

Handläggare
Marcus Kjellin

Diarienummer
FSG-Mars-2015

Datum
2015-03-29

Analysunderlag utdelning Örebrobostäder AB

1. Inledning

Arbetsgruppen som arbetar med utdelningsproblematiken kring Örebrobostäder AB, Örebro (ÖBO) har givit undertecknad i uppdrag att sammanställa befintliga argument för Hyresgästföreningens ståndpunkt i ärendet, att beslutad utdelning inte bör ske.

Sammanställningen av argumenten grundar sig på följande tre delar.

- Rättslig analys av utdelningsreglerna i lagen om kommunala allmännyttiga bostadsföretag (AllboL)
- Analys av hur stor utdelning som får lämnas från Örebrobostäder inom ramen för utdelningsbegränsningen i AllboL.
- Analys av de långsiktiga konsekvenserna av att utdelning enligt Örebro kommuns beslut lämnas från ÖBO till kommunen.

Då analyserna enligt ovan görs i mars 2015, innan ÖBO:s årsredovisning för 2014 publicerats, används årsredovisningen för 2013 som utgångspunkt för den ekonomiska analysen. Denna del uppdateras i maj 2015 så snart årsredovisningen för 2014 finns tillgänglig.

2. Argumentationsstruktur

Argumenten mot utdelning kan principiellt indelas i tre kategorier

- Rättsliga argument, dvs argument baserat på vad lagstiftningen tillåter och vad som varit lagstiftarens syfte med lagens bestämmelser.
- Ekonomiska argument, dvs argument baserat på de ekonomiska konsekvenserna av att lämna utdelning, oaktat att utdelningen helt eller delvis ligger inom ramen för lagen tillåter.
- Politiska argument, dvs argument som bygger på vad som är politiskt lämpligt och acceptabelt, oaktat vad lagen i och för sig tillåter och vad de ekonomiska konsekvenserna blir.

Analysen i det följande bygger på sammanställning enligt ovan skissade struktur.

3. Rättslig analys av utdelningsreglerna i AllboL (SFS 2010:879)

a. Värdeöverföringsreglerna

AllboL tillåter begränsade värdeöverföringar i totalt fyra fall:

- Värdeöverföring i form av kontant utdelning till ägaren (§3)
- Värdeöverföring i form av reavinst från fastighetsförsäljningar (§4)
- Värdeöverföringar i form av utdelning av upparbetade resultat för att möjliggöra kommunens åtgärder för främjande av integration och social sammanhållning samt för att tillgodose bostadsbehovet för grupper för vilka kommunen har ett särskilt ansvar (§5 p1)
- Värdeöverföring till annat koncernföretag (§5 p2)

b. Lagens definition av värdeöverföringar

Enligt förarbetena till AllboL ska begreppet värdeöverföring definieras på samma sätt som görs i Aktiebolagslagen. Det innebär att med värdeöverföring menas kontant vinstutdelning, förvärv av egna aktier, minskning av aktiekapital eller reservfond för återbetalning till kommunen samt annan affärshändelse som minskar företagets tillgångar och ökar ägarens och som inte är av rent affärsmässig karaktär för företaget.¹

Att den nya AllboL kom att begränsa värdeöverföringar generellt är en utvidgning av begränsningsreglerna i relation till den förra lagen som bara begränsade kontant vinstutdelning beslutad av bolagsstämman. De nya reglerna ger oss en möjlighet att använda värdeöverföringsreglerna för att angripa även förtäckta värdeöverföringar från allmännyttan till kommun, t ex i form av omotiverat höga borgensavgifter eller underprissatta tjänster som företaget utför åt kommunen. Motiven till denna utvidgning angav regeringen vara att det säkerställer att relationerna mellan ett kommunalt bostadsföretag och dess ägarkommun i högre grad blir strikt affärsmässig. Regeringen erkände att begränsningen av värdeöverföringar innebar en viss inskränkning i kommunernas frihet att fritt bestämma över förvaltningen av sina företag, men regeringen ansåg detta rimligt och stå i proportion till syftet med regeln, nämligen att bostadsföretagets resurser ska användas långsiktigt i ett allmännyttigt syfte.²

c. Motiv bakom AllboL

¹ Prop 2009/10:185 s 52f

² Prop 2009/10:185 s 53

Propositionen bakom AllboL är strukturerad så att lagstiftaren först ger en allmän motivering till lagen i helhet och därefter ger specifika motiveringar till utformningen av varje enskild regel. Även om allmänmotiveringen inte specifikt handlar om värdeöverföringar, finns vissa generella skrivningar där som påverkar motiven för och tillämpningen av värdeöverföringsreglerna.

