

Utlåtande 2005:86 RI (Dnr 023-1431/2005)

FB Servicehus AB:s organisatoriska placering inom koncernen Stockholms Stadshus AB

Hemställan från koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Förslag till ny bolagsordning för FB Servicehus AB godkänns.
2. Nuvarande styrelse i FB Servicehus AB entledigas per den 31 augusti 2005.
3. Ny styrelse och lekmannarevisorers väljs i FB Servicehus AB per den 1 september 2005.
4. Försäljning av AB Familjebostäders aktier i FB Servicehus AB till bokfört värde till Stockholms Stadshus AB godkänns.

Föredragande borgarrådet Annika Billström anför följande.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i december 2003 att godkänna förslag om att särskilda boendeformer såsom sjukhem och servicehus samlas inom AB Familjebostäders dotterbolag FB Servicehus AB. Beslutet innebär att FB Servicehus AB tar ett samlat ansvar för förvaltningen av stadens omsorgsfastigheter. Det omfattar de servicehus som inte skall omvandlas till seniorboende med hyresrätt samt huvuddelen av affärsområde sjukhem inom gatu- och fastighetsnämnden.

Ärendet

I ärendet föreslås att aktierna i FB Servicehus AB överförs från AB Familjebostäder till Stockholms Stadshus AB. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB får härigenom ett direkt ägande av FB Servicehus AB, som således blir ett direktägt dotterbolag.

FB Servicehus AB har genom beslutet om renodling och de påföljande överföringarna av fastigheter i princip erhållit ett samlat ansvar för stadens samtliga vårdfastigheter. Genom konstruktionen får staden i princip en enda avtalspart för detta område, varför ett samlat ramavtal mellan staden och bolaget håller på att upprättas. Ett samlat ansvar sänker också stadens kostnader kraftigt. Den bedömning som görs i nuläget är att den samlade kostnaden genom denna renodling sänks med drygt 70 mnkr per år.

Ärendets beredning

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB har berett ärendet i samråd med AB Familjebostäder och FB Servicehus AB.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB anser att FB Servicehus AB bör placeras som ett direktägt dotterbolag under Stockholms Stadshus AB. Det kommer att medföra en tydligare uppdelning i förvaltningshänseende och skapar förutsättningar för ett starkare fokus på vårdfastigheter inom den berörda organisationen. Det fyller också ett angeläget syfte genom att ägarstyrningen sker direkt till FB Servicehus AB och inte via AB Familjebostäder.

Mina synpunkter

Jag kan konstatera att renodlingen av stadens vårdfastigheter är av stor strategisk betydelse genom att en av stadens kärnverksamheter på detta sätt får en enhetlig och ändamålsenlig förvaltning. Tidigare beslut om att sammanföra fastigheterna inom FB Servicehus AB innebär också en stor ekonomisk fördel för staden och ytterst för medborgarna. De samlade kostnaderna för förvaltning av stadens vårdfastigheter har redan sänkts kraftigt.

Koncernledningen anser att det är dags att ta nästa steg och placera FB Servicehus AB som ett direktägt dotterbolag under Stockholms Stadshus AB. Jag delar denna bedömning och förslaget skapar de förutsättningar som krävs för att åstadkomma en tydligare uppdelning i förvaltningshänseende. Därutöver är det möjligt att på ett tydligare sätt fokusera på vårdfastigheter inom den berörda organisationen.

Utifrån ett övergripande perspektiv och i en situation där verksamheten är samlad på ett tydligare sätt anser jag att det är angeläget att ägarstyrningen kan ske direkt gentemot FB Servicehus AB och inte via AB Familjebostäder. Jag föreslår därför, i enlighet med koncernledningens förslag, att FB Servicehus AB placeras i stadens organisation som ett direktägt bolag under Stockholms Stadshus AB.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Förslag till ny bolagsordning för FB Servicehus AB godkänns.
2. Nuvarande styrelse i FB Servicehus AB entledigas per den 31 augusti 2005.
3. Ny styrelse och lekmannarevisorer väljs i FB Servicehus AB per den 1 september 2005.
4. Försäljning av AB Familjebostäders aktier i FB Servicehus AB till bokfört värde till Stockholms Stadshus AB godkänns.

