



Stockholms stadshus

2010-09-02

# Dåliga affärer

**Bokslut över Sten Nordins  
utförsäljningar till underpris**



## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>Ombildningarna – om 14 år finns ingen allmännytta kvar.....</b>	<b>4</b>
<b>Avknoppningarna – att slumpa bort skattepengar.....</b>	<b>5</b>
Exempel på avknoppning - förskolan Kulturkrabaten .....	5
Exempel på avknoppning - hemtjänsten Johannes och Vantör.....	6
<b>Stadens mark.....</b>	<b>6</b>
<b>Boulabee.....</b>	<b>7</b>
<b>Andra exempel på Stockholms stads dåliga affärer .....</b>	<b>8</b>



## Inledning

Under den senaste mandatperioden har Sten Nordin fortsatt att sälja ut stockholmarnas gemensamma tillgångar, liksom under tidigare mandatperioder då de borgerliga partierna styrde staden. Anmärkningsvärt många av de försäljningar, ombildningar och avknoppningar som Sten Nordin har genomfört har varit riktigt dåliga affärer. Det är tyvärr alltför lätt att hitta exempel på detta: Vantörs hemtjänst, som i stadens regi gjort en vinst på 2,7 miljoner år 2007, såldes 2008 för 69 500 kronor. Lägenheterna i fastigheten Vattuormen såldes för åtskilliga miljoner kronor mindre än marknadspriset – per lägenhet. Sammantaget handlar det om miljardbelopp som går förlorade för Stockholms skattebetalare.

”Stockholm stad är insolvent och måste låna för att klara sina investeringar. Detta enligt värderingsföretaget Svensk kommunrating som delar ut det finansiella betyget C till staden [...] ’Stockholm hankar sig fram på reavinster från framför allt ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Men att fylla på likviditeten genom årliga försäljningar av tillgångar är inte långsiktigt hållbart. Politikerna i Stockholm sköter inte den vardagliga ekonomin på ett godtagbart sätt’, säger Hans Jensevik, vd för Svensk Kommunrating som ger kreditbetyg på alla svenska kommuner”. Så inleddes en artikel i Dagens Industri den 23 juli 2010.<sup>1</sup>

Intäkterna från stadens usla affärer används för att finansiera driftsverksamheten. Detta innebär att Stockholms ekonomi steg för steg försvagas. Stockholms möjligheter att i framtiden göra stora investeringar försämras, samtidigt som stadens lånebehov och därmed framtida kapitalkostnader ökar.

Sedan valet 2006 har den borgerliga majoriteten sänkt skatten med 60 öre. Det motsvarar i den senaste budget 1 042 miljoner kronor. Samtidigt tar Sten Nordin ut 925 miljoner kronor i aktieägarutdelning från de kommunala bolagen. De vinster som går att hänföra till bolagens driftsverksamhet var dock förra året bara 315 miljoner kronor. Det är lätt att se att ekonomin inte går ihop. Steg för steg rear man ut stadens tillgångar till underpriser. Sedan använder man kapitalet till den löpande driften.

<sup>1</sup> [http://di.se/Default.aspx?tr=275157&rlt=0&pid=211450\\_\\_ArticlePageProvider](http://di.se/Default.aspx?tr=275157&rlt=0&pid=211450__ArticlePageProvider)



## Ombildningarna – om 14 år finns ingen allmännytta kvar

År 2006 fanns 95.672 lägenheter i Stockholms allmännytta. 2009 hade antalet krympt till 79.238 stycken, på grund av ombildningar till bostadsrätter – en minskning av allmännyttan med 5.478 lägenheter per år. Om ombildningarna fortsätter i samma takt framöver kommer hela Stockholms allmännytta att ha sålts ut om 14 år. I Moderaternas valmanifest inför valet den 19 september lovar man också att man vid en valvinst kommer att fortsätta ombildningarna av allmännyttan.