Av allmänmotiveringen framgår bl a att lagstiftarens syn på allmännyttiga bostadsföretag i grunden går tillbaka på att de är aktiebolag och därmed har skyldighet att följa de generella reglerna kring aktiebolag som stipuleras i Aktiebolagslagen (ABL). Där framgår att värdeöverföringar från ett aktiebolag får genomföras endast om det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.³ Här öppnar regeringen sålunda för att vi kan argumentera för att utdelning inte ska göras från ett allmännyttigt bostadsföretag i ett läge där företaget behöver alla medel för att kunna göra nödvändiga investeringar i befintliga bostäder och i nyproduktion.

I allmänmotiveringen anges också att AllboL behövs för att skydda hyresgästerna som den svagare parten på hyresmarknaden.⁴ Detta kan användas som argument för att för att det skyddet ska fungera så kan det inte accepteras att kommunerna ålägger sina bostadsföretag höga krav när det gäller kostsamma investeringar och samtidigt plockar ut de pengar hyresgästerna tillskjuter för att möjliggöra just dessa investeringar.

Ytterligare en skrivning i allmänmotiveringen värd att beakta är lagstiftarens konstaterande att de kommunala bostadsaktiebolagen inte tillkommit i syfte att skapa vinster utan främst för att tillgodo se ett allmännyttigt ändamål som därmed är överordnat företagens ekonomiska intressen.⁵ Detta kan vi framhäva som stöd för att ett företag som ÖBO främst bör sörja för att tillgodose sitt allmännyttiga syfte innan pengar delas ut till kommunen.

d. Motiven till att begränsa värdeöverföringar

Regeringen utgår i sin motivering av reglerna om värdeöverföringsbegränsning från att en dylik begränsning inte står i strid med kravet på att de kommunala bostadsföretagen ska bedriva sin verksamhet affärsmässigt. Tvärtom anser regeringen att de resurser som långsiktigt upparbetas i företagen till följd av att de ska verka enligt affärsmässiga principer ska användas av bolagen för att fullgöra sina uppgifter även i sämre tider. Genom att utdelningsbegränsningen kombineras med krav på affärsmässighet och normala avkastningskrav blir effekten att de

³ Prop 2009/10:185 s 21

⁴ Prop 2009/10:185 s 25

⁵ Prop 2009/10:185 s 47

enskilda företagen långsiktigt kan bygga upp en stabil ekonomi och klara det investeringsbehov som är nödvändigt för att företaget ska kunna vara ett effektivt verktyg för kommunen i dess bostadsförsörjningsansvar.⁶ Detta går i par med regeringens övergripande mål att få till långsiktigt fungerande bostadsmarknader. Att notera är att ju mindre värdeöverföringar som görs från företaget, desto bättre blir företagets förutsättningar att leva upp till detta. Lagstiftaren framhåller att kravet på affärsmässigt agerande från ett kommunalt bostadsföretag inte innebär att man behöver lämna utdelning till ägaren. Kravet på affärsmässighet uppfylls enligt lagstiftaren genom att begreppet anses innebära att företaget ska generera en marknadsmässig avkastning över tid. Om den avkastning som genereras används till återinvesteringar eller delas ut anses inte påverka affärsmässigheten.⁷ I detta ligger ett argument för oss i så måtto att ÖBO inte behöver göra värdeöverföringar till kommunen för att vara affärsmässigt.

e. Huvudregeln (§3)

3 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolags värdeöverföringar får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen eller kommunerna vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet.

Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

Av regeln framgår att ett allmännyttigt bostadsföretag får föra över värden motsvarande statslåneräntan + 1% räknat på aktiekapitalet minus det aktiekapital som uppkommit genom fondemission. En fondemission är ju en form av omvandling av uppbarbetat kapital i företaget som binds som aktiekapital och därmed inte en del av aktiekapitalet som kommunen skjutit till pengar för. Värdeöverföring enligt denna regel begränsas också till maximalt hälften av företagets redovisade resultat för föregående år. Det följer också att, för att ett bostadsföretag ska kunna lämna utdelning alls så måste resultatet ha varit positivt under det föregående året.

f. Reavinster från fastighetsförsäljningar (§4)

4 § Begränsningen av värdeöverföringar i 3 § gäller inte för överföring av sådant nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter

⁶ Prop 2009/10:185 s 52

⁷ Prop 2009/10: 185 s 53

under föregående räkenskapsår. Med nettoöverskott avses skillnaden mellan en fastighets försäljningspris och dess bokförda värde med tillägg för försäljningskostnader.

