Region Stockholm

Fastighets- och servicenämnden

PROTOKOLL
2020-02-20

FSN 2020-0030

Kl. 15:45-16:35

§§ 14-19 och 24-28

Sammanträde med Fastighets- och servicenämnden

Datum för justering av §§ 14-19 och 24-28: 2020-03-03

Charlotte Broberg (M) Jonatan Hedin (KD) Rolf Lindell (S)

Plats Skärgårdssalen

Närvarande ledamöter
Charlotte Broberg (M), ordförande, ej § 20
Staffan Olsson (M) ersätter Charlotte Broberg (M) under § 20
Jonatan Hedin (KD), 1:e vice ordförande
Rolf Lindell (S), 2:e vice ordförande
Johan Skog (M)
Daniel Sunesson (C)
Maria Elgstrand (M) ersätter Reza Zarenoe (L) t.o.m. § 21
Staffan Olsson (M) ersätter Reza Zarenoe (L) fr.o.m. § 22
Emilia Pettersson (MP)
Sven-Inge Nylund (S)
Lowisa Anderzon (S)
Christer Rydh (V)
Leonid Yurkovskiy (SD) ersätter Samuel Stephan (SD)

Närvarande ersättare
Magnus Persson (C)
Yusuf Aydin (KD)
Gunnar Lindgren (S)
Kerstin Amelin (V)

Övriga närvarande
Anette Henriksson, VD Locum
Ola Fagerstedt, förvaltningschef
Daniel Ahlquist, kategoristyrningsansvarig
Veronica Sjöberg, sekreterare
Charlotte Viksten, Locum
Fredrik Wevle, politisk sekreterare (M)
Patrik Lind, politisk sekreterare (L)
Carl-Fredrik Häggqvist, politisk sekreterare (KD)
Sofia Jöngren, politisk sekreterare (C)
Maja-Malin Ekelöf, politisk sekreterare (S)

Sekreterare

Veronica Sjöberg

Meddelande

Protokoll för sammanträde den 2020-02-20 med fastighets- och servicenämnden har justerats.

Bevis/Anslag	Justeringen har tillkännagivits genom anslag på regionens anslagstavla.
Datum för justeringen	2020-03-03
Datum för anslags uppsättande	2020-03-04
Datum för anslags nedtagande	2020-03-27
Förvaringsplats för protokollet	Lindhagensgatan 98, RLK Kansli
Underskrift	Veronica Sjöberg
Bevis om anslag	
Underskrift	Veronica Sjöberg

Innehållsförteckning

§ 14	Val av justerare och justeringsdag samt närvarorätt
§ 15	Information från serviceförvaltningens förvaltningschef
§ 16	Ärenden för kännedom till fastighets- och servicenämnden 2020
§ 17	Delegationsbeslut för anmälan till fastighets- och servicenämnden 2020
§ 18	Yttrande över Regionrevisorernas rapport 7/2019, Hållbart byggande
§ 19	Yttrande över Regionrevisorernas rapport 8/2019, Strategisk planering och samordning av vårdfastigheter
§ 24	Yttrande över Motion 2019:46 av Robert Johansson (S) om att stoppa all handel med brasilianska varor och tjänster
§ 25	Arkivansvarig för fastighets- och servicenämnden
§ 26	Valärenden Fastighets- och servicenämnden 2020
§ 27	Övrigt
§ 28	Nästa sammanträde
	Omedelbart justerade
§ 20	Försäljning av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2
§ 21	Verksamhetsberättelse 2019 för fastighets- och servicenämnden avseende fastighetsverksamheten
§ 22	Verksamhetsberättelse 2019 för fastighets- och servicenämnden avseende serviceförvaltningen
§ 23	Yttrande över remiss av plan för införande av kategoristyrt inköpsarbete i Region Stockholm

§ 14
Val av justerare och justeringsdag samt närvarorätt

Ärendebeskrivning
Fastighets- och servicenämnden beslutar följande.

Charlotte Broberg (M), ordförande, Jonatan Hedin (KD), 1:e vice ordförande, och Rolf Lindell (S), 2:e vice ordförande, utses till justerare och protokollet ska justeras tisdagen den 3 mars.

§ 15
Information från serviceförvaltningens förvaltningschef

Ärendebeskrivning
Ola Fagerstedt, förvaltningschef serviceförvaltningen, informerar om det aktuella läget på serviceförvaltningen.

§ 16
Ärenden för kännedom till fastighets- och servicenämnden 2020

FSN 2020-0034

Ärendebeskrivning
Inga ärenden anmäls.

§ 17
Delegationsbeslut för anmälan till fastighets- och servicenämnden 2020

FSN 2020-0035

Ärendebeskrivning

Anmälan till fastighets- och servicenämnden den 20 februari 2020 av beslut som fattats med stöd av delegation.

