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 och Österholmen 1 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321-4868) dotterbolag Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691).
3. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321-4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB till Samhäll 71 AB (org.nr 559162-1338) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtterna om 1 460 000 000 kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 2 till utlåtandet) godkänns.
4. Begränsningen i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s (org.nr 559337-6691) bolagsordning § 13 (bilaga 4 till utlåtandet), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Samhäll 71 AB (org.nr 559162-1338) tillträder aktierna i dotterbolaget Briareus 103

Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691). 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

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har under 2021 arbetat aktivt utifrån ägardirektiven att avyttra ej strategiska fastigheter genom att identifiera ett antal fastigheter där bolaget inte ser behov av ett långsiktigt ägande. Styrelsen för SISAB fattade i juni 2021 beslut om inriktning för att avyttra tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 och Österholmen 1 i en bolagsförsäljning. Efter informationsinsamling, due diligence och avtalsförhandling tog styrelsen i november beslut om att genomföra försäljningen till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB).

Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier avyttras i det till SISAB nybildade dotterdotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB inklusive de sju tomträtterna, med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 1 460 mnkr. Stadsledningskontoret och koncernledningen är av uppfattningen att försäljningen av icke strategiska fastigheter bidrar till bolagets uppfyllande av direktiv och uppdrag att optimera bolagets fastighetsbestånd ur ett övergripande ekonomiskt och förvaltningsmässigt perspektiv.

Den 21 februari 2022 behandlade kommunfullmäktige ärendet varvid det minoritetsåterremitterades. Ärendet om försäljningen av tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 samt Österholmen 1 genom en bolagsförsäljning återremitteras med motiv att det ska kompletteras med en risk- och konsekvensanalys inklusive hur förloade hyresintäkter påverkar SISAB på lång sikt.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har efter kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att den nu föreslagna försäljningen av de sju tomträtterna överensstämmer med bolagets direktiv och uppdraget att öka sin egenfinansieringsgrad vilket möjliggör att både SISAB och staden som helhet kan minska sin skuldnivå.

Beredning före minoritetsåterremiss

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter efter minoritetsåterremiss

Kommunfullmäktige beslutade den 21 februari 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.

Ekonomiska bedömningar behöver göras utifrån en samlad bild av flera olika faktorer. Att enbart göra en bedömning baserat på hyresintäkter blir missvisande. Tomträtterna genererade vid perioden för försäljningsprocessen ett driftmässigt resultat om cirka 50 miljoner exklusive kapitalkostnader. Resultatet efter räntekostnader och avskrivningar uppgår till cirka 22 mnkr per år med nuvarande ränteläge och bokförda värden. Ett mer normalt ränteläge på cirka 2 procent skulle minska resultatet avsevärt. Även planerade renoverings- och underhållsåtgärder skulle ha påverkat resultatet negativt vid en fortsatt förvaltning, i samband med vilka SISAB också skulle ha haft ett långtgående ansvar för evakueringskostnader. Det lägre driftnettot och förvaltningsresultatet närmaste åren bedöms mötas av lägre underhålls- och kapitalkostnader hos SISAB på längre sikt, samt minskade räntekostnader och avskrivningar.

Vad gäller konsekvenser och risker för de nuvarande hyresgästerna, skolorna och förskolorna, så kommer de att erbjudas möjligheten att fortsätta förhyra sina befintliga lokaler till samma villkor de kommande 10 åren. Hyresgästernas besittningsskydd innebär också att de inte kan sägas upp utan erbjudande om andra lokaler eller skadestånd.

Avyttringen av tomträtterna stärker kommunkoncernens finansiella ställning och bidrar till fortsatt goda möjligheter att möta de omfattande investeringsbe-

hov som det växande Stockholm har. I enlighet med vad som framkommer av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande överensstämmer avyttringen av tomt- rätterna med bolagets direktiv och uppdrag om att öka sin egenfinansierings- grad genom att försäljningen ger ett betydande ekonomiskt tillskott om cirka 1 183 mnkr som minskar SISAB:s låneskuld, vilket är mycket positivt.