Oavsett vad man tycker om själva ombildningarna, så är det uppenbart att de sker till kraftiga underpriser. Oberoende beräkningar<sup>2</sup> visar att borgerliga majoriteter i Stockholm systematiskt under 10 års tid har sålt 30.000 bostadsrätter alldeles för billigt. Rabatten vid försäljningarna beräknas ligga på mellan 40-60 procent. Detta har inneburit att staden har förlorat ungefär 50 miljarder kronor under de senaste tio årens ombildningar. Som en jämförelse kan nämnas stadens kommunala förskolor kostar knappt 4 miljarder kronor årligen.

I våras uppmärksammades ombildningen av fastigheten Vattuormen på Norr Mälarstrand. Genom majoritetens värderingsprinciper har en lägenhet med ett marknadsvärde på åtminstone 9,5 miljoner sålt för endast 3 miljoner kronor. En annan lägenhet i samma fastighet annonserades ut för 13,5 miljoner, samtidigt som bostadsrättsinnehavaren bara några veckor tidigare betalat 5 miljoner för samma lägenhet. Enskilda har på grund av de alldeles för låga värderingarna på bara några veckor gjort klipp på 6-9 miljoner kronor.

Den omfattande ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter under mandatperioden innebär kraftiga försämringar av Stockholms bostadsmarknad. Hyresrätten är en boendeform som skapar flexibilitet och mångfald. Bland annat Stockholms handelskammare pekar på att det råder en kraftig brist på hyreslägenheter i Stockholm, något som försvårar rörligheten på arbetsmarknaden och gör att företag får svårt att rekrytera.

Ombildningarna av allmännyttan har även fått andra konsekvenser. Bland annat har staden i flera fall tvingats köpa bostadsrätter i centrala lägen för att få lokaler till att bedriva exempelvis förskoleverksamhet. Detta har då skett till marknadspris, det vill säga betydligt högre pris än de intäkter staden får in vid ombildningarna. Det sker som en konsekvens av att staden själv numera äger en försvinnande liten andel av lokalerna i innerstaden.

---

<sup>2</sup> Mikael Flovén, DN 2010-03-30, <http://www.dn.se/debatt/stockholmsdebatt/stockholmarna-har-bestulits-pa-50-miljarder-1.1070541>



## Avknoppningarna – att slumpa bort skattepengar

Med avknoppning menas att en kommunal verksamhet säljs till ett företag, där tidigare anställda i staden ingår som ägare. Avknoppningar har skett av borgerliga majoriteter i Stockholms stad under mer än ett decennium. Under innevarande mandatperiod har ett femtiotal enheter avknoppats, framför allt förskolor och hemtjänstverksamhet.

Avknoppningarna har systematiskt skett till underpriser. En genomgång som Sveriges radio har gjort visar att Stockholms stad fått totalt tre miljoner kronor för de ca 25 förskoleenheter som avknoppats under innevarande mandatperiod. Bolagens årsredovisningar visar att redan under bolagens första år så gjorde de en sammanlagd vinst på 10 miljoner kronor.<sup>3</sup> Tomas Hjelström, doktor i redovisning och värdering på Handelshögskolan i Stockholm, beräknar de avknoppade förskolornas marknadsvärde till mellan 2 och 40 miljoner per enhet, beroende på storlek.<sup>4</sup> Det innebär att Stockholms skattebetalare torde ha gått miste om långt över 100 miljoner kronor på grund av de dåliga affärer den borgerliga majoriteten genomfört bara genom avknoppningar.

Avknoppningarna har skett utan att ordentligt utreda marknadsvärdet och utan att ta in anbud från andra marknadsaktörer. Vanligast har varit att enbart värdera värdet hos inventarierna. Immateriella värden som good will och upparbetad kundkrets har i de flesta fall inte värderats alls. Våren 2008 kom en rapport beställd av regeringen där statskontoret konstaterar att avknoppningarna var olagliga. Grunden till detta är att all kommunal egendom som säljs ska säljas till marknadspris. Avknoppningen av hemtjänsten i Vantör har följaktligen också dömts som olaglig av Kammarrätten. Stockholms samtliga avknoppningar granskas nu av EU-kommissionen.