1. Serviceförvaltningen
Beslut: 2020-0001-2, 2020-0001-8, 2020-0001-9, 2020-0001-10, 2020-0001-11, 2020-0001-12, 2020-0001-13, 2020-0001-14, 2020-0001-16, 2020-0001-17, 2020-0001-18, 2020-0001-19, 2020-0001-20, 2020-0001-21, 2020-0001-22, 2020-0001-23, 2020-0001-24, 2020-0001-25, 2020-0001-26, 2020-0001-27, 2020-0001-28, 2020-0001-29, 2020-0001-31, 2020-0001-32, 2020-0001-33, 2020-0001-34, 2020-0001-35, 2020-0001-36, 2020-0001-37

2. Fastighetsverksamheten
Beslut: FSN 2019-0303-1, FSN 2020-0020-1, FSN 2020-0042-1, FSN 2020-0044-1, FSN 2019-0328-1, FSN 2019-0341-1, FSN 2020-0021-1, FSN 2020-0064-1, FSN 2020-0065-1, FSN 2020-0066-1, FSN 2020-0067-1, FSN 2020-0068-1

Besluten läggs till handlingarna.

§ 18
Yttrande över Regionrevisorernas rapport 7/2019, Hållbart byggande

FSN 2019-0344

Ärendebeskrivning
Regionrevisorerna har överlämnat projektrapport 7/2019 Hållbart byggande för yttrande senast 28 februari 2020.

Beslutsunderlag
Förvaltningschefens tjänsteutlåtande.
Regionrevisorernas rapport nr 7/2019 Hållbart byggande - Begränsning av miljö- och klimatpåverkan i bygg- och anläggningsprojekt.

Yrkanden
Ordföranden Charlotte Broberg (M) yrkar på bifall till förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande den 10 februari.

Beslut
Fastighets- och servicenämnden fattar följande beslut.

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande (FSN 2019-0266) utgör fastighets- och servicenämndens yttrande över projektrapport 7/2019 Hållbart byggande -Begränsning av miljö- och klimatpåverkan i bygg- och anläggningsprojekt.

Särskilt uttalande
Christer Rydh (V) anmäler särskilt uttalande från V-ledamöterna (bilaga).

Expedieras till
Akten

Region Stockholm
FASTIGHETS- OCH SERVICENÄMNDEN

2020-02-20

Vänsterpartiet

Ärende 5
FSN 2019-0266

Remiss från regionrevisorerna avseende hållbart byggande

Vi i Vänsterpartiet tackar landstingsrevisorerna för deras insiktsfulla rapport avseende hållbart byggande. Rapporten visar att det finns behov av både åtgärder och styrning i rätt riktning.

Från förvaltningens tjänsteutlåtande framgår att ledningsgruppens inriktningsbeslut om arbete för begränsad klimatpåverkan och om kontroll och styrning av avfallshantering i byggprojektet inte har implementerats på grund av resurs- och kompetensbrist. Vi ser allvarligt på detta och uppmanar förvaltningen att prioritera detta arbete.

§ 19
Yttrande över Regionrevisorernas rapport 8/2019, Strategisk planering och samordning av vårdfastigheter

FSN 2019-0345

Ärendebeskrivning
Ärendebeskrivning
Regionrevisorerna har överlämnat projektrapport 8/2019 strategisk planering och samordning av vårdfastigheter för yttrande senast den 28 februari 2020.

Yrkanden
Ordföranden Charlotte Broberg (M) yrkar på bifall till förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande den 10 februari.

Beslutsunderlag
Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Projektrapport 8/2019

Beslut
Fastighets- och servicenämnden fattar följande beslut:

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande (FSN 2019-0266) utgör fastighets- och servicenämndens yttrande överyttrande över projektrapport 8/2019 Strategisk planering och samordning av vårdfastigheter.

Protokollsanteckning
Rolf Lindell (S) anmäler skrivelse i frågan, se § 27.

Expedieras till
Akten

§ 24
Yttrande över Motion 2019:46 av Robert Johansson (S) om att stoppa all handel med brasilianska varor och tjänster

FSN 2019-0231

Ärendebeskrivning
Fastighets- och servicenämnden har beretts möjlighet att yttra sig över motion 2019:46 av Robert Johansson (s) om att stoppa all handel med brasilianska varor och tjänster.

Beslutsunderlag
Serviceförvaltningens tjänsteutlåtande den 7 januari 2020
Motion 2019:46 av Robert Johansson (s) om att stoppa all handel med brasilianska varor och tjänster
Remiss Motion 2019:46

Yrkanden
Ordföranden Charlotte Broberg (M) yrkar på bifall till förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande (bilaga).
Christer Rydh (V) yrkar på bifall till motionen.

Proposition
Ordföranden frågar på vart och ett av yrkandena och finner att nämnden beslutar i enlighet med förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande.

Beslut
Fastighets- och servicenämnden beslutar följande.

Serviceförvaltningens tjänsteutlåtande utgör fastighets- och servicenämndens yttrande över motion 2019:46.

Reservation
V-ledamöterna reserverar sig till förmån för Christer Rydhs (V) eget förslag till beslut.

Expedieras till
Akten
Rotel I

§ 25
Arkivansvarig för fastighets- och servicenämnden
FSN 2020-0040

Ärendebeskrivning
I enlighet med Riktlinje informationshantering och arkiv för Region Stockholm föreslås att en arkivansvarig utses för fastighets- och servicenämnden.

Beslutsunderlag
Förvaltningschefens tjänsteutlåtande den 21 januari 2020

Yrkande
Ordföranden Charlotte Broberg (M) yrkar på bifall till förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande.

Beslut
Fastighets- och servicenämnden beslutar följande.

Arkivansvarig för fastighets- och servicenämnden är serviceförvaltningens biträdande förvaltningschef.

