

## Kommunfullmäktige

§10

Dnr KS 2022-70

### Hemställan från Roslagsbostäder AB om försäljning av fastigheterna Duvhöken 9-11 i Rimbo

#### Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att återremittera ärendet i enlighet med Camilla Rydstrands (MP) yrkande.

#### Sammanfattning av ärendet

Styrelsen i Norrtälje Kommunhus AB behandlade vid sitt sammanträde i december 2021 ett förslag från Roslagsbostäder om försäljning av fastigheterna Duvhöken 9–11 i Rimbo. Styrelsen ställde sig positiva till försäljningen men för att den ska kunna genomföras måste ärendet beslutas av kommunfullmäktige. De tre fastigheterna omfattar totalt 51 lägenheter och har ett stort upprustningsbehov och Roslagsbostäder har anført att vinsten vid en eventuell försäljning skulle kunna användas för att täcka delar av det underhållsbehov som finns i resterande fastighetsbestånd samt möjliggöra för nya investeringar på orten.

#### Beslutsunderlag

§15 KS Hemställan från Roslagsbostäder AB om försäljning av fastigheterna Duvhöken 9-11 i Rimbo  
Hemställan avseende försäljning av fastigheter från Roslagsbostäder AB  
Komplettering till ärendet avseende fastighetsförsäljning

#### Beslutande sammanträde

##### Reservationer & protokollsanteckningar

För Vänsterpartiet Norrtälje, Ola Nordstrand (V), Britt-Mari Bardon (V) och Jessica Hilwéyn (V).  
Ärende 11. Hemställan från Roslagsbostäder AB om försäljning av fastigheterna Duvhöken 9-11 i Rimbo. Vi yrkar avslag till försäljningen av fastigheterna Duvhöken 9-11 i Rimbo. Vi anser att med 25 000 personer i bostadskö till Roslagsbostäder borde vi rimligtvis utöka vårt bestånd, inte minska det. Vi tycker det är under all kritik att vårt eget allmännyttiga bolag inte underhåller våra egna hus. Det är inte att förvalta skattebetalarnas pengar väl. Vi betalar skatt för att dela på kostnaderna för välfärden och tillsammans skapa ett skyddsnät som kan fånga upp den som faller och utjämna en del av de orättvisor de ökande inkomstsklyftorna medför. En stark allmännytta är avgörande för en social bostadspolitik som innebär minskade klassklyftor och för att uppfylla vår plikt att förse kommunens invånare med tak över huvudet. Dessutom tryggar ett omfattande kommunalt markägande långsiktigt det demokratiska inflytandet över staden. Försäljning av mark och fastigheter ger en stor intäktspost i kommunens budget men det är en engångshändelse; en kortsiktig vinst till priset av minskade möjligheter att styra kommunen framöver.

Sverigedemokraternas protokollsanteckning gällande Roslagsbostäder §11 KF:

Detta är ett väldigt trist ärende då det naturligtvis inte är till gagn för våra kommuninvånarna att sälja ut allmännyttan på det här viset. Hyresrätter behövs, också i egen regi.

Givet de ekonomiska förutsättningarna som blivit presenterade i handlingarna säger hjärnan ja till en försäljning, medan hjärtat skriker nej för en sverigedemokrat.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



I förvaltningsberättelsen för Roslagsbostäder beskrivs hur underhållet finansieras idag; "Underhållsbehov finansieras med löpande kassaflöden eller försäljning av fastigheter, nyproduktion lånas upp i sin helhet." Denna frånvaro av underhållsplan/fondering kan knappast sägas vara en god ekonomisk hushållning och är en förklaring till nuvarande situation där man tvingas sälja delar av allmännyttan för att ha råd med underhåll. Frånvaron av fonderingar tvingat fram denna situation och där behövs förändringar på riksnivå, vilket Sverigedemokraterna aktivt arbetar för i riksdagen.

