

VÄRDEÖVERFÖRING FRÅN BOSTADSBOLAGEN ENLIGT LAG (2010:879) OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

Bakgrund

Den 1 januari 2011 infördes en ny lag, som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den nya lagstiftningen innebär bland annat att staden som ägare till de allmännyttiga bostadsbolagen har möjlighet att ianspråka delar av överskottet från verksamheten till vissa syften och åtgärder.

Möjligheter och begränsningar avseende värdeöverföring utifrån lagstiftningen

I lagen framgår bland annat att den tidigare utdelningsbegränsningen ersätts av en begränsning av värdeöverföringar. Enligt lagstiftningen finns tre tillåtna nivåer och skäl till värdeöverföring av överskott från bolagen:

1. Värdeöverföringar får genomföras upp till ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier, 3 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet. Dock aldrig mer än hälften av bolagets resultat för föregående år.
2. Begränsningen i p 1 gäller inte för överföring av nettoöverskott på försäljning av fastigheter under föregående år, 4 § i lagen. Värdeöverföringen får dock inte överstiga hälften av nettoöverskottet och ska föregås av KF-beslut.
3. Begränsningen i p 1 gäller inte heller, enligt 5 § i lagen, för överföring av överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår
 - om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar (5.1 §), eller
 - om överföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern (5.2 §).

Handlar det om värdeöverföringar enligt p 3, 5 § i lagen, får hela föregående års vinst överföras till kommunen om pengarna ska användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Undantaget omfattar hela vinsten alltså även överskott som uppkommit genom avyttring av fastigheter. Det är dock endast överskott från föregående räkenskapsår som får överföras. ”Gamla” överskott får inte delas ut.

Allmännyttiga kommunala bostadsbolag ska skriftligen varje år lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar och hur de beräknats till statlig myndighet.

De allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms stad ägs av Stockholms Stadshus AB. Aktieutdelning från de allmännyttiga bostadsbolagen kommer därför att gå till Stockholms Stadshus AB, som i förekommande fall gör en aktieutdelning till staden.

Bedömning av möjliga överskott från fastighetsförsäljningar och i förekommande fall lämpliga projekt att finansiera genom värdeöverföring

Möjliga överskott (mnkr)

Bostadsbolagen	Utdelning enl. 5.1 §	Utdelning enl. 4 §
AB Svenska Bostäder	655	680
AB Familjebostäder	925	580
AB Stockholmshem	320	190
Summa	1 900	1 450

Utdelning på totalt 1 900 mnkr med hänvisning till 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag föreslås för:

Värdeöverföringarna föreslås inom ramen för kommunfullmäktiges beslut från 2012-05-28 avse ytterligare finansiering av projekt inom stadens långsiktiga visioner Vision Järva 2030 (Järvalyftet) och Vision Söderort 2030 (Söderortsvisionen). Därutöver föreslås projekt i andra prioriterade områden utifrån stadens nämnders investeringsplaner för 2013. Projekten återfinns både i norr- och söderort och avser investeringar i bostadsområden och idrottsanläggningar i ytterstaden i syfte att öka integration och sammanhållning. Stadens planerade förvärv av bostadsrätter för att tillhandahålla bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och ett projekt med syfte att skapa nya studentbostäder föreslås också finansieras av värdeöverföringen.

Projekt

Järvalyftet

För Husby arbetas så kallade strukturplaner fram för att klargöra vad som kan förbättra dessa stadsdelar när det gäller gatustrukturer, centrumfunktioner, parker och nyexploatering. För Husby skulle 500-1 000 nya lägenheter kunna tillkomma om förslaget till strukturplan genomförs. I stadens satsningar på Järvafältet ingår bostadsprojekt i Kista, Rinkeby och Tensta omfattande uppemot 4 000 lägenheter. Kontakten till Järvafältet för boende i stadsdelarna kommer att förbättras genom överdäckningen av E18, som ska utformas för bebyggelse.

Ombyggnation av Rinkebystråket i syfte att omvandla gatuområdet till en naturlig mötesplats med butiker, restauranger och verksamheter.

Söderortsvisionen

Vid Larsboda strand i Farsta planeras cirka 300 lägenheter vid Drevviken, varav hälften i småhus. Ombyggnad av Perstorpsvägen planeras med bullerskydd, strandpromenad, rivning av campingstugor med mera.

En etappvis utbyggnad med enfamiljshus, radhus, parhus och flerfamiljshus i Stora Sköndal planeras enligt ett förslag från 80-talet som inte fullföljts tidigare.

Projekt i andra prioriterade områden

Bromsten industriområde. Totalt ca 1 500 lägenheter. Längs järnvägen föreslås byggnader för lätt industri och ett område för idrott. Det planeras för en skola samt nya förskolor. Programförslaget innebär omfattande om- och utbyggnad av ny infrastruktur som, på grund av extremt svåra grundläggningsförhållanden, kräver stora ekonomiska åtaganden för staden.

Infrastruktur för bostäder:

- Diabilden, Bandhagen
- Nykroppagatan, Farsta
- Johannelundstoppen, Lövsstavägen
- Skogsstjärnan, Lövsstavägen
- Vårbergstoppen
- Riddersvik, Hässelby
- Kista Gård
- Snösätra, Rågsved

LSS-boenden. Förvärv av bostadsrätter 2013-2017.

Bilaga 8:4

Albano. 1 000 student- och forskarbostäder och campus med cirka 100 000 kvm högskolelokaler.

Solberga bollplan

Gubbängen, nytt sportfält

Vårbergs IP, upprustning av idrottsplats

Utdelning på totalt 1 450 mnkr med hänvisning till 4 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Handlar det om värdeöverföringar enligt 4 § i lagen, får upp till hälften av nettoöverskottet överföras efter KF-beslut.

Värdeöverföring föreslås ske då staden enligt den nya lagstiftningen ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag och bostadsbolagen har en mycket stark finansiell ställning.