Expedieras till
Akten
Regionarkivet
Per-Inge Buskas

§ 26
Valärenden Fastighets- och servicenämnden 2020
FSN 2020-0069

Ärendebeskrivning
Beslut om val, avsägelser och fyllnadsval avseende ledamöters och ersättares förtroendeuppdrag i organ under fastighets- och servicenämnden.

Fastighets- och servicenämndens fastighetsomställnings-beredning 2020-02-20 – 2020-12-31

Ersättare (M) Antonia Jaksic

Expedieras till
Akten

§ 27
Övrigt

Ärendebeskrivning
Följande skrivelser har inkommit.

Skrivelse (FSN 2020-0113) från Rolf Lindell (S) om relationen mellan fastighets- och servicenämnden och Locum AB (bilaga). V-ledamöterna ansluter sig till skrivelsen.

Fastighets- och servicenämnden beslutar att överlämna inkommen skrivelse till förvaltningen för beredning.

Expedieras till
Akten

Fastighets- och servicenämnden

SKRIVELSE
2020-02-20

Socialdemokraterna
FRAMTIDSPARTIET

Skrivelse om relationen mellan fastighets- och servicenämnden och Locum AB

Regionfullmäktige har beslutat om en ny politisk organisation för Region Stockholm från och med den 1 januari 2019. Den nya organisationen har tillkommit efter flera diskussioner i det tidigare landstingsfullmäktige om oklarheter i styrning och ledning av landstingets omfattande fastighetsfrågor. Enligt den nya organisationen hanteras nu frågorna rörande regionens vårdfastigheter av en ny fastighets- och servicenämnd i samverkan med regionens fastighetsbolag, Locum AB.

Vi socialdemokrater välkomnar tillkomsten av en särskild nämnd för regionens viktiga fastighetsfrågor. Vi har dock, efter att den nya organisationen nu har verkat i ett drygt år, ställt oss frågan om den i alla delar har blivit optimal. Vi noterar nu att denna fråga har föranlett revisionen att särskilt granska relationen mellan Locum AB och FSN vad avser ansvar och roller mellan bolag och nämnd då samma fråga kan hanteras enligt aktiebolagslagen i ena fallet och kommunallagen i det andra och då det är personunion mellan nämnd och bolagsstyrelse. Revisionen har vidare pekat på det faktum att VD i bolaget och förvaltningschef i FSN är samma person.

Vi anser mot denna bakgrund att styrelsen/nämnden som identisk för Locum AB och fastighets- och servicenämnden har anledning att avsätta tid för en särskild sammankomst som ägnas åt att gå igenom och reflektera över revisionens iakttagelser och frågor vad gäller relationen mellan bolaget och nämnden.

Region Stockholm

Fastighets- och servicenämnden

PROTOKOLL
2020-02-20

FSN 2020-0030

§ 28
Nästa sammanträde

Ärendebeskrivning
Fastighets- och servicenämndens nästa sammanträde äger rum torsdag 26 mars 2020.

Expedieras till
Akten

Region Stockholm

Fastighets- och servicenämnden

PROTOKOLL
2020-02-20

FSN 2020-0030

Kl. 15:45-16:35

§§ 20-23

Sammanträde med Fastighets- och servicenämnden

Datum för justering av §§ 20-23: 2020-02-20

Charlotte Broberg (M) Jonatan Hedin (KD) Rolf Lindell (S)

Plats Skärgårdssalen

Närvarande ledamöter
Charlotte Broberg (M), ordförande, ej § 20
Staffan Olsson (M) ersätter Charlotte Broberg (M) under § 20
Jonatan Hedin (KD), 1:e vice ordförande
Rolf Lindell (S), 2:e vice ordförande
Johan Skog (M)
Daniel Sunesson (C)
Maria Elgstrand (M) ersätter Reza Zarenoe (L) t.o.m. § 21
Staffan Olsson (M) ersätter Reza Zarenoe (L) fr.o.m. § 22-
Emilia Pettersson (MP)
Sven-Inge Nylund (S)
Lowisa Anderzon (S)
Christer Rydh (V)
Leonid Yurkovskiy (SD) ersätter Samuel Stephan (SD)

Närvarande ersättare
Magnus Persson (C)
Yusuf Aydin (KD)
Gunnar Lindgren (S)
Kerstin Amelin (V)

Region Stockholm

Fastighets- och servicenämnden

PROTOKOLL
2020-02-20

FSN 2020-0030

Övriga närvarande
Anette Henriksson, VD Locum
Ola Fagerstedt, förvaltningschef
Daniel Ahlquist, kategoristyrningsansvarig
Veronica Sjöberg, sekreterare
Charlotte Viksten, Locum
Fredrik Wevle, politisk sekreterare (M)
Patrik Lind, politisk sekreterare (L)
Carl-Fredrik Häggqvist, politisk sekreterare (KD)
Sofia Jöngren, politisk sekreterare (C)
Maja-Malin Ekelöf, politisk sekreterare (S)

Sekreterare

Veronica Sjöberg

Region Stockholm

Fastighets- och servicenämnden

PROTOKOLL
2020-02-20

FSN 2020-0030

Meddelande

Protokoll för sammanträde den 2020-02-20 med fastighets- och servicenämnden har justerats.

