



Nr 4/2017

**Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stockholms Stadshus AB måndagen den 12 juni 2017**

Justerat 2017-06-14

Karin Wanngård

Anna König Jerlmyr

Närvarande:

Ordförande

Karin Wanngård (S)

Vice ordförande

Anna König Jerlmyr (M)

Övriga ledamöter
eller som ledamot
tjänstgörande suppleant

Emilia Bjuggren *istället för Roger Mogert (S)*
Åsa Lindhagen (MP)
Daniel Heildén (MP)
Ann Mari Engel (V)
Sten Nordin (M)
Berthold Gustavsson (M)
Lotta Edholm (L)

Suppleanter

Olle Burell (S)
Karin Gustafsson (S)
Katarina Luhr (MP)
Lars Bäck (V)
Joakim Larsson (M)
Patrik Silverudd (L)
Karin Ernlund (C)
Erik Slottnér (KD)

Arbetsstagarrepr.

Staffan Holmborn (Vision)
Anna-Maja Hellberg (SACO-rådet)
Curt Öhrström (LO)

Övriga:

Peter Dahlberg, Sara Feinberg, Inger Johansson Kjaerboe, Peter Kvarnhem, Oscar Lavelid, Ingela Lindh, Malin Lindvall, Jonas Schneider, Carolina Tillborg och Sara Wallin.

§ 1. Utseende av protokolljusterare

Att jämte ordföranden Karin Wanngård (S) justera dagens protokoll utsågs vice ordförande Anna König Jerlmyr (M).

§ 2. Anmälan av kommunfullmäktiges val

Antecknades att kommunfullmäktige 2017-05-15 t.o.m. årsstämma 2019 valt:

Katarina Luhr (MP) till suppleant

§ 3. Anmälan av protokoll

Anmälades att protokoll från koncernstyrelsens sammanträde 2017-05-08 (Nr 3/2017) är justerat och utsänt.

§ 4. Prognos 2017:1 inklusive resultat per 2017-04-30 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutade

att redovisad prognos 2017:1 och resultat per 2017-04-30 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.

Särskilt uttalande avgavs av Anna König Jerlmyr m.fl. (M) och Lotta Edholm m.fl. (L) samt suppleantyttrande från Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) enligt följande:

”På det hela taget visar koncernens tertialrapport 1 för 2017 att mycket av utvecklingen i Stockholm fortsätter i en positiv riktning. Stockholm är en attraktiv stad att arbeta, starta företag och bygga bostäder i och konjunkturen är stark. Det välkomnar vi. En stabil ekonomi är ett medel för att säkerställa att inte vår gemensamma välfärd ska utsättas för nedskärningar på grund av budgetunderskott. Det är bara med robusta finanser som grund som välfärden får stabila förutsättningar och kan utvecklas för framtiden.

Vi kan dock konstatera att bostadsbolagen med stor sannolikhet inte heller detta år kommer att kunna nå sina mål för bostadsbyggandet, trots den socialdemokratiskt ledda majoritetens vidlyftiga tal om detta. Svenska Bostäder missade 2016 helt målet om påbörjade bostäder och riskerar troligtvis att göra det också i år.

Även om tertialrapporten för koncernen överlag är positiv finns oroande underliggande tendenser vad avser den ekonomiska utvecklingen på sikt, tendenser som redovisas än mer utförligt i konjunkturärendet som behandlades i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 17 maj. I ärendet konstateras att om stadens försäljningsinkomster minskar (vilket de gör till följd av Socialdemokraternas politik) och graden av lånefinansiering ökar

kommer staden inte att kunna uppfylla kommunfullmäktiges långsiktiga målsättning om en soliditet på 34 procent. Detta kommer leda till en ökad skuldbörda, vilket stadsledningskontoret mycket riktigt konstaterar inte är hållbart över tid.