Våra synpunkter före minoritetsåterremiss

SISAB:s kärnuppdrag är att bygga och förvalta stadens skolor och förskolor. Staden står inför stora investeringar och enbart SISAB:s investeringar uppgår till cirka 2 miljarder kr per år de kommande åren. SISAB bidrar genom den fö- reslagna avyttringen av portföljen till att uppnå bolagets ägardirektiv om att genomföra försäljningar av fastigheter där staden inte har ett långsiktigt strate- giskt behov. I de aktuella fastigheterna bedrivs ingen skol- eller förskoleverk- samhet i stadens egen regi. Genom att avyttra tomträtterna minskar bolaget även sina nuvarande och kommande kostnader för drift, skötsel och underhåll i byggnaderna. De aktuella skol- och förskolefastigheterna är också utvalda uti- från att det finns investeringsbehov som staden nu kan undvika för att istället fokusera på nödvändiga investeringar i fastigheter där staden har egen skol- och förskoleverksamhet.

Det har varit angeläget för staden att hitta en långsiktig och seriös aktör som kan erbjuda befintliga hyresgäster goda hyresvillkor. Den föreslagna kö- paren SBB är ett stort och välkänt fastighetsbolag med dokumenterad erfaren- het av förvaltning av utbildningsfastigheter. SBB erbjuder samtliga befintliga hyresgäster en förlängning av hyreskontrakten om 10 år med oförändrade vill- kor.

Det är viktigt för oss att uppnå en bättre balans i stadens ekonomi. Vi tar ansvar genom att arbeta för att dämpa skuldutvecklingen och hålla nere inve- steringskostnaderna. De intäkter som kommer från försäljningen ger bolaget ett viktigt finansiellt tillskott som ska användas till bolagets kärnverksamhet, att bygga nya skolor och förskolor. Försäljningen sker, genom en öppen bud- givning, till marknadspris vilket har maximerat stadens intäkter.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS enl. 19 kap. 1 § OSL)
3. Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande i bolagsärende i kommunfull- mäktige den 6 sep 2021

4. Bolagsordning för Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (SEKRETESS enl. 19 kap. 1 § OSL)
5. SISAB:s tjänsteutlåtande avseende avyttring av utbildningsfastigheter
6. Protokollsutdrag SISAB 2021-12-08

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens 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 avslå beslutet
2. Att därutöver utöver anföra

Detta ärende återremitterades av kommunfullmäktige den 21 februari med hänvisning till behovet av en risk- och konsekvensanalys samt en utredning av hur förlorade hyresintäkter påverkar stadens skolfastighetsbolag på sikt. Ärendets beredning efter återremiss lämnar en del övrigt att önska. Någon utförlig analys har man inte bemödat sig att göra. Vi kan konstatera att majoritetens utförsäljningspolitik fortsätter utan hänsyn till varken oppositionens eller stockholmarnas invändningar.

Majoriteten försöker i sitt svar visa på att försäljningarna leder till lägre kostnader på sikt. Vi har tre skarpa invändningar mot detta. Det ena är att driftnettot, vilket är minus 50 miljoner i denna försäljning, redan inkluderar beräkningar för underhållskostnader med mera. Vi bad om en analys av hur förlorade hyresintäkter påverkar bolaget, men det är inte bara hyresintäkterna som blir minus, utan även driftnettot. Driftnetto är det ekonomiska överskott som en fastighet skapar där underhållskostnader och driftskostnader är inräknade. Att försöka påstå något annat är att föra stockholmarna bakom ljuset. I SISABs årsredovisning för 2021 minskar bolagets rörelseintäkter med tre procent jämfört med tidigare år. En positiv trend är bruten. Det går inte att komma ifrån att SISAB förlorar långsiktigt på att sälja dessa fastigheter.

Den andra invändningen rör utbildningsmiljön för barnen som går i skola respektive förskola i de aktuella lokalerna. Majoriteten framhåller att fastigheterna är i behov av renovering, vilka garantier ger en privat ägare på att dessa kommer att genomföras? Det är direkt oansvarigt att avsäga sig ansvaret utan att kräva några garantier från en privat ägare. Riskerna finns att välbehövliga investeringar uteblir. I slutändan är det Stockholms förskolebarn och skolelever som hamnar i kläm.