Bevis/Anslag	Justeringen har tillkännagivits genom anslag på regionens anslagstavla.
Datum för justeringen	2020-02-20
Datum för anslags uppsättande	2020-02-21
Datum för anslags nedtagande	2020-03-16
Förvaringsplats för protokollet	Lindhagensgatan 98, RLK Kansli
Underskrift	Veronica Sjöberg
Bevis om anslag	
Underskrift	Veronica Sjöberg

Innehållsförteckning

§ 20 Försäljning av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

§ 21 Verksamhetsberättelse 2019 för fastighets- och servicenämnden avseende fastighetsverksamheten

§ 22 Verksamhetsberättelse 2019 för fastighets- och servicenämnden avseende serviceförvaltningen

§ 23 Yttrande över remiss av plan för införande av kategoristyrt inköpsarbete i Region Stockholm

§ 20
Försäljning av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2
FSN 2020-0098

Ärendebeskrivning
Ärendet avser beslut om slutförandet av och villkoren för försäljning av fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 (Bromma sjukhus) inom Stockholms kommun.

Beslutsunderlag
Förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande
Styrelsebeslut Locum AB 2020-02-20
Köpekontrakt med bilagor (bland vilka köpebrev ingår som bilaga 10.3 (a)); bilaga 2D finns att tillgå på RLK kansli
Kalkyl Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Jäv
Charlotte Broberg (M) anmäler jäv och lämnar rummet under handläggningen av förevarande ärende.

Yrkanden
1: e vice ordförande Jonatan Hedin (KD) yrkar på bifall till förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande den 10 februari (bilaga).
Rolf Lindell (S) yrkar bifall till eget förslag till beslut (bilaga).
Christer Rydh (V) yrkar bifall till eget förslag till beslut (bilaga).

Beslut
Fastighets- och servicenämnden beslutar föreslå regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun, i enlighet med villkoren i köpekontraktet mellan Vectura AB och Region Stockholm för en köpeskilling om 570 miljoner kronor godkänns.

2. Köpekontraktet (inklusive köpebrev) avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun godkänns.

3. Locum AB uppdras att verkställa försäljningen avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun i enlighet med villkoren i köpekontraktet och köpebrev (inklusive att underteckna dessa).

Fastighets- och servicenämnden beslutar för egen del följande.

4. Fastighets- och servicenämndens beslut rörande försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 justeras omedelbart.

Reservationer
S-ledamöterna reserverar sig till förmån för Rolf Lindells (S) förslag till beslut.
V-ledamöterna reserverar sig till förmån för Christer Rydhs (V) förslag till beslut.

Expedieras till
Akten
Regionstyrelsen

Fastighets- och servicenämnden
Anders Nilsson

TJÄNSTEUTLÅTANDE

FSN dnr 2020-0061

2020-02-10

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om slutförandet av och villkoren för försäljning av fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 (Bromma sjukhus) inom Stockholms kommun.

Beslutsunderlag

Förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande
Styrelsebeslut Locum AB 2020-02-20
Köpekontrakt med bilagor (bland vilka köpebrev ingår som bilaga 10.3(a)); bilaga 2D finns att tillgå på RLK kansli.
Kalkyl Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden beslutar föreslå regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun, i enlighet med villkoren i köpekontraktet mellan Vectura AB och Region Stockholm för en köpeskilling om 570 miljoner kronor godkänns.

2. Köpekontraktet (inklusive köpebrev) avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun godkänns.

3. Locum AB uppdras att verkställa försäljningen avseende Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 inom Stockholms kommun i enlighet med villkoren i köpekontraktet och köpebrev (inklusive att underteckna dessa).

Fastighets- och servicenämnden beslutar för egen del följande

4. Fastighets- och servicenämndens beslut rörande försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 justeras omedelbart.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Landstingsfullmäktige uppdrog i budget 2018 (LS 2017-0452) åt landstingsstyrelsen att inleda försäljning av fastigheten Beckomberga 1:1 där Bromma sjukhus är beläget. Uppdraget fördes över till fastighets- och servicenämnden i januari 2019 och nämnden har genom avtal uppdragit åt Locum AB att genomföra försäljningen och bereda ärendet för beslut av regionfullmäktige.

Under senhösten 2019 marknadsfördes försäljningsobjektet via den upphandlade transaktionskonsultens kundregister och genom annonsering i externa kanaler.

Datum för inlämnande av indikativa bud för försäljningsobjektet var den 10 december 2019. Av åtta inkomna indikativa bud erbjöds de fem anbudsgivare som gett de högsta buden att gå vidare i försäljningsprocessen med en mer ingående visning av försäljningsobjektet. Samtliga fem anbudsgivare som gick vidare bedömdes vara seriösa aktörer inom fastighetsbranschen som lierat sig med beprövade vårdaktörer.

Anbudsgivarna inkom den 20 dec med finala bud och den anbudsgivare som lämnade det för regionen mest fördelaktiga budet erbjöds att gå vidare i en så kallad due diligence process, det vill säga en förvärvsutredning där de under ca tre veckor mer noggrant granskade, undersökte och besiktade försäljningsobjektet. Parallellt inleddes slutförhandlingen mellan anbudsgivaren och Region Stockholm vilket har utmynnat i bilagt köpekontrakt med bilagor. Det högsta budet låg i spannet mellan de två oberoende värderingar som togs fram i juli 2019. Köpare av fastigheterna är Vectura AB som ägs av Patricia Industries – en del av Investor AB. Vectura AB är en långsiktig fastighetsaktör verksam inom ett fåtal fastighetssegment. Vectura AB har tecknat en avsiktsförklaring med vårdgivaren Stockholms Sjukhem om utveckling av lokalerna inom dels stiftelsens nuvarande verksamheter (geriatrik, avancerad sjukvård i hemmet (ASIH)) och rehabilitering) samt driften av ett nytt vård- och omsorgsboende.

