

**Utlåtande 2012:73 RI (Dnr 123-108/2012)**

## **Minoritetsåterremiss av delar av årsredovisning 2011 med uppföljning av budget för Stockholms stad avseende värdeöverföring från bostadsbolagen**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Stadens ombud får i uppdrag att vid Stockholms Stadshus AB:s extra bolagsstämma rösta om utdelning på totalt 670 mnkr med hänvisning till 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelningen ska användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar enligt detta utlåtande.
2. Stockholms Stadshus AB:s ombud får i uppdrag att vid AB Svenska Bostäders extra bolagsstämma rösta om utdelning på 155 mnkr, vid AB Familjebostäders extra bolagsstämma rösta om utdelning på 355 mnkr samt vid AB Stockholms hems extra bolagsstämma rösta om utdelning på 160 mnkr, med hänvisning till 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
3. Stockholms Stadshus AB:s ombud får i uppdrag att vid AB Svenska Bostäders extra bolagsstämma rösta om utdelning på 238 mnkr, vid AB Familjebostäders extra bolagsstämma rösta om utdelning på 257 mnkr samt vid AB Stockholms hems extra bolagsstämma rösta om utdelning på 100 mnkr, med hänvisning till 4 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

**Föredragande borgarrådet Sten Nordin** anför följande.

#### *Ärendet*

Kommunfullmäktige beslutade den 2 april 2012, § 15, om Årsredovisning 2011 med uppföljning av budget för Stockholms stad att minoritetsåterremittera beslutspunkterna nr 7, 8 och 9 avseende värdeöverföring från bostadsbolagen genom den nya allbolagstiftningen. Minoritetsåterremissen avser att i detalj redovisa hur de medel som nu föreslås tas ut från bolagen bidrar till tillkommande nya bostadsförsörjningsåtgärder.

#### *Beredning*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att de medel som nu föreslås tas ut från bostadsbolagen bland annat bidrar till kommande bostadsförsörjningsåtgärder genom att finansiera utbyggnaden av nödvändig infrastruktur i planerade bostadsområden samt till att finansiera investeringsprogram i ytterstaden för att nå de beslutade visionerna för Järva och söderort.

#### *Mina synpunkter*

På kommunfullmäktiges sammanträde den 2 april 2012 begärde Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet återremiss av beslutspunkterna nr 7, 8 och 9 avseende värdeöverföring från bostadsbolagen genom den nya allbolagstiftningen i 2011 års årsredovisning. Oppositionen efterfrågade en detaljredovisning angående hur de medel som föreslås tas ut från bolagen bidrar till tillkommande nya bostadsförsörjningsåtgärder. En fråga som jag gärna svarar på.

När det gäller utdelningen som föreslås med hänvisning till 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag så kommer pengarna gå till projekt inom bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning. Där är urvalet gjort utifrån stadens nämnders investeringsplaner och särskilt projekt inom Järvalyftet och Söderortsvisionen prioriteras.

Den övriga utdelning som föreslås kommer att göras med hänvisning till 4 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. De medlen kommer bidra till kommande bostadsförsörjningsåtgärder, bland annat genom att finansiera utbyggnaden av nödvändig infrastruktur i planerade bostadsområden. Bostadsbyggande handlar inte bara om att bygga hus utan nya bostadsområden kräver dessutom investeringar i vägar, vatten, avlopp och andra grund-

läggande samhällsfunktioner. Genom utdelningen från stadens bostadsbolag kan Stockholm hålla en hög takt i bostadsbyggandet. Det tjänar hela staden på men främst de invånare som tar del av och lever i den växande staden. För vidare redovisning hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Karin Wanngård* (S) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att ärendet återremitteras till kommunstyrelsen för att till kommunfullmäktige redovisa hur de medel som nu föreslås tas ut från bolagen bidrar till tillkommande nya bostadsförsörjningsåtgärder.
2. Därutöver anföra:

På den samlade oppositionens krav på mer och tydligare information om hur 1 265 miljoner kronor ska användas återkommer Stadsledningskontoret med ett svar som innehåller 88 nya ord – varav inget svarar på kravet att i detalj redovisa de beräkningsgrunder som ligger till grund för förslaget.

Inte heller Sten Nordins utlåtande innehåller något substantiellt innehåll i förhållande till det som var fullmäktiges uppdrag. Det är därför tveksamt om Sten Nordin, som ansvarigt borgarråd, uppfyllt beredningskravet.

Vi avser därför återupprepa vårt krav på att få en tydlig redovisning av hur pengarna är avsedda att användas. Vi kommer inte medverka till ett uttag ur allmännyttan som i största allmänhet syftar till att hjälpa Moderaterna att få ihop en vanlig driftsbudget. Däremot hade vi varit beredda att diskutera hur stadens tillgångar bättre skulle kunna användas för att gentemot befintliga planer öka ambitionerna för ett socialt och ekologiskt hållbart byggande som långsiktigt stärker hyresrätten och allmännyttan.

