



**Styrelseärende
Styrelsen 2013-06-04
Ärende 7**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Kompletterande ägardirektiv – Årsredovisning 2012 – Extra bolagsstämma med anledning av efterutdelning

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Föreslå att extra bolagsstämman för AB Svenska Bostäder fattar beslut, med hänvisning till kommunfullmäktiges beslut i samband med årsredovisningen 2012 för Stockholms stad, om efterutdelning på 655 mnkr, motsvarande 43,12 kr per aktie, med hänvisning till 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
2. Föreslå att extra bolagsstämman för AB Svenska Bostäder fattar beslut, med hänvisning till kommunfullmäktiges beslut i samband med årsredovisning 2012 för Stockholms stad, om efterutdelning på 680 mnkr, motsvarande 44,77 kr per aktie, med hänvisning till 4 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
3. Utbetalningsdag ska vara den 20 juni 2013.
4. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 24 maj 2013

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Den 1 januari 2011 infördes lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och vissa nya villkor gäller därigenom för dessa företag. En förändring är att ägare till allmännyttigt bolag har andra möjligheter än tidigare att ianspråkta delar av överskottet från verksamheten till vissa syften och åtgärder. Det är möjligt att göra värdeöverföringar enligt den nya lagen tidigast från och med verksamhetsåret 2011, se **Bilaga 1**.

Styrelsen i AB Svenska Bostäder fattade 2012-05-31 beslut om efterutdelning avseende överskott som uppkommit i bolaget under 2011, detta i enlighet med den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och KF:s beslut 2012-05-28. Även under 2012 har överskott uppkommit i AB Svenska Bostäder.

Redan i samband med godkännande av årsredovisningen för 2012 har bolaget beslutat om utdelning enligt 3 § och om koncernbidrag enligt 5 § p 2 lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Det fria kapitalet i AB Svenska Bostäder var efter utdelning och koncernbidrag enligt ovan 9 372 mnkr, vilket belopp fortfarande finns tillgängligt.

Kommunfullmäktige kommer enligt plan fatta beslut den 27 maj 2013 om att s.k. efterutdelning (extra utdelning) ska ske från de kommunala bostadsbolagen i enligt med reglerna i 4 § och 5 § p 1 lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Utdelning enligt 4 § ska enligt kommunfullmäktiges beslut ske från AB Svenska Bostäder till Stockholms Stadshus AB med ett belopp om 680 mnkr. Skälet till denna utdelning är att staden enligt nya lagstiftningen ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag och att stadens bostadsbolag i nuläget har en mycket stark finansiell ställning.

Utdelning enligt 5 § p 1 ska ske från AB Svenska Bostäder till staden, via Stockholms Stadshus AB med ett belopp om 655 mnkr. Denna utdelning ska inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar finansiera projekt Vision Järva 2030 (Järvalyftet) och Vision Söderort 2030 (Söderortsvisionen), som främjar integration och social sammanhållning. Därutöver föreslås projekt i andra prioriterade områden. Projekten återfinns både i norr- och söderförort och avser investeringar i bostadsområden och idrottsanläggningar i ytterstaden i syfte att öka integration och sammanhållning. Vidare ska utdelningen finansiera projekt som tillgodoser bostadsbehovet för personer med vilka staden har ett särskilt ansvar. För ytterligare information om projekten hänvisas till redovisningen i **Bilaga 1**.

Ärendet

I 18 kap aktiebolagslagen finns vissa formella krav på ett beslut om efterutdelning. Kraven innebär bland annat följande.

- Att styrelsen ska avge yttrande angående huruvida den föreslagna utdelningen är försvarlig. Förslag till yttrande bifogas **Bilaga 2**.
- Att den senaste årsredovisningen och förvaltningsberättelsen ska fogas till förslaget om utdelning. Årsredovisning inklusive förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2012 bifogas **Bilaga 3**.
- Att styrelsen ska redogöra för händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning efter det att årsredovisningen lämnades med uppgift om värdeöverföringar som har beslutats under samma tid och om förändringar i bolagets bundna egna kapital som har skett efter balansdagen. Förslag till redogörelse har inkluderats i styrelsens yttrande **Bilaga 2**.

Förutsatt Kommunfullmäktiges beslut samt styrelsens beslut kommer Stockholms Stadshus AB:s ombud att få i uppdrag att på extra bolagsstämma för AB Svenska Bostäder rösta för efterutdelning i enlighet med detta ärende.

Bilagor

1. Värdeöverföring från bostadsbolagen enligt (2010:879) om allmänna kommunala bostadsbolag – Redovisning av projekt
 2. Styrelsens yttrande/redovisning enligt 18 kap 4 och 6 § aktiebolagslagen
 3. Årsredovisning inklusive förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2012
-

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 ianspråkta 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.

Styrelsens yttrande/redovisning enligt 18 kap 4 och 6 § aktiebolagslagen

Styrelsen i AB Svenska Bostäder, 556043-6429, har beslutat att föreslå aktieägaren att på extra bolagsstämma den 5 juni 2013 besluta om värdeöverföring/utdelning till ett sammanlagt belopp om 1 335 mnkr. Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Det fria egna kapitalet i AB Svenska Bostäder uppgår till 9 372 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 9 565 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Med hänsyn till det egna kapitalet i AB Svenska Bostäder och koncernen anser styrelsen att det inte föreligger några hinder för en utdelning om 1 335 mnkr enligt kommunfullmäktiges och Stadshus AB:s ägardirektiv.

Styrelsens får även enligt 18 kap 6 § aktiebolagslagen lämna redogörelse för händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning som har inträffat efter det att årsredovisningen lämnades. Inga värdeöverföringar utöver dem som angavs i årsredovisningen från bolaget har skett. Sedan årsredovisningen lämnades har inga väsentliga händelser inträffat som påverkat bolagets finansiella situation.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Utdelningen ska betalas ut den 20 juni 2013.

Styrelsen för AB Svenska Bostäder

.....

.....

.....

.....