Den tredje invändningen är att majoriteten inte svarar på riskerna och konsekvenserna av att minska stadens ägande av och därmed rådighet över skollokaler för framtida behov, exempelvis påverkan på skolornas hyreskostnader i relation till ökningen av antalet elever och risken för att skolpengen urgröps på grund av ökade framtida lokalkostnader. Utförsäljningen av förskolor och skolor som staden själv just nu inte an-

vänder för kommunal verksamhet, men där många barn och elever faktiskt har sin skolgång, ser vi som uttryck för ett alltmer förlegat ”just in time”-tänk.

Vi har i debatten noterat att företrädare för majoriteten pekar på att man ”bara” säljer utbildningsfastigheter med fristående verksamhet. Man motiverar försäljningarna med att SISAB ska fokusera på att hyra ut till de kommunala skolorna och förskolorna. Det kan tolkas som att man inte är intresserad av att hyra ut skollokaler till fristående verksamhet. Förutom att detta innebär en omsvängning av verksamheten som går emot ägardirektivet och samtidigt är direkt olönsam på grund av de förlorade intäkterna, ställer vi oss också frågan om majoritetens önskan därmed är att sälja 16 procent av SISABs bestånd?

Stockholms stad behöver ett starkt skolfastighetsbolag med god soliditet. Vi menar att majoriteten nu underminerar SISAB genom minskat bestånd, minskade intäkter, minskade investeringar och nedskärningskrav. Staden har ett lagstadgat ansvar att se till att det finns platser för alla elever i Stockholm. Det går inte att undvika genom att inte bygga skolor eller att strunta i att göra nödvändiga renoveringar. Därför är det oansvarigt att fränsäga sig rådigheten över skolplatser genom att sälja skolor. När SISAB åläggs besparingskrav minskar bolagets kapacitet att bedriva verksamhet av hög kvalitet. Ett svagare skolfastighetsbolag riskerar att inte kunna möta de behov som finns i stadens kommunala skolor. Det är inte vad Stockholms barn och unga behöver.

I övrigt kvarstår vi vid de synpunkter vi lämnat före återremiss.

SISAB är ett skolfastighetsbolag med en mångårig erfarenhet av att bygga och förvalta utbildningsmiljöer. Bolaget har god kompetens i att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler som passar de skiftande behoven från förskola till gymnasium. Med SISAB kan staden påverka och utveckla skolfastigheterna och anpassa dem efter de skiftande behov som kan uppstå över tid. Det kräver lång erfarenhet och bra kompetens för att säkerställa att stadens samtliga utbildningslokaler har de funktioner som behövs för de olika årskurserna samt fritidshem och idrott.

Vi anser att en styrande majoritet måste planera och agera för att Stockholm ska ha de skolor och förskolor som krävs även i framtiden. Att sälja ut skol- och förskolefastigheter samtidigt som staden har behov av fler skolplatser är inte att ta ett långsiktigt ansvar. Istället gör majoriteten en poäng av att ingen skol- eller förskoleverksamhet bedrivs i de aktuella fastigheterna i stadens regi, som om det skulle vara mindre viktigt trots att verksamheten finansieras av staden. Tyvärr ser vi återkommande exempel på att fristående utbildningsverksamheter läggs ner och att kommuner i en akut situation måste ta över ansvaret. När det gäller försäljningar spelar det uppenbarligen ingen roll vem som driver utbildningsverksamheten, medan fristående skolor i stadens budget istället lyfts upp som ”en viktig del av Stockholms utbildningssektor”. Här pratar majoriteten med dubbla tungor.

Långsiktigt ansvar krävs utifrån ett ekonomiskt perspektiv; att staden inte säljer tillgångar för att nå kortsiktig vinst som sedan på lång sikt kommer att kosta stockholmarna stora belopp i form av förlorade hyresintäkter över tid. Denna försäljning leder till ett minskat driftnetto om 50 miljoner kronor. Som en följd av detta måste SISAB göra neddragningar i verksamheten. Bolaget har ålagts ett besparingskrav på 7 miljo-

ner kronor för 2022 som en direkt följd av de många försäljningarna. 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.

Stockholms stad måste se planeringen av förskolor och skolor utifrån en längre tidshorisont än en enskild mandatperiod. Sannolikheten att ett flertal av de fastigheter som nu säljs kommer att ha en signifikant ökad strategisk nytta för staden i framtiden är hög och därför riskerar försäljningen av de här fastigheterna att bli kostsam för staden framgent.

