



Kommunstyrelsen

Redovisning av utredningsuppdrag avseende avyttring av tillgångar – Scenarioanalys VärmdöBostäder AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens uppdrag att utreda hur kommunen kan avyttra delar av sina tillgångar samt hur kommunen kan avyttra del av VärmdöBostäder AB avslutas i den del som avser VärmdöBostäder AB.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har givit kommundirektören i uppdrag att utreda hur kommunen kan avyttra delar av sina tillgångar, som kommunala verksamhetslokaler, samt utreda hur kommunen kan avyttra del av VärmdöBostäder AB.

I rapporten "Scenarioanalys VärmdöBostäder AB" belyses för- och nackdelar beträffande fem olika alternativ för avyttring av del av bostadsbolaget.

Genom rapporten föreslås kommunstyrelsens uppdrag i den del som avser VärmdöBostäder AB avslutat.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav den 12 november 2014 kommundirektören i uppdrag att utreda hur kommunen kan avyttra delar av sina tillgångar, som kommunala verksamhetslokaler, samt utreda hur kommunen kan avyttra del av VärmdöBostäder AB (VBAB).

Ärendebeskrivning

PwC har givits i uppdrag att utreda hur kommunen skulle kunna avyttra del av VärmdöBostäder AB. I rapporten *Scenarioanalys VärmdöBostäder AB* belyses för- och nackdelar för fem olika alternativ mot bakgrund av kommunens önskan att frigöra resurser för att skapa fler bostäder, stärka kommunens soliditet, minska låneskulden, förbättra avkastningen till ägaren, förbättra förvaltning och underhåll av bostäder samt öka kundnyttan. PwC har undersökt juridiska aspekter, eventuella skatteeffekter, möjligheter att tillföra medel till ägaren samt andra konsekvenser av ekonomiska och



juridisk karaktär för följande alternativ:

- 1) Försäljning av samtliga aktier i VBAB
- 2) Försäljning av delar av aktieinnehavet i VBAB
- 3) Fission av VBAB i två aktiebolag och försäljning av det ena bolaget
- 4) Ombilda delar av nuvarande lägenhetsbestånd i VBAB till bostadsrätter
- 5) VBAB säljer en del av fastighetsbeståndet

I rapporten bedömer PwC vad som talar för respektive mot att genomföra en avyttring via de olika alternativen. En sammanställning av identifierade för- och nackdelar redovisas i tabell nedan.

Alternativ	Fördelar	Nackdelar
Alternativ 1: Försäljning av samtliga aktier i VBAB	• Köpeskillingen tillfaller kommunen direkt • Soliditeten ökar • Ingen stämpelskatt • Ett högt pris kan erhållas även för fastigheter med underhållsbehov	• Minskat inflytande • VBAB upphör att vara ett verktyg för nybyggnation • Ingen löpande utdelning
Alternativ 2: Försäljning av delar av aktieinnehavet i VBAB	• Kapitaltillskott • Ökad soliditet • Tillskott av kompetens och organisation	• Begränsad frihet • Begränsat intresse • Avvikande intressen • Risk för dåligt rykte • Aktieägaravtal
Alternativ 3: Fission av VBAB i två aktiebolag och försäljning av det ena bolaget	• Kapitaltillskott • Ökad soliditet • Ingen stämpelskatt • Stor efterfrågan på marknaden avseende bostadsfastighetsbolag • Potential för samverkan	• Aktiebolagsrättsligt komplicerat • Minskad förvaltningsvolym • Delvis förlorad kontroll över delar av hyresmarknaden
Alternativ 4: Ombilda delar av nuvarande lägenhetsbestånd i VBAB till bostadsrätter	• Kapitaltillskott • Ökad soliditet	• Risk för dåligt rykte



Alternativ 5: VBAB säljer en del av fastighetsbeståndet	• Finansiell stabilitet • Reavinster • Utjämning • Ökat finansiellt handlingsutrymme • Upplåtelseformen hyresrätt sprids på fler ägare • Undviker visst framtida investeringsbehov • Möjlighet att anpassa förvaltningsorganisationen och rusta bolaget för framtida utmaningar • Om lån betalas av kommer avkastningen till ägaren att förbättras.	• Synliggör beskattningsbar reavinst • Förlorar kontrollen över delar av hyresmarknaden i Värmdö • Finansiell risk i bolaget kan öka om nyproduktion genomförs i samband med eller efter avyttringen.
---	---	---

Bedömning

PwC har genomfört en scenarioanalys för fem alternativ till avyttring inom VBAB. Förslag till lämpligt alternativ för avyttring lämnas inte i rapporten eller i denna tjänsteskrivelse. Med redovisning av bilagd rapport föreslås att kommunstyrelsens uppdrag om att utreda avyttring av delar av tillgångar samt del av VBAB avslutas i den del som avser VärmdöBostäder AB.

Ekonomiska konsekvenser

Rapporten innebär endast ett bedömningsunderlag och medför i nuläget därför inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för miljön

Förslaget medför inga miljömässiga konsekvenser.

Konsekvenser för medborgarna

Rapporten innebär endast ett bedömningsunderlag och medför i nuläget därför inga konsekvenser för medborgarna.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inga konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	PwC – Scenarioanalys VärmdöBostäder AB	Biläggs

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Frida Ragnarsson
Sektorschef