### Exempel på avknoppning - förskolan Kulturkrabaten

2007 tog dåvarande förskolechefen Lena Ström över 18 förskoleavdelningar vid fyra förskolor i Årsta. Det nya bolaget heter Kulturkrabaten AB. Som brukligt vid avknoppningar under denna period tog Stockholms stad enbart betalt för inventarierna. Den totala kostnaden blev 634 650 kronor för de fyra förskolorna. Efter att ha drivit verksamheten i bara ett år och åtta månader har förskolechefen kunnat ta ut totalt 9,4 miljoner kronor i vinst, styrelsearvoden och ett bostadsköp. Detta är en verksamhet som det första året omsatte 24,4 miljoner kronor. Räknar man vinst, vinstskatt, styrelsearvode samt ägarens lön under det första året så har bolaget tömts på närmare 5 miljoner kronor, eller 21 procent av intäkterna.

<sup>3</sup> <http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=3676952>

<sup>4</sup> <http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=3678765>



Enligt föräldrar på Kulturkrabaten har personalomsättningen varit hög och andelen förskollärare lägre än genomsnittet för staden. Föräldrar uppger även att de hjälpt till med att måla lokalerna, att de uppmanats att skänka leksaker och att det sparats in på mjölk och frukt.

### **Exempel på avknoppning - hemtjänsten Johannes och Vantör**

Hemtjänsterna i Rågsved och Hagsätra knoppades av och bildade Vantörs hemtjänst 2008. Priset för inventarierna var 69 500 kr. Detta kan jämföras med att överskottet för hemtjänsten Rågsved-Hagsätra var 2 691 000 kr år 2007. 2008, efter avknoppningen, var vinsten 2910 587 kronor. Eftersom vinstnivån är i princip lika hög före som efter avknoppning (första räkenskapsåret efter avknoppning var ju något längre än 12 månader) finns det inget som tyder på att verksamheten skulle bedrivas mer effektivt efter avknoppningen. Däremot kan vi se att enheten i Rågsved förmodligen var mycket ”effektiv” redan före avknoppningen, med tanke på att resultatet var hela 21,9% av omslutningen. Rörelsemarginalen 2008 var 12 procent, vilket snarare tyder på att effektiviteten minskat.

Johannes hemtjänst avknoppades 2008 till ett pris för inventarierna om 275 000 kronor. Detta trots att Johannes hemtjänst gjorde goda resultat i kommunal regi - 1 774 000 kr år 2007. Efter avknoppning gjorde Johannes hemtjänst en vinst på 2 121 415 kr år 2008 (räkenskapsår 2007-08-27 - 2008-12-31). Av denna vinst delades 150 000 kr ut till aktieägarna. Andra året i privat regi gjorde Johannes hemtjänst en vinst på 984.000 kronor.

Hemtjänsterna Johannes och Vantör gick bra i kommunal regi men såldes för en spottstyver. De vinster de nya företagen gör går till aktieägarna. Tidigare gick de ovillkorligen tillbaka till verksamheten.

## **Stadens mark**

Den borgerliga majoriteten har under mandatperioden sålt stora mängder mark och gårdar utanför kommunens gräns. Ett exempel på detta är gården Fituna, som såldes 2009. Trots att fastigheterna värderades till 155 mnkr såldes de för ca 126 miljoner kronor. Särskilt märkligt var att detta skedde trots att det fanns köpare (Nynäshamns kommun) som var beredda att betala mer. Även arrendatorn visade intresse att köpa fastigheten.

Stadens revisorer har kritiserat förfarandets bristande affärsmässighet och att informationen inför beslut varit bristfällig. Bland annat påpekar revisorerna att Fastighetsnämnden bör överväga ökad tillämpning av anbudsförfarande vid markanvisning. Trots denna kritik valde den borgerliga majoriteten att gå vidare med försäljningen.