I detta fall har fastigheterna sålts till högsta bud och med ett löfte från fastighetsägaren om att erbjuda befintliga hyresgäster i portföljen förlängning av hyreskontrakten om tio år till gällande villkor. Tio år kan låta som en lång tid men innebär i praktiken att det endast blir en årskull skolbarn som garanteras vara kvar på skolorna under hela sin skolgång. När fastighetsbolaget efter tio år höjer hyran (bland annat på grund av de planerade renoveringarna som redan nu är identifierade) riskerar nuvarande verksamheter att behöva lämna skollokaler. För staden skulle detta innebära att det blir svårt att erbjuda skolplatser i befintligt upptagningsområde eftersom det i snitt tar sju år att ha en ny skola på plats efter att ett behov identifierats. Scenariot att staden då istället för att själv råda över lokalerna skulle behöva hyra in sig till högre kostnader hos köparen, ett av de snabbast växande fastighetsbolagen inom branschen för samhällsfastigheter, är fullt möjligt.

Västbergaskolan (Likriktaren 1) har lämnat in ett formellt klagomål mot att processen gått för fort och att verksamheten inte har fått förköpsrätt. Därtill har elever, föräldrar och personal på skolan framfört sitt missnöje med försäljningen. Det framgår inte i ärendet hur dialogen med skolan sett ut eller om någon diskussion förts kring om Västbergaskolan skulle kunna lyftas ur den aktuella försäljningsportföljen. Det är tydligt att opinionen mot försäljningarna växer och stockholmarna inte vill se mer av Moderaternas utförsäljningspolitik.

Vi vill påminna den styrande majoriteten om bakgrunden till varför SISAB bildades år 1991. Bolaget skapades eftersom staden behövde få ordning på byggandet, förbättra förvaltandet av skolfastigheter, öka långsiktigheten och förutsägbarheten i kostnaderna. Skolfastigheter till självkostnadspris – inget avkastningskrav och en hyresmodell anpassad efter tanken om att det ska vara självkostnadsprincipen som råder. Att nu frånsäga sig denna rådighet samtidigt som det för staden på lång sikt är en ekonomiskt ogynnsam affär är en synnerligen dålig idé.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Som svar på minoritetsåterremissen hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Skolfastigheter i Stockholm AB i uppdrag att genomföra försäljningen av tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 och Österholmen 1 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321-4868) dotterbolag Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691).
3. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321-4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB till Samhäll 71 AB (org.nr 559162-1338) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtterna om 1 460 000 000 kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 2 till utlåtandet) godkänns.
4. Begränsningen i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s (org.nr 559337-6691) bolagsordning § 13 (bilaga 4 till utlåtandet), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Samhäll 71 AB (org.nr 559162-1338) tillträder aktierna i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
5. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 9 mars 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.

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

Remissammanställning

Ärendet

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har under 2021 arbetat aktivt utifrån ägardirektiven att avyttra ej strategiska fastigheter genom att identifiera ett antal fastigheter där bolaget inte ser behov av ett långsiktigt ägande. Styrelsen för SISAB fattade i juni 2021 beslut om inriktning för att avyttra tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 och Österholmen 1 i en bolagsförsäljning. Efter informationsinsamling, due diligence och avtalsförhandling tog styrelsen i november beslut om att genomföra försäljningen till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB). Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier avyttras i det till SISAB nybildade dotterdotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB inklusive de sju tomträtterna, med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 1 460 mnkr. Stadsledningskontoret och koncernledningen är av uppfattningen att försäljningen av icke strategiska fastigheter bidrar till bolagets uppfyllande av direktiv och uppdrag att optimera bolagets fastighetsbestånd ur ett övergripande ekonomiskt och förvaltningsmässigt perspektiv. Den 21 februari 2022 behandlade kommunfullmäktige ärendet varvid det minoritetsåterremitterades. Ärendet om försäljningen av tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 samt Österholmen 1 genom en bolagsförsäljning återremitteras med motiv att det ska kompletteras med en risk- och konsekvensanalys inklusive hur förlorade hyresintäkter påverkar SISAB på lång sikt.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har efter kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 februari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Ärendet

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB tog den 22 juni 2021 ett inriktningsbeslut om att sälja tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 och Österholmen 1 i en bolagsförsäljning. De sju tomträtterna till utbildningsfastigheter, som föreslås avyttras, är två förskolor och fem skolor där samtliga i huvudsak uthyrs till privata aktörer. Efter informationsinsamling, due diligence och avtalsförhandling tog styrelsen SISAB den 8 december 2021 beslut om att genomföra försäljningen till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB).

