

VÄRDEÖVERFÖRING FRÅN BOSTADSBOLAGEN GENOM DEN NYA ALL- BOLAGSTIFTNINGEN

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 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

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

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.

Projekten 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 spårväggsterminal med mera.

Upprustning i Sätra 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.