Köpeskillingen har fastställts till 570 miljoner kronor samt en möjlig tilläggsköpeskilling i enlighet med villkor i köpekontraktet.

Köpeskillingen erläggs vid två tillfällen, dels vid undertecknande av köpekontraktet då 10 procent av köpeskillingen erläggs och dels vid det slutliga tillträdet, då resterande del av köpeskillingen erläggs mot att Region Stockholm undertecknar köpebrevet.

Den sammantagna bedömningen är att de villkor som gäller för fastighetsöverlåtelsen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 i Stockholms

kommun är fördelaktiga för Region Stockholm och ger en marknadsmässig ersättning för fastigheterna.

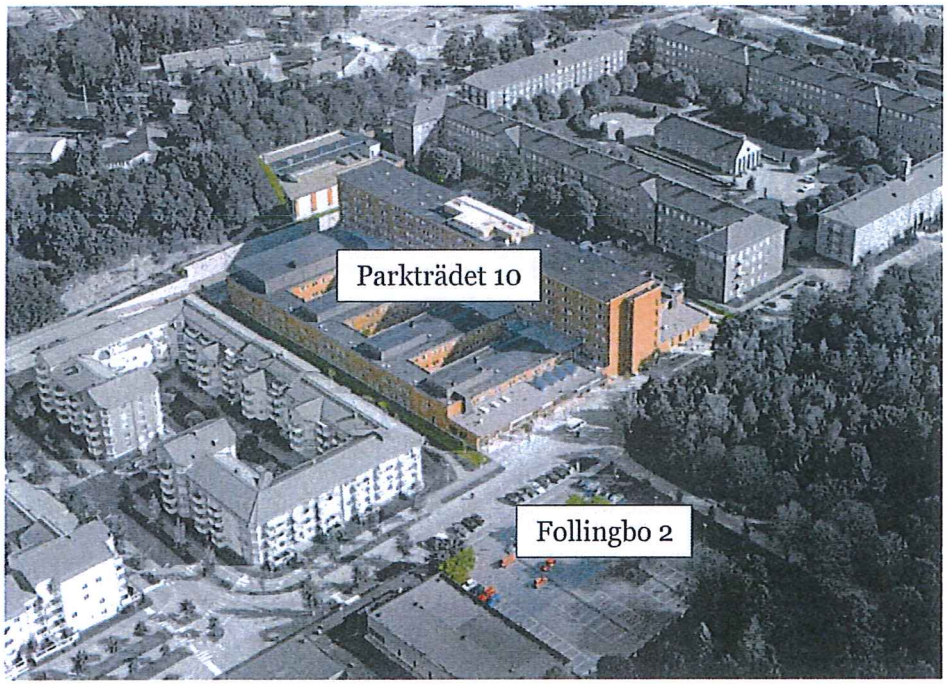
Bakgrund
Landstingsfullmäktige uppdrog i budget 2018 (LS 2017-0452) åt landstingsstyrelsen att inleda försäljning av Beckomberga 1:1. Omedelbart angränsande till Beckomberga 1:1 där Bromma sjukhus är beläget äger Region Stockholm även fastigheten Follingbo 2 som används som markparkering för sjukhusets behov. Uppdraget fördes över till fastighets- och servicenämnden i januari 2019 och nämnden har genom avtal uppdragit åt Locum AB att genomföra försäljningen och bereda ärendet för beslut av regionfullmäktige.

Bromma sjukhus inrymmer en stor geriatrisk enhet med fem avdelningar för slutenvård. I dagsläget är fyra av dessa öppna och drivs av Stockholms Sjukhem på vårdavtal. Förutom geriatrisk vård finns också en vårdcentral, röntgen, laboratorium, rehabiliteringsverksamheter, fotvård och café.

De uthyrda lokalerna omfattar ca 11 400 kvadratmeter lokalarea av sjukhusets totala yta på ca 34 000 kvadratmeter bruttoarea. I högdelen om ca 9 000 kvadratmeter bruttoarea är fyra och ett halvt våningsplan tomställda på grund av ett stort upprustningsbehov. På plan två finns även en tomställd råyta om 1800 kvadratmeter bruttoarea. Till Beckomberga 1:1 hör ett fristående garage som sedan en brand delvis är taget ur bruk. För att hela sjukhuset ska kunna nyttjas krävs därför omfattande investeringar.

Regionen tecknande ett exploateringsavtal med Stockholms kommun 2013 i samband försäljningen av delar av Beckomberga och i samband med att en ny detaljplan togs för utveckling av bostäder. I exploateringsavtalet finns skyldigheter för Regionen att iordningställa kommunaltekniska anläggningar såsom Follingbogatan och parkmark. En lantmäteriförrättning pågår som ett resultat av detta där delar Beckomberga 1:1 som planlagts som allmän plats övergår till en av Stockholms stad ägd fastighet. Beckomberga 1:1 kommer efter lantmäteriförrättningen få fastighetsbeteckningen Parkträdet 10. Förrättningen beräknas vinna laga kraft under februari månad 2020.