Stadens fastigheter och stora markegendomar har under många år medvetet köpts in för att långsiktigt säkerställa att staden skall kunna ge alla medborgarna en god offentlig förvaltning och service. Investeringar i fastigheter och markegendomar är ett säkert och bra sätt att spara pengar för en god framtida avkastning. De markförsäljningar som har skett under mandatperioden har sällan haft detta långsiktiga perspektiv för ögonen. Istället har det handlat om att göra sig av med mesta möjliga mark på kortast möjliga tid, oavsett pris.

## Boulton

2007 beslutade moderaterna i Stockholm att sälja ut 10 centrumanläggningar i Stockholm till fastighetsägaren Boulton. Försäljningen var problematisk både mot bakgrund av att konsekvenserna av försäljningen inte analyserats tillräckligt, och att utförsäljningen skedde till en köpare som redan var inblandad i många tvister och vars renommé knappast präglas av långsiktighet och ansvarstagande gentemot småföretagen.

Många av de farhågor oppositionen förde fram vid försäljningen har tyvärr besannats. Sedan försäljningen har affärsinnehavarna fått stora hyreshöjningar (omkring 60-70 procent, enligt företagarföreningar i de berörda köpcentrumen) och kraftigt försämrad service. Samtidigt pågår en rad stämningar på grund av ospecificerade fakturor som skickats i efterhand. Bland annat har Ica stämt Boulton.

När försäljningen av centrumanläggningarna presenterades av moderaterna påstod det ansvariga borgarrådet Kristina Alvenson att ”det finns tydliga åtaganden i avtalet om att Boulton ska utveckla köpcentren, särskilt de i förorten som varit eftersatta” (IT 2007-05-09). Senare har det visat sig att någon sådan skrivning inte fanns i avtalet. När Kristina Alvenson pressades på den punkten i kommunfullmäktige svarade hon: ”Inte allt man avtalar finns skriftligt. Det är tydligen ingen här som har läst juridik. Pacta sunt servanda [...] Avtalen gäller oavsett om de är skriftliga eller muntliga.” Det är anmärkningsvärt att den borgerliga majoriteten förlitar sig på muntliga avtal i en affär som är värd miljarder kronor. Det är också uppenbart att Boulton inte har levt upp till de krav som enligt Alvenson skulle finnas i det muntliga avtalet.



## Andra exempel på Stockholms stads dåliga affärer

- Avtalet med Volvo IT, som numera levererar stadens IT-lösningar, har ökat skolornas kostnader med 100 miljoner kronor.
- Införandet av en kundvalsmodell inom familjerådgivningen ledde till skenande priser: idag kostar ett besök hos familjerådgivningen nästan dubbelt så mycket som innan kundvalet infördes. Avgiften är numera landets näst högsta.
- Stockholms stad hade möjligheten att vara med och etablera en för miljön viktig marknad, genom ägandet av fordonsgasbolaget Stockholm Vatten Utveckling AB. Istället såldes bolaget nyligen, trots att biogasmarknaden fortfarande befinner sig i ett tidigt och osäkert skede av utvecklingen. Försäljningen innebar samtidigt en försämrad ekonomi för Stockholm Vatten.
- Majoriteten har styckat av och sålt delar av verksamheten i Stockholms hamnar, trots att det är oklart varför och vilka fördelar det innebär för stockholmarna. Ärendena har ofta hastats fram, det har varit oklart hur värderingarna av bolagen gjorts, och konsekvensanalyser saknas.

## Stockholms stads försäljningar 2006-2010

### **Mark**

Från och med år 2007 fram till juni 2010 har staden sålt 1,4 miljoner kvadratmeter mark.

### **Centrumkompaniet**

10 centrumanläggningar (Bredäng C, Fältöversten, Hässelby Gård C, Högdalen C, Ringen, Rinkeby Torg, Skärholmen C, Tensta C, Västermalmsgallerian samt Älvsjö C) såldes till Boulbee.

### **Stockholm Vatten**

Dotterbolagen Stockholm Vatten Byggtjänst, Stockholm Vatten Laboratorieservice och Stockholm Vatten Utveckling har sålts.