Den ökade skuldutvecklingen kan komma att medföra en försämrad kreditvärdighet. Detta, tillsammans med en förmodad normalisering av ränteläget, riskerar att öka kapitalkostnaderna på ett sätt som på sikt kommer att tränga undan driftmedel. Vi ställer oss därför frågande till bedömningen att målet om att Stockholms ekonomi är långsiktigt hållbar uppfylls helt.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade låneskuld långt lägre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i ytterstaden i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin egen politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda trefaldigas till omkring 60 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

Kommunkoncernens skuldbörda ökar i en takt som inte är långsiktigt hållbar. Sedan 2012 har kommunkoncernens upplåning fördubblats. Samtidigt har försäljningsinkomster och egenfinansiering minskat markant sedan 2014. En kraftigt ökad skuldbörda är bekymmersam på flera sätt. En ökande skuldbörda och minskande soliditet riskerar på sikt att urholka kommunkoncernens finansiella ställning, med följd att kreditvärdigheten kan komma att försämrast. En försämrad kreditvärdighet skulle medföra ökade räntekostnader. Det är allvarligt i ett läge där räntekostnaderna redan prognostiseras öka med mellan 30 och 50 procent till följd av skuldbördans ökning. Majoritetens uttalade inställning, att det rådande ränteläget talar för lånefinansiering, är mot den bakgrunden häpnadsväckande ansvarslös. Det rådande ränteläget, med en negativ reporänta, är exceptionellt och kan inte förmodas vara hur länge som helst. När väl ränteläget normaliseras riskerar staden en kostnadsexplosion på grund av omfattande kapitalkostnader. Det riskerar i sin tur att påtagligt tränga undan utrymmet för välfärdens verksamheter. Följden blir att stadens ekonomi kommer att behöva saneras för att lindra verkningarna av den socialdemokratiskt ledda majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik.

Bolagens investeringsvolym uppgår till drygt 77 miljarder kronor för åren 2017–2021, vilket är rekordhøgt. En så hög investeringsnivå kan inte uteslutande finansieras genom upplåning. Det är inte hållbart.

Vidare noterar vi att den socialdemokratiskt ledda majoriteten alltmer slirar på målsättningarna för bostadsbolagens nyproduktion. Det är i sig illavarslande att majoriteten visar sig oförmögen att leva upp till sina målsättningar. Än mer bekymmersamt är det, sett till att majoriteten uttalat vill prioritera stadens bostadsbolag på bekostnad av privata hyresrättsbyggare. Resultatet riskerar att bli att den samlade nyproduktionen av hyresrätter blir lägre än nödvändigt, till skada för hela Stockholms utveckling.

Många stadsdelar i Stockholm har ett behov av fler arbetsplatser och mer liv och rörelse under dagtid. Om arbetsplatser kan flyttas från innerstaden till ytterstaden kan mark och lokaler i innerstaden frigöras till annat än kontor och kanske ge plats för bostäder eller förskole- eller skolplatser, som det råder brist på i stadens snabbväxande stadsdelar.

Under förra mandatperioden påbörjade därför Alliansen ett ambitiöst arbete med att flytta ut Stockholms stads förvaltningar från innerstaden, både för att skapa fler arbetsplatser och ett större konsumtionsunderlag i ytterstadsdelar, och för att stärka bilden av att alla delar av Stockholm är attraktiva ställen att verka på och investera i. Tyvärr verkar inte den socialdemokratiskt ledda majoriteten prioritera ytterligare förvaltningsflyttar. Arbetet har efter maktskiftet helt stannat upp och omvandlingen av Tekniska nämndhuset till bostäder har stoppats.”

§ 5. Finansiell månadsrapport per 2017-04-30

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutade

att stadsledningskontoret, finansavdelningens förelagda rapporter läggs till handlingarna.

Särskilt uttalande avgavs av Anna König Jerlmyr m.fl. (M) och Lotta Edholm m.fl. (L) samt suppleantyttrande från Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) enligt följande:

”Grunden för stockholmarnas gemensamma välfärd är att säkra stadens finanser och bygga upp stadens finansiella tillgångar. Det kräver en aktiv förvaltning av stadens fastighetsbestånd och strategiska avyttringar av tillgångar som inte utgör stadens kärnverksamhet.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten bedriver en kortsiktig ekonomisk politik som urholkar Stockholms soliditet och försvagar stadens finansiella ställning. Det är ett ofrånkomligt resultat av Socialdemokraternas medvetna politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster och beståndsförsäljningar. Sedan 2012 har kommunkoncernens upplåning fördubblats.