Koncernstyrelsen beslutade den 24 januari 2022 och kommunstyrelsen tog beslut den 9 februari 2022 om att ge SISAB i uppdrag att sälja tomträtterna genom en bolagsförsäljning. Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier avyttras i det, till SISAB nybildade dotterbolaget Abderus 100 Holding i Stockholm ABs dotterbolag Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB, inklusive tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 och Österholmen 1 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde för tomträtterna om 1 460 mnkr. Aktierna i Abderus 100 Holding ABs dotterbolag Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB säljs till Samhäll 71 AB till överenskommet fastighetsvärde. Samhäll 71 AB är ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB).

Ärendet har behandlats i kommunfullmäktige den 21 februari 2022 som då beslutade om minoritetsåterremiss.

Skälen för minoritetsåterremiss

Ärendet om försäljningen av tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 samt Österholmen 1 genom en bolagsförsäljning återremitteras med motiv att det ska kompletteras med en risk- och konsekvensanalys inklusive hur förlorade hyresintäkter påverkar SISAB på lång sikt.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

SISAB uppfyller genom denna försäljning uppdraget från kommunfullmäktige 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 tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 samt Österholmen 1 genom en bolagsförsäljning ger bolaget ett ekonomiskt tillskott med en resultatmässig effekt om 1 183 mnkr.

Risk- och konsekvensanalys inklusive framtida påverkan på SISAB

Tomträtterna genererade vid perioden för försäljningsprocessen ett driftmässigt resultat om cirka 50 miljoner exklusive kapitalkostnader. Resultatet efter räntekostnader och avskrivningar är ca 22 mnkr per år med nuvarande ränteläge och bokförda värden. Ett mer normalt ränteläge på ca 2 procent skulle minska resultatet avsevärt. Även planerade renoverings- och underhållsåtgärder skulle ha påverkat resultatet negativt vid

en fortsatt förvaltning. Vid omfattande underhållsåtgärder har SISAB också ett långtgående ansvar för evakueringskostnader. Mot den bakgrunden bedöms det lägre driftnettot och förvaltningsresultatet närmaste åren, som blir en konsekvens av försäljningen, mötas av lägre underhålls- och kapitalkostnader hos SISAB på längre sikt. Försäljningen av tomträtterna innebär även minskade räntekostnader och avskrivningar för SISAB. Avyttringen av tomträtterna stärker därutöver kommunkoncernens finansiella ställning och bidrar därmed till fortsatt goda möjligheter att möta de omfattande investeringsbehov som det växande Stockholm har.

Stadsledningskontoret konstaterar att den nu föreslagna försäljningen av de sju tomträtterna överensstämmer med bolagets direktiv och uppdraget att öka sin egenfinansieringsgrad, eftersom försäljningen ger ett betydande ekonomiskt tillskott. Detta möjliggör att både SISAB och staden som helhet kan minska sin skuldnivå. Vad gäller konsekvenser och risker för de nuvarande hyresgästerna, skolorna och förskolorna, så kommer de att erbjudas möjligheten att fortsätta förhyra sina befintliga lokaler till samma villkor de kommande 10 åren. Hyresgästernas besittningsskydd innebär också att de inte kan sägas upp utan erbjudande om andra lokaler eller skadestånd.

Stadsledningskontoret föreslår att minoritetsåterremissen anses besvarad med hänvisning till kontorets tjänsteutlåtande, samt att Skolfastigheter i Stockholm AB ges i uppdrag att genomföra avyttringen av de sju tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 samt Österholmen 1 genom en bolagsförsäljning till Samhäll 71 AB, ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, till ett överenskommet försäljningspris, baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtterna om 1 460 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 24 januari 2022 följande.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Skolfastigheter i Stockholm AB i uppdrag att genomföra försäljningen av tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 och Österholmen 1 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321-4868) dotterbolag Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691).