Det faktum att Moderaterna inte kan/inte vill redovisa hur dessa resurser ska användas understryker tyvärr våra farhågor att det inte finns några nya höjda ambitioner för bostadsförsörjningen. Så länge majoriteten förvägrar oppositionen information i frågan kommer vi inte delta i denna typ av beslut.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Daniel Helldén* (MP) enligt följande.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar:

1. Att återremittera delar av årsredovisningen 2011 med uppföljning av budget för Stockholms stad avseende värdeöverföringar från bostadsbolagen
2. Att uppdra åt staden att i detalj redovisa och förklara hur uttagen från de kommunala bostadsbolagen ska bidra till det kommunala bostadsförsörjningsansvaret

3. Samt att vidare anföra följande:

Miljöpartiet anser att stadsledningskontorets redovisning fortfarande är bristfällig varför vi återupptar vårt krav att få en tydlig redovisning av hur uttagen är avsedda att användas. Kontoret har i stort använt samma text som tidigare.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Stadens ombud får i uppdrag att vid Stockholms Stadshus AB:s extra bolagsstämma rösta om utdelning på totalt 670 mnkr med hänvisning till 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelningen ska användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar enligt detta utlåtande.
2. Stockholms Stadshus AB:s ombud får i uppdrag att vid AB Svenska Bostäders extra bolagsstämma rösta om utdelning på 155 mnkr, vid AB Familjebostäders extra bolagsstämma rösta om utdelning på 355 mnkr samt vid AB Stockholms shems extra bolagsstämma rösta om utdelning på 160 mnkr, med hänvisning till 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
3. Stockholms Stadshus AB:s ombud får i uppdrag att vid AB Svenska Bostäders extra bolagsstämma rösta om utdelning på 238 mnkr, vid AB Familjebostäders extra bolagsstämma rösta om utdelning på 257 mnkr samt vid AB Stockholms shems extra bolagsstämma rösta om utdelning på 100 mnkr, med hänvisning till 4 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholm den 16 maj 2012

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

*Ylva Tengblad*

**Reservation** anfördes av *Karin Wanngård, Roger Mogert* och *Olle Burell* (alla S) och *Åsa Jernberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta

1. Att ärendet återremitteras till kommunstyrelsen för att till kommunfullmäktige redovisa hur de medel som nu föreslås tas ut från bolagen bidrar till tillkommande nya bostadsförsörjningsåtgärder.
2. Därutöver anföra:

På den samlade oppositionens krav på mer och tydligare information om hur 1 265 miljoner kronor ska användas återkommer Stadsledningskontoret med ett svar som innehåller 88 nya ord – varav inget svarar på kravet att i detalj redovisa de beräkningsgrunder som ligger till grund för förslaget.

Vi avser därför återupprepa vårt krav på att få en tydlig redovisning av hur pengarna är avsedda att användas. Vi kommer inte medverka till ett uttag ur allmännyttan som i största allmänhet syftar till att hjälpa Moderaterna att få ihop en vanlig driftsbudget. Däremot hade vi varit beredda att diskutera hur stadens tillgångar bättre skulle kunna användas för att gentemot befintliga planer öka ambitionerna för ett socialt och ekologiskt hållbart byggande som långsiktigt stärker hyresrätten och allmännyttan.

Det faktum att Moderaterna inte kan/inte vill redovisa hur dessa resurser ska användas understryker tyvärr våra farhågor att det inte finns några nya höjda ambitioner för bostadsförsörjningen. Så länge majoriteten förvägrar oppositionen information i frågan kommer vi inte delta i denna typ av beslut.

**Reservation** anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att ärendet återremitteras till kommunstyrelsen
2. Samt att därutöver anföra

Detta svar kan inte betraktas som seriöst. Här efterlyses ett genomarbetat konkret förslag och en redovisning av vad pengarna ska användas till. Det finns all anledning att i detta specifika ärende vara så noggrann och konkret som möjligt då det handlar om att tillämpa ny lagstiftning. Det torde ligga i allas intresse att få en ordentlig genomlysning av hur den nya lagen ska tolkas. Med all sannolikhet kommer detta ärende bli föremål för domstolsprövning och gå igenom hela rättssystemet om det inte bereds grundligt.

Domstolarna kan som bekant inte skriva ny lag utan enbart tolka det som tolkas skall, att som i detta fall komma med svepande diffusa användningsområden för vad pengarna ska användas till är märkligt. De flesta av förslagen hör hemma i den ordinarie kommunala driftsbudgeten.

De pengar som är predestinerade till bostadsbyggande kan och bör användas direkt av bostadsbolagen för detta ändamål och behöver inte gå omvägen via utdelning. Om det nu är på det sättet att man verkligen vill pröva den nya lagen så måste man komma med konkreta förslag så att domstolen kan göra en seriös prövning. Sedan får man lagstifta på nytt om tolkningen inte blir den avsedda.

Detta svar från Sten Nordin torde tolkas som om man bara vill fylla på stadens kassakista, genom utförsäljning av stadens fastigheter och bolag, för att kunna sänka skatten.

