

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 §).

Projektbeskrivning

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	100,0	225,0
AB Familjebostäder	250,0	250,0
AB Stockholmshem	100,0	25,0
Summa	450,0	500,0

Utdelning på totalt 450,0 mnkr med hänvisning till 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag föreslås för:

Värdeöverföringarna föreslås avse ytterligare finansiering av projekt inom de områden som omfattas av stadens långsiktiga visioner Vision Järva 2030 (Järvalyftet) och Vision Söderort 2030 (Söderortsvisionen). Därutöver föreslås projekt i andra prioriterade områden utifrån stadens nämnders investeringsplaner. Projekten återfinns både i norr- och söderort och avser investeringar i bostadsområden och idrottsanläggningar i ytterstaden i syfte att öka integration och sammanhållning.

Stockholmsporten	Målsättningen är att skapa en ny stadsdel som länkar samman Hjulsta i Stockholm med Barkarbystaden i Järfälla. Området kan fullt utbyggt innehålla ca 5 000 lägenheter, varav ca 4 000 i Stockholm. Projektet innehåller stora utgifter för bl.a. överdäckning av E18 i syfte att minska barriäreffekter.
Älvsjö Örby	Projektet innehåller stora utgifter för bl.a. markförstärkningsåtgärder och flytt av idrottsplats för att möjliggöra byggnation av ca 4 800 bostäder.
Nya enklare hallar	Ett antal enklare idrottshallar ska uppföras i prioriterade områden.
Bostadsrätter i områden med hög andel hyresrätter	Stadens bostadsbolag har i uppdrag att bygga bostadsrätter i områden med hög andel hyresrätter. Finansiering av exploateringsnämndens utgifter för markberedning i områden som omfattas av bostadsbolagens uppdrag.

Utdelning på totalt 500,0 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 kommunfullmäktiges 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.