



Dnr 319/2004

Bilaga 5

Egendomsstiftelsen

- ekonomisk kalkyl

1. Förutsättningar

Stiftelselagen medger inte stiftelsebildningar som är beroende av att stiftaren utfäster sig att finansiera stiftelsens framtida verksamhet genom t.ex. årliga anslag. Några nya anslagsstiftelser kan således inte bildas efter den 1 januari 1996.¹

Den stiftelsebildning som nu är aktuell måste alltså stå på egna ben. I ekonomiska termer betyder det att stiftelsens likviditet och soliditet skall vara betryggande samt, framför allt, att verksamheten kan generera avkastning som resulterar i ett uthålligt överskott. På så sätt kan såväl stiftelsens egna kapital som medarbetarnas anställningar tryggas.

Enligt förslaget skall Egendomsstiftelsen i allt väsentligt omfatta den nuvarande verksamheten inom GFK:s AO Egendom. Överföring sker av den areal om ca 25.000 ha som ingår i det nuvarande affärsområdet.

I det ärende om stiftelsebildning som kommunfullmäktige skall ta ställning till måste de ekonomiska förutsättningarna ingående redovisas. Det måste framstå som mycket sannolikt att verksamheten har tillräcklig bärkraft i stiftelsens egen regi.

¹ Detta uttrycks på följande sätt i lagmotiven:

”Som sagts tidigare bör den nya stiftelselagens allmänna definition av begreppet stiftelse omfatta endast sådana fall då stiftaren vill få till stånd en självständig förmögenhet av varaktig natur. Bedömningen av om varaktighetsrekvisitet är uppfyllt bör därvid ske med utgångspunkt i den egendom som avskilts för stiftelsen och således utan hänsynstagande till eventuella utfästelser i förordnandet om ytterligare tillskott. Med en sådan lösning kommer den allmänna definitionen av stiftelsebegreppet sällan att omfatta anslagsberoende stiftelser. I sådana fall kan man nämligen knappast tala om att den avskilda egendomen varaktigt skall förvaltas i stiftelsen.” (prop. 1993/94:9, s.52).

2. Kalkylmässiga justeringar

Som utgångspunkt för en prognos över stiftelsens intäkter och kostnader tar vi AO Egendoms driftresultat enligt det senaste bokslutet per 2004-12-31 (mkr):

Intäkter	37,6
Kostnader	- 37,7
Avskrivningar	- 5,4
Räntenetto	- 16,1
Avkastningskrav	- 0,8
Ägartillskott	21,0
Årets resultat	- 1,4

JUSTERINGAR OCH KOMMENTARER

Affärsområdet har präglats av obetydliga avvikelser mellan åren. En jämförelse med utfallen för åren 2000-2003 visar att 2004 var ett ”typiskt” räkenskapsår.

a) *Intäkter*

Intäktsmassan presumeras bli oförändrad, vilket förutsätter att alla högavkastande egendomar läggs in i stiftelsen.

b) *Förvaltningskostnader*

I en stiftelse tillkommer kostnader för styrelsearvode, revisionsarvode och VD-förmåner; uppskattningsvis 1,0 mnkr.

c) *Avskrivningar*

Enligt uppgift uppgår antalet byggnader till ca 1.200 st. Avskrivningar skall göras utifrån ett tänkt framtida återanskaffningsvärde. Och enligt going concern-principen förutsätts investeringar som kan upprätthålla åtminstone nuvarande omsättningsnivå.

I själva verket kan god redovisningssed komma att innebära högre avskrivningar än vad som nu redovisas inom AO Egendom. Detta sammanhänger med att fastigheter och inventarier i stiftelsens öppningsbalansräkning bör tas upp till ett försiktigt beräknat marknadsvärde, ej stadens bokförda värden som kan vara 50 år gamla. Det finns i och för sig ingen tvingande lagstiftning vad gäller värdering av verksamhetsstiftelsers ursprungliga balans, men uttalanden från Bokföringsnämnden tyder på att gåvor skall tas upp till det verkliga värdet vid gåvotillfället även i fall som detta.²

² Se särskilt BFN U95:3 och BFNAR 2002:2.