Det mest centrala för SD sedan det här ärendet först dök upp under hösten 2021 har varit att försäkra oss om att inga fler fastigheter ska säljas av, dvs att det inte finns fler RB bostäder i samma skick eller med samma ekonomiska förutsättningar som Duvhöken. Detta har vi, precis som partier har fått, fått försäkringar från VD och ordförande om att så inte är fallet. Man ämnar inte sälja av fler fastigheter efter denna försäljning. Vi hoppas att man kommer att hålla sitt ord.

Men vi känner oss verkligen bakbundna i det här fallet. Sverigedemokraternas ledstjärna har sedan vi kom in i kommunpolitiken varit att lyfta och prioritera behovet av att beta av kommunens underhållsskulder, oavsett om det rör sig om ledningar, vägar eller fastigheter. Det är anmärkningsvärt att man på flera områden, inklusive RB, låtit det gå så långt som det gjort med bristfälligt underhåll utan åtgärder. Något skulle ha gjorts förra mandatperioden eller egentligen för flera mandatperioder sedan.

På grund av att vi inte känner att vi kan ta ansvar för den uppkomna situationen väljer vi att göra något ovanligt och inte delta i beslutet idag.

Övriga partier som låtit detta fortlöpa får ta ansvar för denna återigen, mycket trista situation som ytterst drabbar hyresgästerna i vår kommun.

Andrea Kronvall (SD)

#### Yrkanden

Staffan Tjörnhammar (M), yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag med det skriftliga tillägg som skickats ut inför sammanträdet.

Roland Brodin (M), Ann Lewerentz (M) och Kjell Jansson (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Ulrika Falk (S), Andrea Kronvall (SD) yttrar sig.

Camilla Rydstrand (MP), yrkar på återremiss av ärendet.

Britt-Mari Bardon (V), Yvonne Svensson (ROOP), Ulrika Falk (S), Hanna Stymne-Bratt (S), Olle Jansson (S) och Marcus Granström (S) yrkar bifall till miljöpartiets återremiss.

#### Motivering till återremiss

Camilla Rydstrand (MP) motivering till återremiss:

Allmännyttans bostäder är ett av kommunens viktigaste verktyg för att klara det lagstadgade bostadsförsörjningsansvaret, som innebär att kommunerna har ansvar för att alla kommunens invånare har någonstans att bo. Därför är försäljning av allmännyttans fastigheter, precis som det klargörs i ärendet, av strategisk betydelse för kommunen. Trots att kommunen växer så det knakar, den genomsnittliga kötiden på lägenheterna är 10 år, 24 000 personer i Roslagsbostäders kö och man har 132 sökande på varje lägenhet minskar Roslagsbostäders bestånd. Ett beslut att sälja ytterligare en fastighet i det läget ställer höga krav på ett tillräckligt gott beslutsunderlag, vilket vi anser inte finns i denna hemställan om försäljning av Duvhöken.

Det är väl känt Roslagsbostäders fastighetsbestånd dras med en stor underhållsskuld. I ärendet presenteras fastighetens underhållsbehov, nuvarande och förväntat marknadsvärde efter åtgärder samt nuvarande och förväntade hyresintäkter efter genomförda åtgärder. Om fastigheten behålls och åtgärderna genomförs blir slutresultatet ett nedskrivningsbehov på ca 30 msek. Av det drar bolaget



slutsatsen att man inte ser någon annan framkomlig väg för att hantera Duvhökens underhållsskuld än att sälja den. Ingen annan utväg presenteras. Detta trots att Duvhöken inte kan anses omfattas av liknande skäl som tidigare åberopats när det gäller vilka fastigheter som bör avyttras – såsom mindre enheter och spritt bestånd.

Ärendet har kompletterats efter Kommunstyrelsens arbetsutskott med en skrivelse från Roslagsbostäder som hänvisar till att det *för närvarande* inte finns några planer på ytterligare fastighetsförsäljningar utöver fastigheterna Duvhöken 9–11 i Rimbo. Vi har efterfrågat motsvarande underlag för övriga fastigheter som vi fått för Duvhöken, dvs underhållsskuld samt marknadsvärde och hyresintäkter före och efter åtgärder, men fått svaret att detta inte finns sammanställt. Det är alltså oklart om en sådan sammanställning med samma argument skulle leda till slutsatsen att ytterligare fastigheter borde säljas.

