

## Beslut att samtliga kommunägda fastigheter av bostadskaraktär förs över till ett kommunalt helägt aktiebolag samt bildande av ett koncernmoderbolag

### Ärendebeskrivning

I detta ärende föreslås att samtliga kommunägda fastigheter av bostadskaraktär flyttas över till ett helägt aktiebolag samt att Hallsbergs kommun i samband med detta även bildar ett koncernmoderbolag som blir ägare till detta bolag.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås, mot bakgrund av den information som lämnas i denna rapport, att besluta om följande punkter:

1. Att godkänna bildandet av ett nytt aktiebolag (Hallsbergs Kommunhus AB, "HKAB") som får till uppgift att äga samtliga aktier i kommunens dotterbolag.
2. Att godkänna att totalt 11 fastigheter enligt bilaga 1 överförs genom försäljning till marknadsmässigt pris, från Hallsbergs kommun till Hallsbergs fastigheter 1 AB ("HFAB1"), orgnr 556875-3114. Köpet föreslås finansieras genom upptagande av lån samt genom en revers utställd av Hallsbergs kommun.
3. Att godkänna att "HF1AB" beviljas en revers av Hallsbergs kommun motsvarande 9.950.000 kronor som dellikvid för fastighetsförvärvet.
4. Att godkänna att Hallsbergs kommuns revers på 9.950.000 kronor görs om genom kvittningsemission till eget kapital i "HF1AB".
5. Att godkänna en aktieförsäljning av Hallsbergs Fastigheter 1 AB "HFAB1" till det nya "HKAB" efter det bildats.
6. Att godkänna att "HKAB" beviljas en revers av Hallsbergs kommun motsvarande 10 mkr som likvid för aktierna i "HF1AB".
7. Att godkänna att Hallsbergs kommuns revers på 10 mkr görs om genom kvittningsemission till eget kapital i "HKAB".
8. Att godkänna att "HF1AB" beviljas en kommunalborgen på totalt 300 mkr för förvärvet av fastigheterna från Hallsbergs kommun samt kommande investeringar.
9. Att godkänna att "HFAB1" gör en namnändring till Hallsbergs Bostads AB
10. Att godkänna en ny bolagsordning för "HFAB1", enligt bilaga 2
11. Att godkänna bolagsordning för "HKAB", enligt bilaga 3

12. Att godkänna "gemensamt ägardirektiv för samtliga kommunägda bolag, enligt bilaga 4
13. Att godkänna ägardirektiven för "HF1AB", enligt bilaga 5

## Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 1 december 2015 att låta kommundirektören utreda konsekvenserna av att flytta samtliga kommunägda fastigheter av bostadskaraktär till ett av kommunen helägt aktiebolag och hur en sådan förändring kan genomföras.

I den PM från 19 april 2016 "*Inriktningsbeslut att samtliga kommunägda fastigheter av bostadskaraktär förs över till ett kommunalt helägt aktiebolag*" beskrevs förutsättningarna för en överföring av fastigheter av bostadskaraktär till ett helägt dotterbolag samt att det fanns vissa frågor som skulle utredas innan ett färdigt förslag kunde presenteras. Nu har dessa frågor utretts och det finns nu ett förslag till beslut. I nedanstående text kommer förslaget att presenteras.

### Fastigheter att överföra

I bilaga 1 så redovisas de fastigheter som föreslås att säljas över till marknadsmässigt pris från Hallsbergs kommun till kommunens helägda dotterbolag "Hallsbergs Fastigheter 1 AB orgnr 556875-3114". I detta förslag föreslås att Hallsbergs fastigheter 1 AB, finansierar köpet med externa lån på ca 200 Mkr, samt en revers på 9.950.000 kronor som är utställd av Hallsbergs kommun.

### Fastigheternas värdering

Fastigheterna har värderats efter avkastningsvärdering, vilket innebär att fastigheternas nettoresultat divideras med en viss avkastningsprocent. Till vår hjälp har vi tillfrågat NAI Svefa om vilka avkastningsprocent som ska användas för de typer av fastigheter som ska säljas över. NAI Svefa har rekommenderat en avkastningsprocent inom följande intervall:

Flerbostadshusen har bedömts till 6,0 – 6,25 procent.

