

Jörn Karlsson

Kommunstyrelsen

## Haninge Bostäder, bokslutsdisposition 2019

### **Bakgrund till koncernbidraget**

Inför ett beslut av Haninge kommun om att återskapa ett kommunägt bostadsbolag genom att köpa tillbaka delar av ett bostadsbolag från Venantius eller inte, genomfördes en folkomröstning hösten 2002. Utfallet i folkomröstningen blev ett ja till att köpa tillbaka bostäderna. Ett viktigt skäl var att skapa ett instrument för att hantera kommunens bostadsförsörjningsansvar. I folkomröstningens utfall ingick dock att kommunens förvärv av Haninge Bostäder inte skulle belasta kommunens ordinarie verksamhet i form av kostnader på kommunens resultaträkning. För genomförandet av själva förvärvet bildades ett särskilt bolag, Haninge kommun Holding AB, vars huvuduppgift var att förvärva aktierna i Haninge Bostäder och att svara för upplåningen för förvärvet av fastigheterna i Haninge Bostäder.

Genom att bilda ett holdingbolag som förvärvade bolaget genom förvärv av aktier uppkom låneskulder i Holdingbolaget. Om kommunen i stället hade förvärvat fastigheterna direkt till det bolag som bildades av kommunen hade skulderna för förvärvet av fastigheterna hamnat i samma bolag som fastigheterna. Oavsett hur kommunen har agerat är låneskulderna helt hänförliga till förvärvet av fastigheterna som skedde i syfte att trygga kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Totalt lånade Haninge kommun Holding AB 118 mkr med kommunal borgen för förvärvet av aktierna i Haninge Bostäder och 576 mkr för lösen av lån hos Venantius för fastigheterna som ingår i Haninge Bostäder. Idag är lånen för köp av fastigheterna överförda till Haninge Bostäder och i Haninge kommun Holding återstår endast lånet till köpet av aktierna på 118 mnkr. Koncernbidraget från Haninge Bostäder skall täcka räntorna för detta lån.

### **Koncernbidrag enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag**

I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879) § 3 regleras möjligheterna för utdelning till ägaren. Enligt lagen får ett



företag lämna en utdelning på kontant insatt kapital beräknad utifrån en årlig genomsnittlig statslåneränta plus 1 %. Lagen har bl a tillkommit för att motverka utdelning till kommunerna för att finansiera annan kommunal verksamhet.

I § 5 punkt 1 i samma lag finns det beskrivit att begränsningen i värdeöverföringen i 3 § inte gäller för överföringar 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”

Lagen innehåller inte något krav på att det måste finnas en tydlig anknytning eller att överföringen måste riktas till åtgärder i socialt utsatta bostadsområden.

På sid 89 i prop 2009/10:185 sägs att åtgärder som främjar integration och social sammanhållning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar kan vara åtgärder som ökar variationen inom ett bostadsområde som kännetecknas av ett ensidigt utbud av bostäder eller finansierar behovet av särskilda lokaler eller fritidsanläggningar såsom fotbollsplaner och lekplatser som mötesplatser för att främja integrationen. Det framgår dock att dessa åtgärder endast är exempel och att de inte är avsedda att vara uttömmande.

Det påpekas i propositionen att det är särskilt angeläget att kommunerna i denna del har möjlighet att utgå från lokala behov och förutsättningar. Det sägs vidare att åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar kan vara åtgärder att ordna bostäder åt sådana personer eller att anordna lämpliga gemensamhetsutrymmen och relaterad utrustning men dessa exempel är heller inte avsedda att vara uttömmande.

### **Koncernbidrag från Haninge Bostäder till Haninge Holding**

Haninge Bostäders aktiekapital är 8,4 mkr, vilket motsvarar det kapital som kommunen gått in med i bolaget, och enligt § 3 skulle därmed en utdelning kunna ske med 87 tkr. För att kunna skapa ett allmännyttigt bostadsföretag i kommunen tvingades kommunen tillskjuta 118 mkr genom upplåning för att förvärva Haninge Bostäder. Mellanskillnaden, 482 tkr, mellan föreslaget koncernbidrag på 569 tkr och en utdelning på ca 87 tkr används enbart för finansiering av kommunens innehav av ett allmännyttigt bostadsföretag och inte till någon annan kommunal verksamhet.

Koncernbidraget täcker alltså indirekt kommunens kostnader för att äga ett allmännyttigt bostadsaktiebolag. Med ägandet av ett allmännyttigt

bostadsaktiebolag kan kommunen vara en aktiv part i bostadsbyggandet. I kommunens ägardirektiv till Haninge Bostäder står det i § 5.1, Verksamhetens inriktning:

”Bolaget ska bidra till att det i Haninge kommun som helhet och i kommundelarna finns bostäder med olika upplåtelseformer. Det ska ske genom utveckling av bolagets befintliga bostäder, nyproduktion, ombildning, försäljning och förvärv. Några av de metoder bolaget bör överväga är tredimensionell fastighetsbildning med inslag av olika upplåtelseformer, t ex hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter samt kombinationsprojekt med lika delar bostadsrätter och hyresrätter om ett sådant projekt innebär att ekonomiskt utrymme skapas för nyproduktion av hyresrätter. Bolaget får initiera försäljningar om det innebär att ekonomiskt utrymme skapas för strategiska nyförvärv.”

Ägandet av Haninge Bostäder är en viktig förutsättning för att Haninge kommun skall kunna ta det bostadsförsörjningsansvar som staten förväntar sig av alla kommuner. I bolaget har kommunen ett viktigt instrument för att främja integration och social sammanhållning och för att tillgodose bostadsbehovet i kommunens olika kommundelar. Koncernbidraget till Haninge kommun Holding AB är en förutsättning för att Haninge kommun kan ta ett bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning och att tillgodose bostadsbehovet i kommunens olika kommundelar.

Mot ovanstående bakgrund är kommunstyrelseförvaltningens bedömning att koncernbidraget från Haninge Bostäder till Haninge kommun Holding AB omfattas av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i enlighet med § 5 och att det inte finns någon bestämmelse i lagen som hindrar Haninge kommun att använda överföringarna till att äga Haninge Bostäder via Haninge Holding. Det som är avgörande är huruvida de syften som anges i lagen uppfylls.

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

- Haninge kommun godkänner att Haninge Bostäder för 2019 lämnar ett koncernbidrag på 568 803 kr till det helägda kommunala bolaget Haninge kommun Holding AB för finansiering av bolagets kostnader för ägandet av Haninge Bostäder.

Magnus Gyllestad  
Kommundirektör

Jörn Karlsson  
Ekonomidirektör