2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321-4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB till Samhäll 71 AB (org.nr 559162-1338) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtterna om 1 460 000 000 kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. Begränsningen i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s (org.nr 559337-6691) bolagsordning § 13 (bilaga 4), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Samhäll 71 AB (org.nr 559162-1338) tillträder aktierna i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.

Koncernledningen beslutar för egen del följande.

1. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtterna Birgitta 3, Bolmen 4, Gångmattan 2, Karpdammen 2, Likriktaren 1, Västerholmen 1 och Österholmen 1 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321-4868) dotterbolag Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691).
2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321-4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559337-6691) till Samhäll 71 AB (org.nr 559162-1338) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtterna om 1 460 000 000 kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 2) godkänns.
3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

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

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänst-
eutlåtande daterat den 10 januari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

SISAB har under året arbetat utifrån sitt ägardirektiv att avyttra ej strategiska fastigheter genom att identifiera ett antal fastigheter där bolaget inte ser behov av ett långsiktigt ägande. Att genomföra avyttringar av icke strategiska fastigheter är ett sätt för bolaget att optimera bolagets fastighetsbestånd ur ett övergripande ekonomiskt och förvaltningsmässigt perspektiv samt öka sin självfinansieringsgrad.

SISAB har dessutom 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 bolagets kärnverksamhet hör uthyrning av lokaler till hyresgäster i form av stadens egna verksamheter. Därmed har inriktningen vid framtagandet av fastigheter som kan vara lämpliga för avyttring varit fastigheter med externa hyresgäster och en portfölj som kan vara intressant för en bred krets privata investerare.

Mot bakgrund av dessa uppdrag har SISAB arbetat fram ett förslag på objekt att avyttra. Den portfölj med tomträtter till utbildningsfastigheter som föreslås avyttras innehåller totalt sju tomträtter, varav två förskolor och fem skolor där samtliga i huvudsak uthyrs till privata aktörer.

Fastighet/ Tomträtt	Objekt	Hyresgäst	Område	Area, kvm
Birgitta 3	Förskola	Torpstugan förskola	Spånga	814
Bolmen 4	Förskola	Årstagården	Årsta	1 259
Gångmattan 2	Skola	Engelska skolan	Bromma	9 393
Karpdammen 2	Skola	Engelska skolan	Hässelby	5 147
Likriktaren 1	Skola	Västbergaskolan	Västberga	9 359
Västerholmen 1	Skola	Västerholms fri-skola	Skärholmen	5 879
Österholmen 1	Skola	Österholmsskolan/ Västerholms fri-skola	Skärholmen	7 868

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

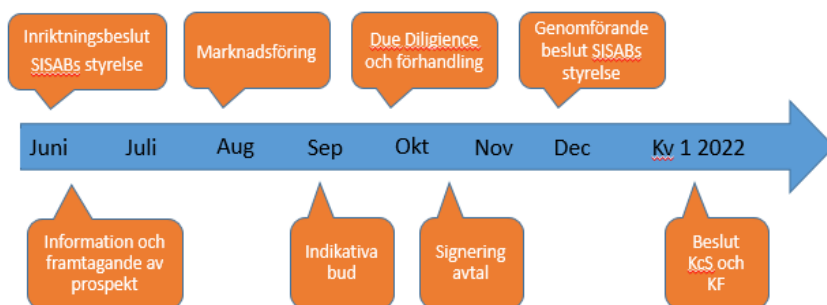
Försäljningsprocessen

SISAB har valt ut sju tomträtter med fem skolor och två förskolor som inte bedöms vara av strategisk vikt för staden vilket är i linje med bolagets ägardirektiv. Den 22 juni 2021 tog bolagets styrelse inriktningsbeslut och försäljningsprocessen inleddes.

De sju objekten har sedan presenterats för marknaden genom en bred marknadsföring för att uppnå största möjliga konkurrens och därmed högsta möjliga pris. I försäljningsprocessen har SISAB samarbetat med rådgivningskonsulten Svefa.

Totalt inkom sex stycken indikativa bud på hela portföljen, fem formella och ett informellt. Utvärdering av samtliga bud gjordes, utifrån dels nivå på beloppet och dels villkor och kommande planer för tomträtterna som de presumtiva köparna angav. SISAB valde därefter att teckna en avsiktsförklaring med SBB, som hade det högsta budet, i kombination med fördelaktiga villkor.