Värdeöverföringar enligt första stycket får dock inte överstiga hälften av nettoöverskottet och ska ha föregåtts av kommunfullmäktiges beslut.

Regeln är formulerad som ett undantag från utdelningsbegränsningen i § 3 och tar sikte på reavinsten från försäljning av fastigheter. Regeln ger kommunen möjlighet att ta ut halva reavinsten från en fastighetsförsäljning under förutsättning att kommunfullmäktige fattat beslut om värdeöverföringen innan den verkställs.

Lagstiftaren motiverar regeln med att det främst är vid fastighetsförsäljningar som särskilt höga vinster kan uppstå i bostadsföretaget. Genom att ge möjlighet till utdelning av sådana risker vill man minska riskerna för att bostadsföretaget får en alltför avvikande kapitalstruktur, vilket enligt lagstiftaren skulle kunna snedvrída konkurrensen med andra aktörer på den lokala bostadsmarknaden. Lagstiftaren anser att det är kommunerna som själva är bäst lämpade att bedöma hur stort det egna bostadsföretaget bör vara och vilken sammansättning på fastigheter det bör ha sett till den lokala bostadsmarknadens behov. Av det följer, enligt lagstiftaren, att det är rimligt att kommunerna också får avgöra hur man vill använda vinsten från fastighetsförsäljningar. Samtidigt vägs detta mot risken att kommuner låter bostadsföretaget sälja fastigheter av strikt kommunalekonomiska skäl snarare än av hänsyn till vad som är bäst för bostadsförsörjningen i kommunen. Detta vill lagstiftaren motverka och därmed lägger man begränsningen till halva reavinsten.⁸

Här har vi ett argument mot värdeöverföring i det att det inte vore förenligt med den lokala bostadsmarknadens intressen och behov att pengar delas ut från ÖBO. Alltså strider utdelning under denna paragraf, likväl som under övriga värdeöverföringsregler, mot lagens bärande syften.

g. Generalklausulen och koncernbidrag (§5)

5 § *Begränsningen av värdeöverföringar i 3 § gäller inte för överföring av överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår*

- 1. 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, eller*
- 2. om värdeöverföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.*

⁸ Prop 2009/10:185 s 57

Även denna regel är formulerad som ett undantag från huvudregeln i § 3. Regeln tar i sin andra punkt sikte på värdeöverföringar i form av koncerntjänstgöringar mellan företag i samma koncern. Dessa kan göras fritt utan begränsning till hälften av utdelningsbart resultat. Regeln motiveras av intresset för ett bostadsföretag i koncern att genom koncernbidrag undgå skatteeffekten på en del av sitt resultat.

Den första punkten är dock mer problematisk för oss. Regeln tillåter utdelning av hela det redovisade resultatet under föregående år under förutsättning att utdelningen används av kommunen till något av de i regeln angivna, luddigt formulerade, ändamålen.

Motiven till regeln sägs i förarbetena vara att förutsättningarna behövs förbättras för kommunerna att genomföra insatser för personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden. Därför ansågs det rimligt att överskott som uppstår inom de kommunala bostadsföretagen skulle få användas till åtgärder för att främja integration och social sammanhållning samt för åtgärder som kommunen har ett särskilt ansvar för. Som exempel på åtgärder som utdelning enligt denna regel skulle få användas till nämns åtgärder för att öka variationen inom ett bostadsområde som kännetecknas av ensidigt utbud av bostäder eller finansiera behov av fritidsanläggningar såsom fotbollsplaner och lekplatser som mötesplatser för att främja social integration. Man nämner också åtgärder för personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden, men där allmännyttiga bostadsföretaget av olika anledningar inte ska genomföra åtgärden.⁹

Det torde vara svårt att angripa själva de intressen som värdeöverföringarna enligt regeln är tänka att tillgodose. Dock kan man ifråga sätta i vilka lägen det är mer försvarbart att kommunen tar ut pengarna ur en allmännytta till dessa ändamål än låter allmännyttan använda de själva. Vi ser ju i vår lokala verksamhet ute i bostadsområdena hur det finns stora grupper av utsatta boende som bostadsföretaget i samarbete med bl a oss och andra organisationer skulle kunna hjälpa genom att satsa på just sådana åtgärder som paragrafen vill skapa möjlighet för. Varför inte låta kommunen ge det allmännyttiga bostadsföretaget direktiv att använda överskott till åtgärder i samband med större rustningsåtgärder som är ägnade att leda till ökad social sammanhållning och social integration istället för att kommunen försämrar företagets förutsättningar att bidra konstruktivt i detta?