Överväganden
Försäljningen omfattar Beckomberga 1:1 (under ombildning till Parkträdet 10) och Follingbo 2, se bild nedan.



Under sommaren 2019 inleddes en direktförhandling med den nuvarande vårdgivaren Stockholms Sjukhem som visat intresse av att förvärva försäljningsobjektet. Efter genomförande av två oberoende värderingar valde dock Stockholms Sjukhem att avbryta förhandlingen i augusti.

En transaktionskonsult anlitades efter sedvanlig konkurrensutsättning för att marknadsföra objektet på den öppna marknaden. Detta gjordes under senhösten 2019 via transaktionskonsultens kundregister och genom annonsering i externa kanaler.

Sista datum för inlämnande av indikativa bud för försäljningsobjektet var den 10 december 2019. Av åtta inkomna indikativa bud erbjöds de fem anbudsgivare som gett de högsta buden att gå vidare i försäljningsprocessen med en mer ingående visning av försäljningsobjektet. Samtliga fem anbudsgivare som gick vidare bedömdes vara seriösa aktörer inom fastighetsbranschen som lierat sig med beprövade vårdaktörer. Anbuden utvärderades under sekretess av en mindre grupp bestående av två handläggare inom Locum, en representant från hälso- och sjukvårdsförvaltningen samt upphandlad jurist och transaktionskonsult.

Anbudsgivarna inkom den 20 dec med slutbud och den köpare som lämnade det för regionen mest fördelaktiga budet erbjöds att gå vidare i en så kallad

due diligence process, det vill säga en förvärvsutredning där de under ca tre veckor mer noggrant granskade, undersökte och besiktade försäljningsobjektet. Parallellt inleddes slutförhandlingen mellan anbudsgivaren och Region Stockholm vilket har utmynnat i bilagt köpekontrakt med bilagor. Det högsta budet låg i spannet mellan de två oberoende värderingar som regionen tog fram i juli 2019. Under den här perioden utökades gruppen med sekretess till att även inkludera enhetschef och avdelningschef inom Locum.

För att motverka risken för köpare med endast kortsiktiga affärsintressen och för att säkerställa den geriatriska vårdens fortsatta bedrivande på Bromma sjukhus, har köpekontraktet i samråd med hälso- och sjukvårdsförvaltningen utformats med krav som ålägger köparen att fortsatt bedriva geriatrisk slutenvård i samma omfattning som den bedrivs idag. Om köparen upphör med den vården inom fem år från tillträdesdagen så skall köparen, utöver att ersätta Regionen för kostnaderna som vårdens upphörande orsakar, också betala ett vite på 60 miljoner kronor.

Anbudsgivarna har i anbudet redovisat sin framtida vision för Bromma sjukhus samt vårdintentioner inklusive vårdoperatör för geriatrikens fortsatta bedrivande. Anbudsgivarna har också särskilt bekräftat att de accepterar de i köpekontraktet för Region Stockholm viktiga skrivningarna om att köparen

- ska tillse att geriatrisk slutenvård bedrivs på försäljningsobjektet under en period av minst fem år från tillträdesdagen.
- betalar stämpelskatt
- accepterar tilläggsköpeskilling

Köpare av fastigheterna är Vectura AB som ägs av Patricia Industries – en del av Investor AB. Vectura AB är en långsiktig fastighetsaktör verksam inom ett fåtal fastighetssegment såsom samhällsfastigheter, kontor och hotell. Vectura AB grundades i slutet av 2012 och äger idag fastigheter från Skåne till Dalarna.

Köparen har en långsiktig vision för Bromma sjukhus som ett vitaliserat vård- och omsorgshus. Köparen har tecknat en avsiktsförklaring med vårdgivaren Stockholms Sjukhem om utveckling av lokalerna inom dels stiftelsens nuvarande verksamheter (geriatrik, avancerad sjukvård i hemmet (ASIH)) och rehabilitering) samt driften av ett nytt vård- och omsorgsboende.

Stiftelsen Stockholms Sjukhem grundades år 1867 och bedriver vård och omsorg utan vinstsyfte. Stockholms Sjukhem bedriver verksamhet inom fyra

områden; geriatrik, palliativ vård, rehabilitering och äldreomsorg. Stockholms Sjukhem har huvudsakligen avtal med Region Stockholm och Stockholms stad.

Köparen har vidare i sitt anbud angett att de avser stärka sjukhusbyggnadens långsiktiga hållbarhet. Köparens planerade renovering avser att inkludera investeringar med syfte att avsevärt reducera klimatavtryck och framtida energiförbrukning som också leder till ett förbättrat inomhusklimat för personal och patienter. Köparna vill omgående påbörja utvecklings- och renoveringsarbetet.

Köparen och vårdgivaren har utöver det skriftliga anbudet dessutom givits tillfälle att tillsammans presentera sina planer för Bromma sjukhus för företrädare för Locum AB och hälso- och sjukvårdsförvaltningen.