Stockholm den 11 maj 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Anette Otteborn

ÄRENDET

Bakgrund

FB Servicehus AB bildades inom AB Familjebostäder i slutet av 1990-talet för att förvalta ett antal servicehus. Efter bildandet fanns emellertid ett betydande antal servicehus kvar inom de tre bostadsbolagen. Därtill fanns ett antal vårdboenden, främst sjukhem, inom GFK:s fastighetsavdelning. Sammantaget återfanns stadens förvaltning av vårdboenden inom fem olika bolag och förvaltningar.

I syfte att göra fastighetsförvaltningen mer ändamålsenlig och rationell genomfördes en utredning om att renodla stadens fastighetsbestånd.

Kommunfullmäktige beslutade i december 2003 att godkänna utredningens förslag varvid särskilda boendeformer såsom sjukhem och servicehus samlades inom AB Familjebostäders dotterbolag FB Servicehus AB. Beslutet innebär att FB Servicehus AB tar ett samlat ansvar för förvaltningen av stadens omsorgsfastigheter. Det omfattar de servicehus som inte skall omvandlas till seniorboende med hyresrätt samt huvuddelen av affärsområde sjukhem inom gatu- och fastighetskontoret.

Renodlingen har genererat en tydlig och funktionell förvaltning som skapar långsiktiga möjligheter att tillhandahålla de fastigheter staden behöver för äldreomsorg. Staden får i princip en enda avtalspart för detta område, varför ett samlat ramavtal mellan staden och bolaget håller på att upprättas. Ett samlat ansvar sänker också stadens kostnader kraftigt. Den bedömning som görs i nuläget är att den samlade kostnaden genom denna renodling sänks med drygt 70 mnkr per år.

Ärendet

FB Servicehus AB har genom beslutet om renodling och de påföljande överföringarna av fastigheter i princip erhållit ett samlat ansvar för stadens samtliga vårdfastigheter. Detta gör att bolaget har nått en betydande storlek. Det har därtill fått en tämligen snäv funktionsmässig uppdelning, vilket inte helt naturligt utgör en del av AB Familjebostäders bostadsförvaltning. I flera avseenden kan FB Servicehus AB jämföras med SISAB i storlek såväl som funktion.

I ärendet föreslås därför att aktierna i FB Servicehus AB överförs från AB Familjebostäder till Stockholms Stadshus AB. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB får härigenom ett direkt ägande av FB Servicehus AB, som blir ett direktägt dotterbolag på samma villkor som SISAB.

I ärendet föreslås även en justering av FB Servicehus AB:s bolagsordning som bättre motsvarar den nya rollen som ansvarig för stadens samtliga vårdfastigheter, och som direktägt dotterbolag. Se bifogad bolagsordning - *bilaga 1*.

Förslaget innebär att Stockholms Stadshus AB förvärvar samtliga aktier i FB Servicehus AB från AB Familjebostäder. Förvärvet sker till bokfört värde uppgående till 29,9 mnkr med tillträdesdag den 1 september 2005. Se avtal om aktieöverlåtelse - *bilaga 2*.

Ärendets beredning

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB har berett ärendet i samråd med AB Familjebostäder och FB Servicehus AB.

Koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB har för egen del den 22 mars 2005 beslutat följande.

1. Förslag till ny organisatorisk placering för FB Servicehus AB godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB skall förvärva AB Familjebostäders aktier i FB Servicehus AB för 29,9 mnkr med tillträdesdag den 1 september 2005 under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut.