4. Utdelningsbart utrymme från Örebro bostäder AB

a. Utgångspunkt

⁹ Prop 2009/10:185 s 58f

Som inledningsvis nämndes finns inte 2014 års årsredovisning tillgängligt i skrivande stund. Nedan följer därför en beräkning av utrymmet för värdeöverföringar enligt årsredovisning 2013.

b. Enligt §3

Kapital som tillskjutits som betalning för aktier	35 000 tkr	
Statslåneräntan 2013	2,01%	
Företagets redovisade resultat	37 500 tkr	
Högsta möjliga utdelningsbara utrymme (hälften av resultatet)	18 750 tkr	
<i>Utdelningsbart utrymme under § 3 2013</i>	<i>1 054 tkr</i>	

c. Enligt § 4

Tillgängliga uppgifter kring effekten av fastighetsförsäljningar under 2013 saknas, varför bedömning av utdelningsbart utrymme under denna punkt saknas.

d. Enligt § 5

Under denna punkt är hela resultatet från året utdelningsbart, utan begränsning till hälften eller av koppling till statslåneräntan. Det innebär att företaget under denna punkt kan föra över hela resultatet om 37 500 tkr.

e. Slutsatser

I ärendet för handen är fråga om värdeöverföring om totalt 30 000 tkr. Denna utdelning ryms inte under huvudregeln i § 3 och kan inte bedömas utifrån undantagsregeln i § 4. Däremot kan hela utdelningen motiveras utifrån undantagsregeln i § 5.

5. Ekonomisk analys av effekterna av utdelning från Örebrobostäder AB

a. Analysmetod och premisser

Den ekonomiska analysen nedan är gjord i formen av en femårig prognosmodell bestående av

- Simulering av investeringar i befintligt bestånd
- Simulering av investeringar i nyproduktion
- Simulerad kostnadsutveckling
- Simulerad finansiering
- Resultatprognos

- Balansprognos
- Kassaflödesanalys
- Utveckling av nyckeltal

Prognosmodellen löper från 2014 till och med 2018 där utgångspunkten är indata från 2013.

Analysen bygger på följande antaganden

- Företaget investerar 200 mkr årligen i befintligt fastighetsbestånd av vilka 70 % aktiveras och 30% kostnadsförs mot resultaträkningen. Investeringarna finansieras i sin helhet utan lån.
- För de renoveringar som genomförs beräknas intäktsökning i form av förhandlade hyreshöjningar för standardhöjande åtgärder till ca 5,6 mkr årligen
- Företaget beräknas bygga nytt motsvarande 100 lägenheter per år med en snittyta om 50 m² och en produktionskostnad om 25 tkr per m². Inflyttningshyran beräknas till 1500 kr per m², driftskostnad till 300 kr per m². All nyproduktion förutsätts lånefinansieras till 100% där företagets ränta på tillkommande lån motsvarar snitträntan på lånestocken i övrigt.
- Amorteringar förutsätts göras med 40 mkr per år, vilket företagets kassaflöden tillåter.
- Hyresintäkterna på bostäder förutsätts justeras med 2,04% årligen, vilket motsvarar genomsnittliga hyreshöjningar inom ÖBO den senaste tioårsperioden.
- Övriga intäkter liksom driftskostnader förutsätts öka med 2% brutto årligen.
- Företaget förutsätts klara ett rationaliseringsmål motsvarande 1% av driftnettot årligen.
- Nettoräntesatsen på företagets långsiktiga lån är satt till 2,67%, vilket redovisats av ÖBO för 2013, därefter antas en linjär ökning med 0,2% årligen.