För Beckomberga 1:1 gäller en detaljplan som vann laga kraft 2013-02-27. Detaljplanen anger att den tillåtna markanvändningen är "kvartersmark för vård". Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

För Follingbo 2 gäller en detaljplan som vann laga kraft 2012-08-13. Detaljplanen anger att den tillåtna markanvändningen är "kvartersmark för parkering". Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

Om Stockholms kommun i framtiden beslutar att anta en ny detaljplan eller ändra befintlig detaljplan för Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 med innebörd att det tillkommer byggrätter eller att detaljplanen medger annat ändamål såsom till exempel bostäder, ska köparen utöver köpeskillingen erlägga en tilläggsköpeskilling. Tilläggsköpeskillingen ska motsvara 60 procent av marknadsvärdet av tillkommande byggrätter eller 60 procent av det ökade värdet på grund av ändrad användning vid tidpunkten för detaljplanens fastställande. Om detaljplanen inte ändras kommer ingen tilläggsköpeskilling att utbetalas.

Köparen tillträder fastigheten den dag som infaller 10 bankdagar dagar efter det att Regionfullmäktiges beslut att godkänna köpeavtalet vunnit laga kraft, dock tidigast 1 juni 2020.

Locum ABs ansvar för drift och skötsel kvarstår fram till tillträdet. Ansvaret för befintliga hyreskontrakt i fastigheten övergår till köparen vid tillträdet. Detta gäller också för hyreskontrakten för de lokaler som Region Stockholm fortsättningsvis behöver förhyra, exempelvis vårdcentral och kylrum för bårhus. Nya hyreskontrakt med köparen med samma villkor som idag har därför undertecknats av behöriga företrädare för hälso- och sjukvårdsförvaltningen och ingår som bilagor i köpekontraktet.

Locum AB förslås, för att ytterligare tydliggöra den rätten utöver vad som redan gäller enligt reglementen och tillämpliga avtal, ges i uppdrag att verkställa försäljningen i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrev (inklusive att underteckna dessa).

Ekonomiska konsekvenser
Försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 ger en intäkt på 570 miljoner kronor. När regionfullmäktiges beslut vunnit laga kraft och köpekontraktet undertecknats erhåller Region Stockholm 57 miljoner kronor, motsvarande 10 procent av köpeskillingen. På tillträdesdagen skall köparen till Region Stockholm erlägga resterande del av köpeskillingen, 513 miljoner kronor, mot att Region Stockholm utfärdar köpebrev.

Den totala realisationsvinsten för Region Stockholm med anledning av försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 uppgår till 496,5 miljoner kronor efter avdrag för bokfört värde och projekt- och transaktionskostnader. Reavinster av försäljning av anläggningstillgångar ingår inte i regionens resultat inom balanskravsutredningen och räknas inte in i regionens budgeterade resultat. Intäkterna stärker regionens kassa och bidrar till en minskad upplåning, vilket i förlängningen innebär lägre räntekostnader.

En sammantagen bedömning är att de villkor som gäller för fastighetsöverlåtelsen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 i Stockholms kommun är fördelaktiga för Region Stockholm och ger, särskilt med beaktande av köpekontraktets strikta krav på fortsatt bedrivande av vård samt tilläggsköpeskilling, en marknadsmässig ersättning för fastigheterna.

Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Akt
Locum AB

Region Stockholm

Fastighets- och servicenämnden

FÖRSLAG TILL BESLUT
2020-02-20

Socialdemokraterna
FRAMTIDSPARTIET

Ärende 7
FSN 2020-0061

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheterna Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

I takt med att befolkningen blir äldre ökar behovet av geriatriska vårdplatser. Det är därför av största vikt att Region Stockholm långsiktigt säkrar tillgången till geriatrisk vård i hela länet. Genomförs försäljningen av Bromma sjukhus i enlighet med föreliggande ärende så finns efter fem år inga garantier för att vården av våra sjuka äldre kommer att finnas kvar i byggnaden. Om fem år skulle alltså köparen kunna välja att göra om lokalerna till exempelvis bostäder. Det skulle i så fall innebära ett hårt slag mot sjuka äldre invånare i upptagningsområdet för Bromma sjukhus.

Som regionpolitiker har vi ansvar för att långsiktigt säkerställa att det finns ett tillräckligt utbud av vårdplatser för regionens invånare, liksom att dessa är jämlikt fördelade över regionen. Genom att sälja av vårdlokaler som vi med all sannolikhet kommer att behöva också i framtiden tar vi inte det ansvaret. Mot den bakgrunden bör försäljningen av Bromma sjukhus avbrytas.

I regionrevisorernas rapport nr 8/2019 framgår att det även finns frågetecken kring affärsmässigheten i att sälja sjukhuset. Revisorerna skriver bl.a. att *”de beslutade klassificeringarna och besluten om att inleda försäljningar togs på underlag som inte innehöll ekonomiska- och verksamhetsmässiga konsekvensanalyser”*. Det är oroväckande. Tyvärr skulle detta i så fall inte vara första gången det moderatledda styret genomdrev en försäljning utan adekvata ekonomiska underlag.

Fastighets- och servicenämnden beslutar föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige besluta

att inte genomföra försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2

FÖRSLAG TILL BESLUT

Region Stockholm

FASTIGHETS- OCH SERVICENÄMNDEN

2020-02-20

Vänsterpartiet

Ärende 3
FSN 2020-0061

Försäljning av Beckomberga 1:1 och Follingbo 2 (Bromma sjukhus)

Vänsterpartiet motsätter sig generellt att vi säljer ut våra gemensamt ägda fastigheter, som i ett långsiktigt perspektiv säkrar att vi har de lokaler vi behöver för till exempel vård eller annan verksamhet som av regionen bedöms passa till efterfrågan och behov. Försäljningar av våra fastigheter genererar tillfälliga intäkter men är oerhört kortsiktiga. I det här fallet rör det försäljning av fastighet inom Bromma sjukhus, där det idag bedrivs geriatrisk vård. Vi vill ta ansvar att planera sjukvården och lokalförsörjningen för mer än fem år framåt.