Det måste därför kraftigt understrykas att kalkylens tillförlitlighet försvagas av att det saknas utredning om byggnadernas och inventariernas verkliga värden.

d) Ränteintäkter

Enligt förutsättningarna skall stiftelsen initialt tillföras ett rörelsekapital om 100 mnkr. Räntan beräknas till 3,5 mnkr.

e) Räntekostnader och avkastningskrav

Stiftelsen blir inte underkastad nuvarande internränta varför dessa poster bortfaller.

f) Ägartillskott

Stiftelser har ingen ägare och staden ingår inga förpliktelser om framtida bidrag. Posten "ägartillskott" bortfaller alltså helt.

g) Fastighetsskatt

Ägarens juridiska status har normalt sett ingen betydelse för skatteuttaget. Emellertid är kommuner skattebefriade som ägare av s.k. allmänna byggnader, dvs. byggnader "som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning" (2:2 fastighetstaxeringslagen).

På grund av ägarrekvisitet skulle t.ex. förvaltningsbyggnader beskattas i stiftelsens hand. *Det antas dock att dessa byggnadstyper saknas och att skatteuttaget därför blir oförändrat 1,2 mkr. Vidare förutsätts status quo i regelverket samt att höjningar av skattesatserna omgående kan tas ut på hyresgäster och arrendatorer.*

h) Mervärdesskatt

Stiftelsen kommer att i momshänseende att ha en oförmånlig situation i jämförelse med den nuvarande ordningen. Till skillnad från andra rättssubjekt har nämligen staden en generell rätt till ersättning för ingående moms inom icke skattepliktiga verksamheter inom ramen för det s.k. *Ludvikasystemet* (även benämnt kommunkontosystemet).

Skattesatsen är normalt 25 procent. Något förenklat kan man därför säga att icke skattepliktiga verksamheter blir 25 procent kostsammare vid avknoppning.

Till följd av det principiella undantaget från skatteplikt när det gäller fastighetsupplåtelse, enligt 3 kap. 2 § mervärdesskattelagen, kommer stiftelsen att belastas med betydande icke avdragsgill moms.

Jordbruksarrende, skogsavverkning och jakt är dock skattepliktig verksamhet, vilket betyder att därtill hänförlig moms är avdragsgill.

Det är i princip inte möjligt att reducera momskostnaden genom att utföra fastighetstjänster i egen regi. I sådant fall sker uttagsbeskattning på värdet av de egna tjänsterna.

Den icke avdragsgilla momsen för 2003 (för 2004 finns ingen uppgift) har beräknats till 2,3 mkr. Detta belopp innebär motsvarande fördyring av stiftelsens verksamhet.

i) Exploateringsfastigheter

Bland egendomarna ingår ca 2000 ha exploateringsfastigheter. Dessa antas efter hand bli försålda till grannkommunerna. Det därmed frigjorda kapitalet bör reserveras för investeringar, i synnerhet som totalkalkylen nedan utvisar endast ett blygsamt överskott.

j) Rationaliseringsåtgärder m.m.

FSK har enligt en intern beräkning angett vissa beslutade besparingsåtgärder och möjliga intäkter inom en nära framtid (t.ex. upplåtelse av golfbanor) till ett sammanlagt värde om 8,7 mnkr per år.

I en underbilaga till denna bilaga specificeras dessa besparingar.

3. Totalkalkyl

(mnkr)

Resultat 2004	- 1,4
Förvaltningskostnader	- 1,0
Merränta	+ 3,5
Bortfallande räntekostnad	+ 16,1
Bortfallande avkastningskrav	+ 0,8
Bortfallet ägartillskott	- 21,0
Icke avdragsgill moms	- 2,3
FSK-rationaliseringsförslag	+ 8,7
Inkomstskatt 28 %	- 1,0
RESULTAT	+ 2,4

4. Slutsatser

Med hänsyn till att stiftelsen skall tillföras ett rörelsekapital om 100 mnkr torde ett uthålligt överskott på 2,4 mnkr vara tillräckligt i och för sig. Emellertid är kalkylen behäftad med stor osäkerhet:

- det verkliga avskrivningsbehovet är inte utrett,
- FSK:s besparingar och planer för nya intäkter måste genomföras närmast till punkt och pricka för att verksamheten skall kunna utvisa ett uthålligt överskott.

Stockholm som ovan

Gunnar Hedin
Bitr. skattechef