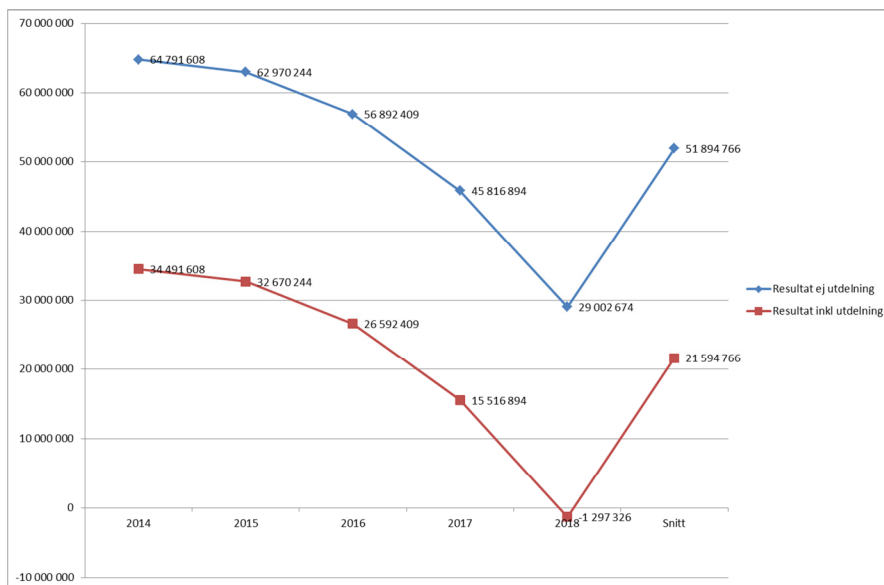
b. Analys i två scenarier

Nedan presenteras analysresultatet utifrån två scenarier.

- Scenario 1: Ingen utdelning lämnas till kommunen.
- Scenario 2: Utdelning om 30 mkr lämnas till kommunen.

c. Resultat

I diagrammet nedan presenteras resultatutvecklingen för de två analys scenarierna där den övre blå kurvan visar resultat utvecklingen om ingen utdelning ges och den undre röda kurvan visar utvecklingen om utdelning lämnas. Resultatet avser bruttoreultat före bokslutsdispositioner och skatt

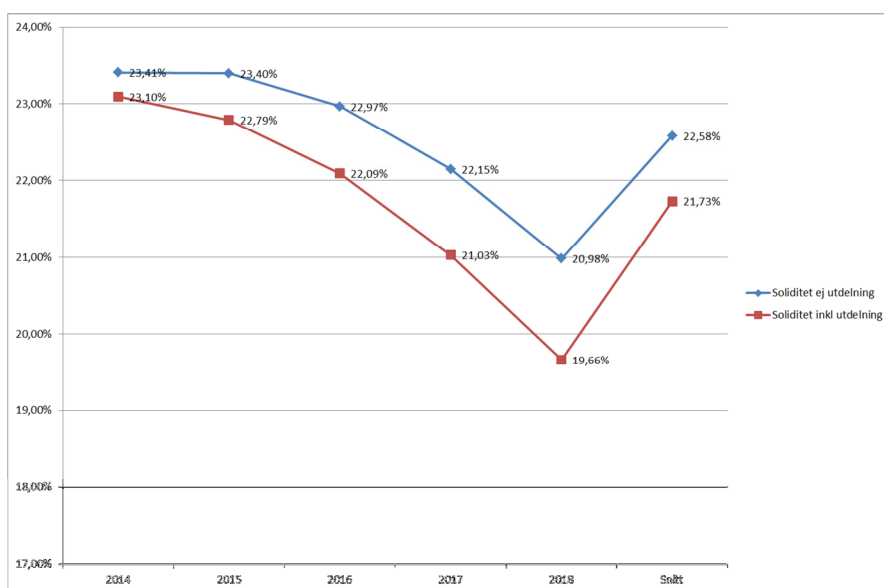


d. Soliditet

Soliditet är det nyckeltal som mäter hur kapitalstarkt, dvs välkonsoliderat ett företag är. Soliditeten uttrycker i % hur stor andel av företagets tillgångar som är finansierade med egna medel.

Hyresgästföreningen har som tumregel att ett företag på en fungerande bostadsmarknad som är i stort sett i balans där företaget ligger i fas med underhåll och investeringar i nyproduktion ska klara sig med ca 10% soliditet. SABO:s motsvarande rekommendation är 20%

Nedan visas utvecklingen av ÖBO:s soliditet om ingen utdelning ges i den övre blå kurvan och om utdelning ges i den nedre röda kurvan.