Det politiskt borgerliga styret driver på att försäljningar av våra gemensamt ägda fastigheter ska göras, men det kan bli mycket mer kostsamt i längden. I en region som växer är vi i behov av egna lokaler på strategiska platser istället för att i senare skede tvingas att dyrt hyra in oss i lokaler ägda av andra.

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut

att avslå försäljningen av Beckomberga 1:1 och Follingsbo 2 inom Stockholm kommun.

§ 21
Verksamhetsberättelse 2019 för fastighets- och servicenämnden avseende fastighetsverksamheten

FSN 2019-0029

Ärendebeskrivning
Verksamhetsberättelse 2019 för fastighetsverksamheten inom Fastighets- - och servicenämnden.

Beslutsunderlag
Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Verksamhetsberättelse 2019 fastighetsverksamheten inkl bilagor
Styrningsrapport 2019 fastighetsverksamheten
Plan för intern kontroll 2019, årsuppföljning

Yrkanden
Ordföranden Charlotte Broberg (M) yrkar på bifall till förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande den 10 februari.

Beslut
Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut.

1. Fastighets- och servicenämnden fattar beslut att godkänna verksamhetsberättelsen 2019 för fastighetsverksamheten.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Expedieras till
Akten

§ 22
Verksamhetsberättelse 2019 för fastighets- och servicenämnden avseende serviceförvaltningen

FSN 2020-0048

Ärendebeskrivning
Verksamhetsberättelse 2019 för serviceförvaltningen. I ärendet ingår även styrningsrapport 2019 samt årsuppföljning av plan för intern kontroll 2019.

Beslutsunderlag
Förvaltningschefens tjänsteutlåtande den 28 januari 2020
Verksamhetsberättelse 2019
Styrningsrapport 2019
Plan för intern kontroll 2019, årsuppföljning, inklusive bilaga

Yrkanden
Ordföranden Charlotte Broberg (M) yrkar på bifall till förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande den 28 januari.

Beslut
Fastighets- och servicenämnden beslutar följande.

1. Fastighets- och servicenämnden godkänner verksamhetsberättelse 2019 för serviceförvaltningen.

2. Fastighets- och servicenämnden godkänner styrningsrapport 2019 för serviceförvaltningen.

3. Fastighets- och servicenämnden godkänner granskning och uppföljning av plan för intern kontroll 2019 för serviceförvaltningen.

4. Förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Expedieras till
Akten
Regionledningskontoret
Regionrevisorerna

§ 23
Yttrande över remiss av plan för införande av kategoristyrt inköpsarbete i Region Stockholm

FSN 2019-0349

Ärendebeskrivning
Fastighets- och servicenämnden har beretts möjlighet att yttra sig över remiss av plan för införande av kategoristyrt inköpsarbete i Region Stockholm, RS 2019-1148.

Beslutsunderlag
Serviceförvaltningens tjänsteutlåtande den 22 januari 2020
Plan för införande av kategoristyrt inköpsarbete i Region Stockholm
Remiss av plan för införande av kategoristyrt inköpsarbete i Region Stockholm

Yrkanden
Ordföranden Charlotte Broberg (M) yrkar på bifall till förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande.

Beslut
Fastighets- och servicenämnden beslutar följande.

1. Serviceförvaltningens tjänsteutlåtande utgör fastighets- och servicenämndens yttrande över remiss RS 2019-1148.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

S-ledamöterna och V-ledamöterna deltar ej i beslutet.

Särskilt uttalande
Rolf Lindell (S) anmäler särskilt uttalande från S-ledamöterna (bilaga).

Expedieras till
Akten
Rotel I

Region Stockholm

Fastighets- och servicenämnden

Socialdemokraterna
FRAMTIDSPARTIET

SÄRSKILT UTTALANDE
2020-02-20

Ärende 10
FSN 2019-0349

Yttrande över remiss av plan för införande av kategoristyrt inköpsarbete i Region Stockholm

Socialdemokraterna deltog inte i beslutet om policy för inköp och deltar inte i föreliggande beslut om kategoristyrd upphandling. När beslutet om policy för inköp fattades återstod fortfarande stora oklarheter som inte hade hanterats, bland annat uppmärksammade risker från förvaltningarna. Även beslutet om kategoristyrd upphandling präglas av risker som inte är bemötta. Beslutsprocessen är kort, ärendet har inte föredragits för regionstyrelsen eller nämnderna trots den omfattande ekonomiska och organisatoriska omfattningen av ärendet.

Vår bedömning är att en så omfattande omställning kräver mer analys och förarbete innan beslut och väl grundade tidsramar för att få en positiv effekt. Väl genomfört kan kategoristyrd upphandling ge positiva effekter. Om projektet forceras och inte är väl analyserat är risken i stället att projektet ökar förvaltningarnas administrativa kostnader och skapar mindre effektiv verksamhet. Förändringen av upphandlingarna görs nu mycket snabbt utan tillräcklig beredning. Socialdemokraterna kan därför inte ställa sig bakom beslutet och kommer därför ej eller att delta.