Prognosen för kommunkoncernens externa upplåning är mot den bakgrunden oroväckande. Den externa upplåningen bedöms trefaldigas från 23 miljarder kronor i september 2014 till omkring 60 miljarder kronor vid innevarande mandatperiods slut. En sådan ökningstakt på kommunkoncernens låneskuld inte är långsiktigt hållbar. Den ökade skuldtutvecklingen kan komma att medföra en försämrad kreditvärdighet vilket,

tillsammans med en normalisering av ränteläget, riskerar att öka kapitalkostnaderna på ett sätt som på sikt kommer att tränga undan driftmedel.

Socialdemokraterna för av ideologiska skäl en politik som skadar kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och som kommer att få allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att Socialdemokraterna dogmatiskt förvägrar hyresgäster i ytterstaden att friköpa sina lägenheter från stadens bostadsbolag och genom att Socialdemokraterna av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är Socialdemokraterna till följd av sin egen politik tvingade att finansiera investeringarna genom omfattande extern upplåning.

Med Alliansens politik 2006–2014 kunde avsevärda investeringsvolymerna finansieras genom överskott och reavinstitäkter istället för genom upplåning. Med Alliansens politik hade därför lånebehovet varit mindre också för kommunkoncernens nuvarande investeringsvolymerna.”

§. 6 Förslag till budget 2018 och inriktning 2019-2020 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.
Koncernstyrelsen beslutade följande.

1. Redovisade förslag till mål och uppgifter, resultat- och avkastningskrav för den samlade koncernen, samt för moderbolaget och dess dotterbolag godkänns.
2. Dotterbolagens styrelser får i uppdrag att anpassa sin verksamhet efter de resultat, avkastnings- och verksamhetsmål som kommunfullmäktige kommer att besluta om.
3. Dotterbolagens styrelser får i uppdrag att i respektive budget för 2018 redovisa åtaganden som svarar mot stadens övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar.

Reservation avgavs av Anna König Jerlmyr m.fl. (M) och Lotta Edholm m.fl. (L) samt notering i protokollet från Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) enligt följande:

Koncernstyrelsen föreslås besluta att.

1. Koncernledningens förslag till beslut godkänns delvis.
2. Koncernledningen får i uppdrag att revidera förslaget till budget 2018 för Stockholms Stadshus AB i enlighet med vad som anförs nedan.
3. Därutöver anföra följande.

Det föreliggande förslaget till budget 2018 för Stockholms Stadshus AB är i enlighet med den budget för 2017 med inriktning för 2018 och 2019 som har beslutats av kommunfullmäktiges socialdemokratiskt ledda majoritet. Mot bakgrund av att Alliansens partier har reserverat sig mot kommunfullmäktiges budget reserverar vi oss även mot budgetförslaget för Stockholms Stadshus AB.

Vår främsta invändning mot det föreliggande budgetförslaget är att det, på grund av den socialdemokratiskt ledda majoritetens ideologiska rigiditet avseende beståndsförsäljningar och ombildningar i ytterstaden i bostadsbolagen, präglas av en osund ekonomisk politik avseende möjligheterna till finansiering av kommande års investeringar.

Vi har inga invändningar i sak mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande investeringar i såväl bostäder som skolor och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av skollokaler fram. Vi stödjer därför i allt väsentligt planeringsinriktningen för investeringar så som den föreslås i föreliggande förslag till budget, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av dessa investeringar.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade låneskuld långt lägre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i ytterstaden i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin egen politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna knappt en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda trefaldigas till omkring 60 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod. Denna prognos bekräftas av det föreliggande ärendet, där investeringsbudgeten uppgår till cirka 15,5 miljarder kronor under 2018. Utan några intäkter från realisationsvinster kommer dessa investeringar att behöva lånefinansieras fullt ut.