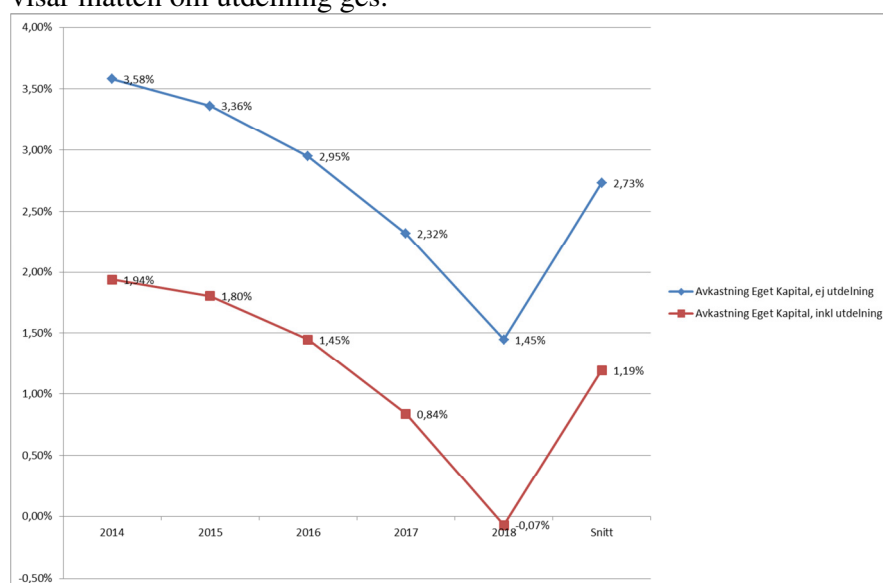
e. Avkastning

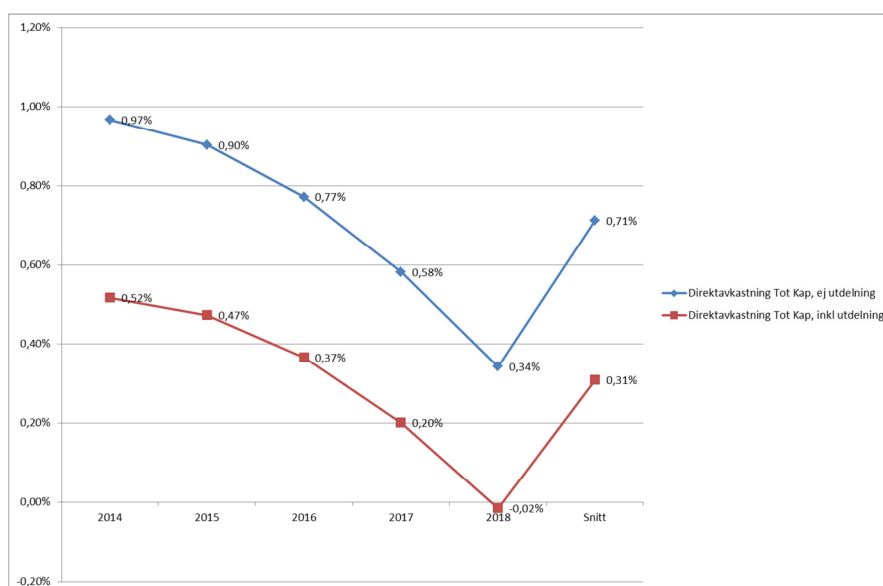
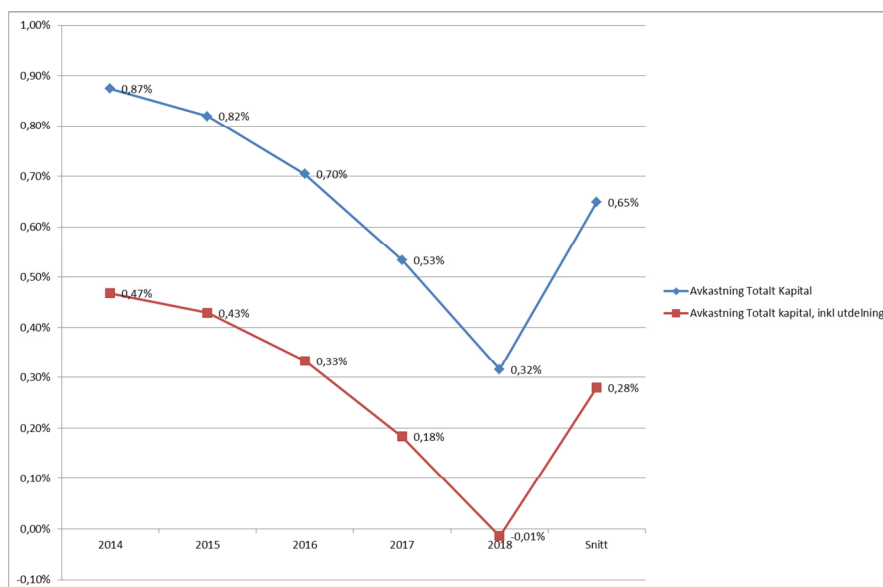
Avkastning kan sägas vara synonymt med företagets vinst. Vinst ska dock skiljas från utdelning när vinst kan upparbetas i företaget och stärka dess ekonomi om pengarna får stanna i företaget. Delar av vinsten kan delas ut och utdelningen är då den del av vinsten som lämnar företaget.