Efterföljande Due diligence-process, pågick under september och oktober. Därefter skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med SBB med ett överenskommet fastighetsvärde om 1 460 mnkr. Avtalet skrevs under av parterna den 29 oktober, villkorat av beslut i SISAB:s styrelse, koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. SISAB:s styrelse antog genomförandebeslutet den 8 december 2021.



Köparen

Samhäll 71 AB är ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget (SBB). SBB är ett börsnoterat bolag och fastighetsägare som idag har en fastighetsportfölj med ett marknadsvärde om 117 miljarder kronor innehållande samhällsfastigheter i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Bolaget har en målsättning om att växa i Stockholmsområdet, där de idag äger och förvaltar cirka 820 000 kvm bostads- och samhällsfastigheter.

Mot bakgrund av att SBB vill växa i Stockholmsområdet samt att de är en stor aktör avseende samhällsfastigheter ser bolaget portföljen som ett lämpligt förvärv av objekt. De kommer erbjuda nuvarande hyresgäster möjligheten att fortsätta förhyra sina befintliga lokaler idag till samma villkor de kommande 10 åren. Hyresgästernas besitt-

ningsskydd innebär också att de inte kan sägas upp utan erbjudande om andra lokaler eller skadestånd.

Bolagsförsäljning

Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag är idag det dominerande tillvägagångsättet på marknaden då detta ger det bästa ekonomiska utfallet och gör det möjligt att säkerställa vissa avtalsmässiga villkor, om sådana finns.

Kommunfullmäktige beslutade den 6 september 2021 att SISAB har möjlighet att förvärva fyra bolag som holdingbolag, respektive fyra dotterbolag till dessa holdingbolag. Se ärendet i bilaga 2 (Dnr: KS 2021/677) som avser paketering av fastigheter inför bolagsförsäljningar, i enlighet med bolagets uppdrag och direktiv. Försäljningar av de nu aktuella tomträtterna 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 de sju tomträtterna till dotterbolaget Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB. Därefter kommer Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB att sälja samtliga aktier i SISAB:s dotterdotterbolag Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB till SBB med en köpeskillning som utgår från ett underliggande fastighetsvärde om 1 460 mnkr.

Överlåtelse av aktierna och indirekt tillträde till tomträtterna är planerad till 31 mars 2022.

Inför försäljningen har SISAB, genom samråd med övriga nämnder, säkerställt att avyttringen inte påverkar stadens planerade stadsutveckling negativt.

Ekonomi

Det överenskomna fastighetsvärdet avseende den föreslagna försäljningen av samtliga aktier i Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB uppgår till 1 460 mnkr.

I beräkning av köpeskillning för aktierna görs avdrag för latent skatt, lösen av lån och avdrag för stämpelskatt som betalas av säljaren. Detta resulterar i den preliminära köpeskillningen om 1 183,3 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen. Avkastningen på portföljen uppgick till 3,2 %.

Överenskommet fastighetsvärde (mnkr)	- 1 460
--------------------------------------	---------

Återbetalning av lån (mnkr)	- 195,5
Avdrag latent skatt (mnkr)	- 63,7
Stämpelskatt (mnkr)	- 12,2
Avdrag avstyckning Västerholmen 1 (mnkr)	- 5,4
Preliminär köpeskilling (mnkr)	1 183,3

Det nuvarande driftnettot som byggnaderna på tomträtterna genererar uppgår till 50 mnkr vilket bedöms uppvägas av bl.a. minskade kapitalkostnader och avskrivningar samt kommande underhållsåtgärder i vissa av byggnaderna.

Det lägre driftnettot närmaste året som blir en konsekvens av försäljningen kommer mötas av långsiktiga effektiviseringar hos SISAB.

Avtalet

Den 29 oktober september 2021 tecknades aktieöverlåtelseavtalet mellan SISAB och SBB. Avtalet är villkorat av beslut i Stockholms Stadshus ABs styrelse och kommunstyrelsen, följt av beslut i kommunfullmäktige.