Kommunkoncernens skuldbörda ökar i en takt som inte är långsiktigt hållbar. Sedan 2012 har kommunkoncernens upplåning fördubblats. Samtidigt har försäljningsinkomster och egenfinansiering minskat markant sedan 2014. En kraftigt ökad skuldbörda är bekymmersam på flera sätt. En ökande skuldbörda och minskande soliditet riskerar att urholka kommunkoncernens finansiella ställning, med följd att kreditvärdigheten kan komma att försämrast. En försämrad kreditvärdighet skulle medföra ökade räntekostnader. Det är allvarligt i ett läge där räntekostnaderna redan prognostiseras öka med mellan 30 och 50 procent till följd av skuldbördans ökning. Majoritetens uttalade inställning, att det rådande ränteläget talar för lånefinansiering, är mot den bakgrunden häpnadsväckande ansvarslös. Det rådande ränteläget, med en negativ reporänta, är exceptionellt och kan inte förmodas vara hur länge som helst. När väl ränteläget normaliseras riskerar staden en kostnadsexplosion på grund av omfattande kapitalkostnader. Det riskerar i sin tur att påtagligt tränga undan utrymmet för välfärdens verksamheter. Följden blir att stadens ekonomi kommer att behöva saneras för att lindra verkningarna av den socialdemokratiskt ledda majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik.

Bolagens investeringsvolym uppgår till knappt 48 miljarder kronor för åren 2018–2020, vilket är rekordhøgt. En så hög investeringsnivå kan inte uteslutande finansieras genom

upplåning. Det är inte hållbart. Budgeten för koncernen bör därför revideras med direktiv till bostadsbolagen att möjliggöra för ombildningar i ytterstaden och beståndsförsäljningar av objekt som saknar strategisk betydelse. Det är nödvändigt för att förhindra den skulduppbyggnad som majoritetens politik ofrånkomligen leder till. Koncernstyrelsen ska också genomföra en översyn av dotterbolagens investeringsplaner ur ett lönsamhetsperspektiv, i syfte att minska skuldsättningen. Koncernen ska under perioden prioritera de investeringar som är nödvändiga för en snabbt växande stad.

Avseende bostadsbolagen reser vi även principiella invändningar mot den socialdemokratiskt ledda majoritetens motstånd mot ombildningar i ytterstaden och beståndsförsäljningar. Det beskär friheten för de stockholmare som är bosatta i hyresrätt och när en önskan om att istället äga sin bostad. Det riskerar dessutom att undergräva förutsättningarna för integration och en positiv stadsutveckling i de stadsdelar som domineras av stadens bostadsbolag. Majoriteten påstår sig eftersträva blandade upplåtelseformer, men i de stadsdelar i ytterstaden där bostadsbeståndet nästan helt utgörs av kommunala hyresrätter är det inte ett tillräckligt alternativ att förlita sig på nyproduktion av bostadsrätter. För att åstadkomma blandade upplåtelseformer i dessa stadsdelar och möjliggöra en bostadskarriär för de stockholmare som är bosatta där krävs även ombildningar av delar av det kommunala hyresrättsbeståndet. Genom att motsätta sig det försämrar majoriteten aktivt och medvetet utvecklingen i dessa stadsdelar.

Vidare noterar vi att den socialdemokratiskt ledda majoriteten alltmer slirar på målsättningarna för bostadsbolagens nyproduktion. Det är i sig illavarslande att majoriteten visar sig oförmögen att leva upp till sina målsättningar. Än mer bekymmersamt är det, sett till att majoriteten uttalat vill prioritera stadens bostadsbolag på bekostnad av privata hyresrättsbyggare. Resultatet riskerar att bli att den samlade nyproduktionen av hyresrätter blir lägre än nödvändigt, till skada för hela Stockholms utveckling.

Många stadsdelar i Stockholm har ett behov av fler arbetsplatser och mer liv och rörelse under dagtid. Om arbetsplatser kan flyttas från innerstaden till ytterstaden kan mark och lokaler i innerstaden frigöras till annat än kontor och kanske ge plats för bostäder eller förskole- eller skolplatser, som det råder brist på i stadens snabbväxande stadsdelar.