Avkastningsmått som nyckeltal handlar om att vinsten relateras till en faktor i företagets ekonomi i övrigt. Nedan redovisas följande avkastningsmått från analysen:

- Avkastning på Eget Kapital = %-sats som uttrycker vinstens storlek i relation till företagets eget kapital.
- Avkastning på Totalt Kapital = %-sats som uttrycker vinstens storlek i förhållande till företagets samtliga tillgångar.
- Direktavkastning Totalt Kapital = %-sats som uttrycker driftnetto i relation till det samlade värdet på företagets fastigheter.

Nedan redovisas dessa avkastningsmått där den övre blå kurvan visar avkastningsmåten om utdelning inte ges och den undre röda kurvan visar måtten om utdelning ges.





f. Slutsatser

ÖBO och Örebro kommun har försvarat utdelningen om 30 mkr per år med att dessa pengar kommer att tas från vinsten på lokalsidan och inte belasta bostäderna. Analysen visar tydligt att detta inte håller.

Även utan utdelning kommer resultatet som går tillbaka in i företaget att utvecklas negativt över tid. Siffrorna i analysen visar att för att på sikt kunna generera ett resultat som är så stort att 30 mkr är möjlig att dela ut så kommer hyrorna för bostäderna att behöva höjas mer än genomsnittet de senaste 10 åren. Detta innebär att utdelningen kommer att bli direkt hyresdrivande även för bostäderna.

Utvecklingen av soliditeten visar att ÖBO står inför oförenliga krav. Ska företaget bibehålla sin kapitalstyrka i företaget samtidigt som man fortsätter renovera befintligt bostadsbestånd i erforderlig takt och också

mäktar med att producera nytt inom ramen för en generell hyresutveckling som är hanterbar för hyresgästerna så kommer man inte ha råd att lämna utdelning i den omfattning kommunen kräver. Då krävs tvärtom att alla hyrespengar får stanna i företaget och att de hyreshöjningar som hyresgästerna skjuter till används oavkortat till återinvesteringar och underhåll i den del de inte krävs för att bestrida kostnadsökningar.

6. Sammanställning argumentation

a. Rättsliga argument

- Enligt aktiebolagslagen får utdelning endast göras om det är försvarligt i relation till de krav som ställs på företaget och utifrån bolagets behov av konsolidering, likviditet och ställning i övrigt.
Eftersom kommunen ålägger ÖBO att producera nya lägenheter samtidigt som företaget har krav på sig att genomföra omfattande investeringar i sina befintliga bostäder är det inte försvarligt att företaget ska lämna utdelning. Utdelningen är således inte förenlig med ABL.
- Syftet med AllboL är att de kommunala allmännyttorna ska fullgöra en allmännyttig funktion, dvs att vara kommunens verktyg att säkra bostadsförsörjningen. Detta allmännyttiga syfte är överordnat den affärsmässiga relationen mellan kommun och företag. Av detta följer att lagen förutsätter att kommunen inte ålägger sin allmännytta ekonomiska pålagor som äventyrar företagets möjligheter att fullgöra sin funktion som verktyg för bostadsförsörjningen. Det gör Örebro kommun genom den beslutade utdelningen eftersom vår analys visar att företaget får betydligt svårare att klara investeringsbehovet i befintliga bostäder samtidigt som nyproduktion om utdelningen lämnas.
- I allmänmotiveringen till AllboL framgår att lagen har som ett syfte att skydda hyresgästernas intressen som den svagare parten på hyresmarknaden. Det kan därmed sägas strida mot detta syfte att Örebro kommun ålägger ÖBO en utdelning som blir direkt hyresdrivande och drabbar hyresgästerna iform av ökade hyreshöjningskrav.
- En grundläggande motiveringen till att utdelningar begränsas i AllboL är att de resurser som långsiktigt upparbetas i företagen till följd av att de ska verka enligt affärsmässiga principer ska användas av bolagen för att fullgöra sina uppgifter även i sämre tider. Detta är ytterligare ett argument för att företaget ska få behålla alla upparbetade pengar i ett läge där det kan motiveras utifrån kommande investeringsbehov i de befintliga bostäderna och i nyproduktion.