## ÄRENDET

Kommunfullmäktige beslutade den 2 april 2012, § 15, om Årsredovisning 2011 med uppföljning av budget för Stockholms stad att minoritetsåterremittera beslutspunkterna nr 7, 8 och 9 avseende värdeöverföring från bostadsbolagen genom den nya allbolagstiftningen. Minoritetsåterremissen avser att i detalj redovisa hur de medel som nu föreslås tas ut från bolagen bidrar till tillkommande nya bostadsförsörjningsåtgärder.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 12 april 2012 har i huvudsak följande lydelse.

#### **Möjligheter och begränsningar avseende värdeöverföring utifrån lagstiftningen**

I den nya lagen framgår bland annat att den tidigare utdelningsbegränsningen ersätts av en begränsning av värdeöverföringar. Enligt den nya 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*

*Tkr*

<b>Bostadsbolagen</b>	<b>Utdelning enl. 5.1 §</b>	<b>Utdelning enl. 4 §</b>
AB Svenska Bostäder	-155 000	-238 000
AB Familjebostäder	-355 000	-257 000
AB Stockholmshem	-160 000	-100 000
<b>Summa</b>	<b>-670 000</b>	<b>-595 000</b>

**Utdelning på totalt 670 mnkr med hänvisning till 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag föreslås för:**

*Projekt inom bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning*

Det första år som värdeöverföringar från fastighetsförsäljningar kan ske är 2011 och dessa kan finansiera projekt under år 2012 och framåt enligt lagstiftningen. Därför har urvalet av projekt gjorts utifrån stadens nämnders investeringsplaner 2012. Vision Järva 2030 (Järvalyftet) och Vision Söderort 2030 (Söderortsvisionen) är övergripande och långsiktiga visioner som antagits av kommunfullmäktige som syftar till att öka integrationen och den sociala sammanhållningen i staden. I stadens arbete med att uppfylla respektive vision finns ett antal projekt med inriktning mot både hårda och mjuka frågor.

Projektet återfinns både i norr- och söderort och bedömningen är att de valda projekten ligger väl i linje med stadens bostadsbolags ägardirektiv avseende Järvalyftet, Söderortsvisionen, underlätta för studentbostäder och bidra till investeringar i ytterstaden.

**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.

#### **Söderortsvisionen**

Bland projekt inom Söderortsvisionen föreslås följande;

Ett bostadsprojekt i Fruängen omfattande cirka 1 000 lägenheter, ombyggnad av gator, parker, idrottsplats och en ny livsmedelsbutik.

Ett förnyelseprojekt väster om järnvägen i Älvsjö centrum med 700 lägenheter, hotell, butiker och buss- och spårvägsterminal med mera.

Upprustning i Sättra centrum i samband med att cirka 300 nya lägenheter byggs i norra och södra delarna.

Ett bostadsprojekt i korsningen Pepparvägen/Munstycksvägen som har goda förutsättningar för att skapa en god bostadsmiljö samt koppla ihop stadsdelarna Hökarängen och Farsta på ett bra sätt. Detaljplanen medger 70 lägenheter i flerbostadshus fördelade på 3 flerfamiljshus.

I Bredängs centrum kan 66 studentbostäder byggas, med en möjlig fortsättning på ytterligare 200 lägenheter. Detta projekt kan också medföra möjligheter att komplettera med en förskola i området.

Vårbergsvägen är ett av Vårberg/Skärholmens större nybyggnadsprojekt. På trafikytor och omkringliggande naturmark kan cirka 350 lägenheter, nya förskolor och servicefunktioner byggas.

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.

#### **Utdelning på totalt 595 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.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

De medel som nu föreslås tas ut från bostadsbolagen bidrar till kommande bostadsförsörjningsåtgärder genom att finansiera utbyggnaden av nödvändig infrastruktur i planerade bostadsområden. När nya bostadsområden byggs krävs investeringar i bl.a. vägar, vatten, avlopp och andra grundläggande samhällsfunktioner. Utdelningarna ska även finansiera investeringsprogram i ytterstaden för att nå de beslutade visionerna för Järva och söderort och kommer som framgår ovan att användas till projekt inom stadens bostadsförsörjning som främjar integration och social sammanhållning samt till

åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka staden har ett särskilt ansvar.

Stadsledningskontoret kommer att följa upp hur medlen använts.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelse föreslår kommunfullmäktige besluta att stadens ombud får i uppdrag att vid Stockholms Stadshus AB:s extra bolagsstämma rösta om utdelning på totalt 670 mnkr med hänvisning till 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelningen ska användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar enligt detta ärende.

Vidare föreslår stadsledningskontoret att Stockholms Stadshus AB:s ombud får i uppdrag att vid AB Svenska Bostäders extra bolagsstämma rösta om utdelning på 155 mnkr, vid AB Familjebostäders extra bolagsstämma rösta om utdelning på 355 mnkr samt vid AB Stockholmsshems extra bolagsstämma rösta om utdelning på 160 mnkr, med hänvisning till 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt att Stockholms Stadshus AB:s ombud får i uppdrag att vid AB Svenska Bostäders extra bolagsstämma rösta om utdelning på 238 mnkr, vid AB Familjebostäders extra bolagsstämma rösta om utdelning på 257 mnkr samt vid AB Stockholmsshems extra bolagsstämma rösta om utdelning på 100 mnkr, med hänvisning till 4 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.