I kompletteringen av ärendet fastställs också att bolaget bedömer att "ekonomin är i balans" efter försäljningen. Vad som menas med det framkommer dock inte. Det skulle kunna avse att bolaget, precis som i nuläget, har ett positivt resultat. Det säger dock ingenting om hur, eller om, man tar sig an kvarvarande underhållsskuld. Det skulle kunna också kunna innebära att försäljningsintäkterna är en pusselbit i strategin för hantering av den sedan kvarvarande underhållsskuld om cirka 500 miljoner, men hur man ska säkerställa att detta underhållsbehov kan finansieras framkommer inte heller.

I den debatt som förts lokal framhålls att hyresintäkterna inte kunnat höjas tillräckligt för att täcka behoven, och att dessa är de enda intäkter bolaget har. Det man inte bemött är sin kostnadssida i övrigt – det kanske är så att de senaste fem årens kraftiga ökning av både personalkostnader och driftskostnader måste adresseras. Beståndet har under samma period faktiskt minskat. Det är den typen av analys vi tycker ska redogöras för när det lyfts ett ärende om försäljning av allmännyttans tillgångar. En helhetsbild som gör att det går att bedöma om detta är ett enskilt ärende som löser problematiken, vilket vi inte tror, eller om bolaget kommer vara kvar i samma prekära situation ändå och kräva andra åtgärder.

Under senare år har underhållsskulden ökat samtidigt som bolaget byggt nya fastigheter. Trots nybyggnation har skuldsättningsgraden minskat, vilket tyder på att försäljningsintäkter finansierat nybyggnation, vilket också kommunicerats utåt. Det är väl i sin ordning om man samtidigt kan finansiera underhållsbehovet. Innebär det att en verksamhet som kan lånefinansieras (nybyggnation) finansieras av eget kapital samtidigt som verksamhet som, enligt ägaren, inte får lånefinansieras (underhåll) inte kan finansieras i tillräcklig utsträckning?

Det saknas alltså en beskrivning av den strategi som ska göra att bolaget kan hantera det underhållsbehov som identifierats, och inte fortsätta bygga upp underhållsskulden. Vi anser att det behöver framkomma vilka handlingsalternativ ägaren har för att möjliggöra för Roslagsbostäder att hantera underhållsbehoven - utan att behöva hamna i ett läge där försäljning ses som det enda möjliga. Detta bör beaktas innan Kommunfullmäktige tar ställning till eventuell avyttring av fastigheter och därmed minska allmännyttans bestånd.

Därför yrkar vi att återremiss för att ärendet ska kompletteras med:

- Redovisning av motsvarande ekonomiska underlag som presenterats för Duvhöken 9-11 för det övriga beståndet
- Åtgärdsval och finansieringsalternativ för att komma till rätta med Roslagsbostäders sammanlagda underhållsskuld.
- Redogörelse för bolaget kostnadsbild, utöver underhållsskulden, i relation till jämförbara bolag inom allmännyttan.



#### Beslutsgång

Ordförande frågar först kommunfullmäktige om ärendet ska avgöras idag eller om det ska återremitteras enligt Camilla Rydstrand (MP) återremissyrkande som bifalls av Britt-Mari Bardon (V), Yvonne Svensson (ROOP), Ulrika Falk (S), Hanna Stymne-Bratt (S), Olle Jansson (S) och Marcus Granström (S). Ordförande finner att ärendet ska avgöras idag. Votering begärs och verkställs. Ordförande meddelar att de som vill att ärendet ska avgöras idag röstar JA och de som vill att ärendet ska återremitteras röstar NEJ. Votering verkställs med följande resultat:

JA: 27

NEJ: 23

AVSTÅR: 11

Ordförande finner att ärendet ska återremitteras.

Deltar ej i beslut

Andrea Kronvall (SD), deltar ej i beslutet.

---

#### Beslutet ska skickas till

Norrtälje Kommunhus AB  
Roslagsbostäder AB  
KSK Ekonomiavdelningen

**Paragrafen är justerad**