Därutöver hemställer koncernstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Förslag till ny bolagsordning för FB Servicehus AB fastställs.
2. Nuvarande styrelse i FB Servicehus AB entledigas per den 31 augusti 2005.
3. Ny styrelse och lekmannarevisorer väljs i FB Servicehus AB per den 1 september 2005.
4. Försäljning av AB Familjebostäders aktier i FB Servicehus AB till bokfört värde till Stockholms Stadshus AB godkänns.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB tjänsteutlåtande daterat den 9 mars 2005 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen anser att renodlingen av stadens vårdfastigheter är av stor strategisk betydelse genom att en av stadens kärnverksamheter på detta sätt får en enhetlig och ändamålsenlig förvaltning. Beslutet att sammanföra fastigheterna inom FB Servicehus AB innebär också en stor ekonomisk fördel för staden. De samlade kostnaderna för förvaltning av stadens vårdfastigheter har sänkts kraftigt.

Koncernledningen anser att det är dags att ta nästa steg och placera FB Servicehus AB som ett direktägt dotterbolag under Stockholms Stadshus AB. Det kommer att medföra en tydligare uppdelning i förvaltningshänseende och kan skapa utrymme för ett starkare fokus på vårdfastigheter inom den berörda organisationen. Det fyller också ett angeläget syfte genom att ägarstyrningen sker direkt till FB Servicehus AB och inte via AB Familjebostäder.

Koncernledningen bedömer att framgången med SISAB som förvaltare av skolfastigheter har goda möjligheter att upprepas när det gäller en samlad förvaltning av stadens vårdfastigheter.

Koncernledningen tillstyrker en ny organisatorisk placering inom koncernen Stockholms Stadshus AB för FB Servicehus AB.

Bilagor

1. Förslag till bolagsordning för FB Servicehus AB
2. Förslag till avtal om aktieöverlåtelse

Bolagsordning för FB Servicehus AB

org.nr 556581-7870

- § 1 Bolagets firma är FB Servicehus AB.
- § 2 Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.
- § 3 Föremålet för och det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att förvärva fastigheter och tomträtter i huvudsakligt syfte att på dessa uppföra och förvalta byggnader inrättade för särskilda boendeformer för service, omvårdnad och stöd enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar ävensom att handha liknande byggnads- och förvaltningsuppdrag åt Stockholms kommun. Bolaget äger i mindre omfattning även uppföra och förvalta bostadshus för människor som inte behöver särskilt stöd. Det angivna föremålet för bolagets verksamhet skall inte utgöra hinder för bolaget att avyttra fastigheter eller tomträtter.
- § 4 Aktiekapitalet skall vara lägst tio miljoner (10.000.000) kronor och högst fyrtio miljoner (40.000.000) kronor.
- § 5 Aktie skall lyda på 100 kronor.
- § 6 Styrelsen skall bestå av lägst 5 och högst 7 ledamöter med lägst 3 och högst 5 suppleanter. Stockholms kommunfullmäktige väljer ledamöter och suppleanter samt bland dessa ordförande och vice ordförande för tiden från ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättas till tiden vid slutet av den bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.
- § 7 För granskning av bolagets årsredovisning jämte bokföringen, koncernredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning väljer bolagsstämman en revisor och en revisorssuppleant.
- Revisor och suppleant skall vara auktoriserade revisorer. Uppdraget som revisor och suppleant gäller till slutet av den bolagsstämma som enligt 9 kap. 7 § första stycket aktiebolagslagen (1975:1385) hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Stockholms kommunfullmäktige väljer en lekmannarevisor och en suppleant för denna, dock längst till slutet av den bolagsstämma som enligt 9 kap. 7 § första stycket aktiebolagslagen (1975:1385) hålls året efter det år då allmänna val till fullmäktige förrättas nästa gång.