- Lagens krav på affärsmässighet förutsätter inte att företaget lämnar utdelning av upparbetat resultat. Kravet på affärsmässighet är uppfyllt genom att företaget genererar så stor avkastning som krävs för att möta kommande investeringsbehov.
- ÖBO kan inte dela ut 30 mkr under huvudregeln i §3, eftersom begränsningen i den regeln inte tillåter så stor utdelning. Då återstår att dela ut med stöd av §4 eller 5, dvs antingen genom försäljning av fastigheter som ger upphov till reavinst eller genom åberopande av åtgärder för integration och social sammanhållning, etc.
Större försäljningar över tid är inte förenligt med ÖBO:s allmännyttiga funktion och skulle stå i strid med ett av huvudsyften bakom att ha utdelningsbegränsning, dvs att hindra kommuner från att vidta dylika dispositioner enbart för att stärka kommunkassan.
När det gäller åtgärder för integration och social sammanhållning ser vi ju i vår lokala verksamhet ute i bostadsområdena hur det finns stora grupper av utsatta boende som bostadsföretaget i samarbete med bl a oss och andra organisationer skulle kunna hjälpa genom att satsa på just sådana åtgärder som regeln vill skapa möjlighet för. Varför inte låta kommunen ge det allmännyttiga bostadsföretaget direktiv att använda överskott till åtgärder i samband med större rustningsåtgärder som är ägnade att leda till ökad social sammanhållning och social integration istället för att kommunen försämrar företagets förutsättningar att bidra konstruktivt i detta?

b. Ekonomiska argument

- Örebro kommun gör gällande att utdelningen bara ska belasta lokalsidan och därmed inte försämrå för bostadsförvaltningen. Vår analys visar dock att företaget över tid som helhet inte kommer att kunna generera så stor vinst att utdelningen täcks in utan att behöva höja bostadshyrorna mer än genomsnittlig hyreshöjning de senaste tio åren. Detta innebär att utdelningen kommer att bli direkt hyresdrivande även för bostäderna.
- Oaktat var utdelningen tas leder den till att ÖBO får sämre utveckling av soliditeten i betydande omfattning. Detta innebär en försvagning som försvårar möjligheten till investeringar i ombyggnationer och nyproduktion för företaget som helhet. För denna effekt saknas betydelse om pengarna tas från lokalerna eller bostadshyrorna.
- En utdelning om 30 mkr skulle, om pengarna fick stanna i företaget och användas till underhåll, kunna räcka till

- 200 renoverade badrum per år eller
- 60 totalrenoverade lägenheter per år eller
- Alla kylskåp inom ÖBO:s bostadsbestånd skulle kunna bytas på fyra år.
- Utdelningen motsvarar 103 kr per lägenhet och månad som hyresgästerna får betala i form av en ”extra kommunalskatt”.

c. Politiska argument

- Utdelning från ÖBO till kommunen leder till att hyresgästerna genom ökade hyreshöjningskrav skulle få betala kommunal verksamhet som annars skulle vara skattefinansierad. Detta leder till att hyresgästerna får betala en ökad kommunalskatt.
- Om utdelningen tas med åberopande av AllboL § 5, vilka åtgärder för främjande av integration och social sammanhållning, ska åtgärderna användas till? Varför låter man inte ÖBO stå för dessa åtgärder istället för att avhända företaget pengar och försämra möjligheterna för företaget att göra nödvändiga investeringar till fromma för bostadsmarknadens konstruktiva utveckling i Örebro.
- Genom utdelningen ställer Örebro kommun ÖBO inför oförenliga krav. Företaget kan inte renovera och bygga nytt i erforderlig utsträckning med en för hyresgästerna hanterbar hyresutveckling om ÖBO samtidigt ska lämna så stor utdelning till kommunen.
- Argumentet att utdelningen bara skulle belasta lokalhyresgästerna håller inte eftersom lokalerna enskilt inte genererar tillräckliga vinster för detta. Även om så vore fallet innebär utdelningen att företaget avhänds 2% av sina hyresintäkter årligen, pengar som – oavsett var de tas – försvagar företaget när det gäller att fullgöra dess åtaganden även mot bostadshyresgästerna.

Enligt uppdrag



Marcus Kjellin
Teamledare / Förhandlingsstrateg