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

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

Synpunkter och förslag

SISAB bidrar genom den föreslagna avyttringen av portföljen bestående av sju tomt-rätter, till att uppnå bolagets ägardirektiv om att genomföra försäljningar av fastigheter där staden inte har ett långsiktigt strategiskt behov. Genom att avyttra tomträtterna minskar bolaget även sina nuvarande och kommande kostnader för drift, skötsel och underhåll i byggnaderna.

Försäljningen av portföljen ger bolaget ett ekonomiskt tillskott med en resultatmässig effekt om knappt 1,2 mdr. Tillskottet stärker bolagets finansiella ställning och möjliggör därmed en fortsatt hög investeringsnivå i befintligt och nytt bestånd vilket stadsledningskontoret och koncernledningen anser är positivt.

Koncernledningen och stadsledningskontoret delar SISAB:s uppfattning att SBB med sin långsiktiga inriktning, erfarenheter från tidigare försäljningar samt de hyresvillkor som befintliga hyresgäster ges är en lämplig aktör att ta över dessa objekt.

Genom en avyttring av denna portfölj kan en mer ändamålsriktig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser uppnås.

Stadsledningskontoret och koncernledningen föreslår därav att den föreslagna försäljningen av de ovan angivna tomträtterna godkänns 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.

Att avslå beslutet

Att därutöver utöver anföras

SISAB är ett skolfastighetsbolag med en mångårig erfarenhet av att bygga utbildningsmiljöer. Bolaget har byggt upp en god kompetens i att bygga och förvalta ändamålsenliga lokaler som passar de skiftande behoven från förskola till gymnasium. Med SISAB kan staden påverka och utveckla skolfastigheterna och anpassa dem efter de skiftande behov som kan uppstå över tid. Det kräver lång erfarenhet och bra kompetens för att säkerställa att stadens samtliga utbildningslokaler har de funktioner som behövs för de olika årskurserna samt fritidshem och idrott. Vi anser att en styrande majoritet måste planera och agera för att Stockholm ska ha de skolor och förskolor som krävs även i framtiden. Att sälja ut skolfastigheter samtidigt som staden har behov av fler skolplatser är inte att ta ett långsiktigt ansvar.

Långsiktigt ansvar krävs utifrån ett ekonomiskt perspektiv; att staden inte säljer tillgångar för att nå kortsiktig vinst som sedan på lång sikt kommer att kosta stockholmarna stora belopp i form av förlorade hyresintäkter över tid. Ett långsiktigt ansvarstagande är också viktigt för att staden ska kunna se skolplaneringen från en längre tids horisont än en enskild mandatperiod. Sannolikheten att ett flertal av de fastigheter som nu säljs kommer att ha en signifikant ökad strategisk nytta för staden i framtiden är hög och därför riskerar försäljningen av de här fastigheterna att bli kostsam för staden framgent.

I detta fall har fastigheterna sålts till högsta bud och med ett löfte från fastighetsägaren om att erbjuda befintliga hyresgäster i portföljen förlängning av hyreskontrakten om tio år till gällande villkor. Tio år kan låta som en lång tid men innebär i praktiken att det endast blir en årskull skolbarn som garanteras vara kvar på skolorna under hela sin skolgång. När fastighetsbolaget efter tio år höjer hyran (bland annat på grund av de planerade renoveringarna som redan nu är identifierade) riskerar nuvarande verksamheter att behöva lämna skollokaler. För staden skulle detta innebära att det blir svårt att erbjuda skolplatser i befintligt upptagningsområde eftersom det i snitt tar sju år att ha en ny skola på plats efter att ett behov identifierats. Scenariot att staden då istället för att själv råda över lokalerna skulle behöva hyra in sig till högre kostnader hos köparen, ett av de snabbast växande fastighetsbolagen inom branschen för samhällsfastigheter, är fullt möjligt.

Vi vill påminna den styrande majoriteten om bakgrunden till varför SISAB bildades år 1991. Bolaget skapades eftersom staden behövde få ordning på byggandet, förbättra förvaltandet av skolfastigheter, öka långsiktigheten och förutsägbarheten i kostnaderna. Skolfastigheter till självkostnadspris – inget avkastningskrav och en hyresmodell anpassad efter tanken om att det ska vara självkostnadsprincipen som råder. Att nu fransäga sig denna rådighet samtidigt som det för staden på lång sikt är en ekonomiskt ogynnsam affär är en synnerligen dålig idé.