Under förra mandatperioden påbörjade därför Alliansen ett ambitiöst arbete med att flytta ut Stockholms stads förvaltningar från innerstaden, både för att skapa fler arbetsplatser och ett större konsumtionsunderlag i ytterstadsdelar, och för att stärka bilden av att alla delar av Stockholm är attraktiva ställen att verka på och investera i. Tyvärr verkar inte den socialdemokratiskt ledda majoriteten prioritera ytterligare förvaltningsflyttar. Arbetet har efter maktskiftet helt stannat upp och omvandlingen av Tekniska nämndhuset till bostäder har stoppats.

Vi anser avslutningsvis att budgeten för koncernen, mot bakgrund av ovanstående, bör revideras med direktiv till bostadsbolagen att möjliggöra för ombildningar i ytterstaden och beståndsförsäljningar av objekt som saknar strategisk betydelse. Det är nödvändigt för att förhindra den skulduppbyggnad som Socialdemokraternas politik ofrånkomligen leder till. Likaså är det nödvändigt för att möjliggöra en bättre blandning av upplåtelseformer i stadsdelar där stadens bostadsbolag har en alltför dominerande ställning.”

§. 7 Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Banken, Hägerstensåsen

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av nyproduktion av ca 100 lägenheter och garage, inom kv. Banken till en total investeringsutgift om 297 mnkr inkl. moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Genomförandet av nyproduktion av ca 100 lägenheter och garage, inom kv. Banken till en total investeringsutgift om 297 mnkr inkl. moms, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 8. Övriga anmälningsärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Anmälades och lades till handlingarna följande ärenden:

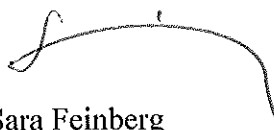
1. Koncernledningens remissvar om "Miljömål M 921-17 angående Ellevios ansökan om tillstånd till sjökabelanläggning mellan Ängbybadet och Sättravik i Mälaren"
2. Koncernledningens remissvar om "Förslag till Europaparlamentets och Rådets direktiv om ändring av direktiv 2011/65/EG om begränsning av användning av vissa farliga ämnen i elektrisk och elektronisk utrustning"
3. Koncernledningens remissvar om "Utredning beträffande Stockholms möjligheter att arrangera vinter-OS och Paralympics 2026"
4. Koncernledningens remissvar om "Motion (2016:120) om att ta fram en strategi för nöjeslivet"
5. Koncernledningens remissvar om "Motion (2016:100) av Joakim Larsson och Sten Nordin (båda M) om nya bostäder med klassisk arkitektur"
6. Koncernledningens remissvar om "Fritt fram i Tyresån - Utredning om regleringspåverkan och fria vandringsvägar i Tyresåns nedre lopp"
7. Koncernledningens remissvar om "Motion (2016:112) av Martin Westmont (SD) om att bygga 2000 modulbostäder till Stockholmarna"
8. Koncernledningens remissvar om "Motion om ett idrottskluster i södra Skanstull"
9. Koncernledningens remissvar om "Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm - Lägesrapport av hållbarhetskommisionens arbete "
10. Koncernledningens remissvar om "Departementspromemorian Kommunikation för vår gemensamma säkerhet (Ds. 2017:7)"
11. Koncernledningens remissvar om "Förslag till ändringar av Boverkets allmänna råd (2012:12) om anmälan för åtgärder som inte är bygglovspliktiga"
12. Koncernledningens remissvar om "Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020"
13. Koncernledningens remissvar om "Promemoria Genomförande av ändringar i dricksvattendirektivet"

14. Koncernledningens remissvar om "Naturvårdsverkets redovisning av två uppdrag: Förbättrad avfallsstatistik och spårbarhetssystem för farligt avfall och Icke-farligt byggnads - och rivningsavfall"
15. Koncernledningens remissvar om "Kultursamverkan för ett Sverige som håller ihop - framtida inriktning och utvecklingsmöjligheter för kultursamverkansmodellen (Ds 2017:8)"

§ 9. Övriga frågor

Koncernstyrelsens preliminära möte den 11 september 2017 kommer att genomföras.

Vid protokollet:



Sara Feinberg