- § 8 Kallelse till bolagsstämma skall ske genom brev tidigast fyra och senast två veckor före stämman.
- § 9 Ordinarie bolagsstämma hålls en gång om året senast under maj. På ordinarie bolagsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling.
1. Val av ordförande vid stämman samt utseende av protokollförare.
 2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
 3. Val av justeringsmän.
 4. Godkännande av dagordningen.
 5. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad.
 6. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport samt (i förekommande fall) koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
 7. Beslut om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt (i förekommande fall) koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
 8. Beslut om dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.
 9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
 10. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och suppleanter.
 11. Val av en revisor och en revisorssuppleant.
 12. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av lekmannarevisor och suppleant.
 13. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
 14. Övriga ärenden, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (1975:1385) eller bolagsordningen.
- § 10 Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.
- § 11 Har aktie övergått till person, som inte förut är aktieägare i bolaget, skall aktien genast hembjudas Stockholms kommun till inlösen genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien skall därvid styrkas samt, där aktien övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen.
- När anmälan gjorts om akties övergång, skall styrelsen genast skriftligen meddela detta till kommunen med anmodan att om den önskar begagna sig av lösningsrätten skriftligen framställa lösningsanspråk hos bolaget inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om akties övergång.

Lösenbeloppet skall motsvaras, där fånet är köp, av köpeskillingen, men eljest av belopp, som i brist av åsämjande, bestäms i den ordning lagen (1999:116) om skiljeförfarande stadgar. Lösenbeloppet skall erläggas inom en månad från den tidpunkt, då lösenbeloppet blev bestämt.

Om kommunen inte inom stadgad tid framställer lösningsanspråk eller lösen inte erläggs inom föreskriven tid, äger den, som gjort hembudet, att bli registrerad för aktien.

- § 12 Stockholms kommunfullmäktige skall ges tillfälle att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.
- § 13 Denna bolagsordning får inte ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande.

Mellan AB Familjebostäder (org. nr 556035-0067), nedan kallad Säljaren, å ena sidan, och Stockholms Stadshus AB (org. nr 556415-1727), nedan kallad Köparen, å andra sidan, har denna dag ingåtts följande

AVTAL OM AKTIEÖVERLÅTELSE

§ 1 Föremål för överlåtelsen och ägarförhållanden

Säljaren är ägare till samtliga utgivna aktier i FB Servicehus AB (org. nr 556581-7870), nedan kallat Bolaget. Bolagets aktiekapital uppgår till SEK femtonmiljoner (15.000.000), fördelat på 150.000 aktier à SEK etthundra (100).

§ 2 Överlåtelse och köpeskilling

Under i detta avtal angivna förutsättningar och villkor överlåter Säljaren härmed till Köparen de i § 1 ovan omnämnda aktierna i Bolaget till bokfört värde motsvarande en köpeskilling om SEK tjugoniomiljoner niohundratusen (29.900.000).

§ 3 Tillträdesdag

Aktierna skall tillträdas den 1 september 2005, Tillträdesdagen.

På Tillträdesdagen skall Säljaren till Köparen överlämna samtliga aktiebrev som omfattas av överlåtelsen enligt detta avtal. Avräkningsnota upprättas av Säljaren.

§ 4 Betalning av köpeskillingen

Köpeskillingen skall betalas på Tillträdesdagen.

§ 5 Extra bolagsstämma

Köparen förbinder sig att på Tillträdesdagen hålla extra bolagsstämma i Bolaget, varvid samtliga av Stockholms kommunfullmäktige utsedda styrelseledamöter och styrelsesuppleanter entledigas, samt att utse ny styrelse och lekmannarevisorer enligt kommunfullmäktiges beslut.

§ 6 Ansvarsfrihet m.m.

Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för negativa resultatpåverkande händelser som ligger inom linjen för Bolagets normala verksamhet fram till Tillträdesdagen.

Köparen förbinder sig att vid kommande ordinarie bolagsstämma bevilja nuvarande styrelseledamöter ansvarsfrihet för den tid deras förvaltning omfattat, under förutsättning att Bolagets revisorer tillstyrker detta.

§ 7 Tvist

Tvist rörande tolkningen av innebörd av detta avtal och därur härflytande rättsförhållande skall avgöras av skiljemän enligt svensk lag härom.

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit ett exemplar vardera.

Stockholm den 2005

Stockholm den 2005

.....
Hans Pettersson
VD AB Familjebostäder

.....
Bosse Sundling
VD Stockholms Stadshus AB