### **Stockholm Hamnar**

Dotterbolagen Stockholm Hamnentreprenad och Stockholms stuveri och bemanning har sålts.

### **Stockholm Parkering**





Dotterbolaget Parkab övervakning är sålt.

### **Stockholm Globen Arena fastigheter**

Evenemangsbolaget Stockholm Globe Arena är sålt.

### **Stockholmshem**

Stockholmshem har sålt 6631 hyreslägenheter för ombildning för bostadsrätt (tom 2010-08-20). Därutöver har Stockholmshem sålt dotterbolaget Björnstjärnan AB, med 580 lägenheter och 75 lokaler, till en privat hyresvärd.

### **Familjebostäder**

Familjebostäder har sålt 4633 hyreslägenheter för ombildning till bostadsrätt (tom 2010-08-20). Därutöver har Familjebostäder sålt dotterbolaget Vitgatan AB, med 262 lägenheter och 34 lokaler, till en privat hyresvärd.

### **Svenska Bostäder**

Svenska Bostäder har sålt 10 441 hyreslägenheter för ombildning till bostadsrätt (tom 2010-08-20). Därutöver har Svenska Bostäder sålt Studentskrapan AB, med 476 studentlägenheter och 19 ordinarie bostäder, samt Hjulsta L-bolaget, med 1194 lägenheter.

### **Förskolor**

Följande förskolor har sålts genom avknoppning:

- Fyrens förskola, Vintertullstorget
- Förskolan Birkamytet, Vultejusvägen
- Förskolan Blomstermåla, Frislandsvägen
- Förskolan Gläntan, Möjbrovägen
- Förskolan Gökboet, Dybecksvägen
- Förskolan Ängbygården, Vultejusvägen
- Bromma-Beckomberga förskolor, Beckombergavägen
- Mullelyan I ur och skur, Vinggatan
- Öppna förskolan i Fruängen, Fruängsgatan
- Förskolan Stormfågeln, Ivar Vidfamnes gata
- Förskolan Grindslanten, Förskottsvägen
- Förskolan Backstugan, Grafikvägen
- Förskolan Sköntorpsgården, Kolsnarsvägen
- Förskolan Årstagården, Bolmensvägen
- Förskolan Tämnargården, Tämnarvägen
- Förskolan Bullerbyn, Johan Skyttes väg
- Förskolan Ekbacken, Svartlösavägen
- Förskolan Fantasia, Vantörsvägen
- Förskolan I ur och skur, Långsjövägen
- Förskolan Örtagården, Örtagårdsvägen



- Förskolan Emilia, Långbrovägen
- Förskolan Riddaren, Wittstocksgatan

### **Hemtjänstverksamhet**

Följande hemtjänstverksamheter har sålts genom avknoppning:

- Hökarängens hemtjänst
- Johannes hemtjänst
- Hagsätras hemtjänst (Vantörs hemtjänst)
- Rågsveds hemtjänst (Vantörs hemtjänst)
- Hemtjänsten Magdalenagården/Gamla stan (Södermalms hemtjänst)
- Hemtjänsten Katarina/Eriksdal (Södermalms hemtjänst)
- Hemtjänsten Tanto (Södermalms hemtjänst)
- Söders specialteam

### **Övriga avknoppningar**

Följande enheter har avknoppats genom upphandling:

- Avlösning/ledsagning Hässelby-Vällingby
- Fruängens ungdomsgård
- Fritidsgården Grottan
- Fritidsgården Folkan
- Gärdets gruppboende
- Sabbatsbergsbyns vård- och omsorgsboende
- Dagverksamheterna Villa Magdalena, Grindstugan och Kofoten
- Miljöcentrum (Miljöstegen)
- Årsta ungdomsgård
- Östberga fritidsgård
- Fritidsgården Dalen
- Östberga parklek
- Sköndals gruppboende
- Svedmyrabadet
- Hisservice, Stockholmshem
- Elevskrivbordet