Äldre- och gruppbonden har bedömts till 7,0 – 7,5 procent.

I den värdering som är gjord enligt bilaga 2, så har vi använt oss av 6 procent för Kronan och Kopparslagaren, samt 7 procent för de övriga fastigheterna. I en samlad värdering för samtliga fastigheter genererar det ett värde på 210.092 tkr vilket motsvarar en direktavkastning för hela beståndet på 6,51 procent. I kommunens balansräkning per den 31 augusti 2016 har de aktuella fastigheterna ett bokföringsmässigt värde på 209.469 tkr. Det skulle innebära om vi låser det bokförda fastigheterna till detta datum ett positivt resultat, för kommunen, på 623 tkr.

### Moms

När det gäller momsen så beskrev jag i bifogat PM från den 19 april att två delar ska utredas. Dels hur mycket moms som har lyfts bort från investeringar för de fastigheter som finns med i detta förslag och dels om de ekonomiska förutsättningarna avseende att momsen kommer att hanteras annorlunda i bolaget än i kommunen.

När det gäller moms på investeringar som har lyfts av under de senaste 10 åren så har en utredning visat på ett belopp uppgående till 670 tkr. Investeringen är gjord under år 2009. Det innebär att kommunen kommer att återbetala 3/10-delar av tidigare avlyft moms, vilket motsvarar 50 tkr.

När det gäller hanteringen av den moms på driftskostnader som kommunen tidigare har kunnat dra av från verksamhetsfastigheterna så kommer den istället att bli en kostnad för bolaget. Istället

kommer kommunen att kunna lyfta av den fakturerade momsen när bolaget fakturerar hyreskostnaden, där momsen utgör en del av kostnaden. Idag har kommuner möjlighet att lyfta 18 procent på hyresbeloppet för förhyrda verksamhetslokaler. Att det finns en skillnad på 2 procent beror på att det inte är moms på t.ex. räntor. När det gäller moms på den del av fastigheterna som utgör bostadsyta så har inte kommunen haft någon avdragsrätt utan momsen har utgjort en kostnad. Detsamma kommer att även gälla i bolaget. Slutsatsen är att kommunens ekonomi inte kommer att försämrats till följd av att fastigheterna i fortsättningen ägs av ett aktiebolag.

**Kommunal borgen**

Bolaget kommer att behöva låna upp ca 200 mkr för investeringen av de förvärvade fastigheterna från kommunen, samtidigt som kommunen kommer att återbetala samma summa till Kommuninvest. Bolaget behöver samtidigt ha ett låneutrymme för de närmaste året för fortsatta investeringar i nya fastigheter. I detta förslag föreslås att kommunfullmäktige beslutar om en kreditram för "HF1AB" på 300 mkr. Bolaget kommer genom sitt ägardirektiv att endast få låna med kommunal borgen. Bolaget kommer som tidigare beslutat att betala borgensavgift.

**Namnändring**

Bolaget föreslås även att byta namn från Aktiebolaget Hallsbergs Fastigheter 1 AB, till Hallsbergs Bostadsaktiebolag.

**Bolagsordning**

En ny bolagsordning, föreslås i samband köpet av fastigheterna. Bl. a. bör styrelsen utökas från idag 3 ledamöter till att kunna vara minst 5 och max 9 ledamöter med totalt minst 5 och max 9 suppleanter. Vidare ska aktiebeloppets storlek ändras samt att vissa andra justeringar sker som bättre beskriver och anger bolagets ramar för verksamheten. Se bilaga 2.

**Ägardirektiv**

I bilaga 5, redovisas bolagets ägardirektiv där ägaren till bolaget anger hur bolaget ska bedriva sin verksamhet samt hur formerna för dialog mellan ägarna och bolaget ska ske.

**VD-instruktioner**

I samband med detta beslut så föreslås även en ny VD-instruktion. VD-instruktionen är något som styrelsen för bolaget har beslutanderätt över men tas med som en informationshandling i detta beslut, enligt bilaga 6.

**Stämpelskatt**

Stämpelskatt utgår vid köp av fastigheter. Stämpelskatten uppgår till 4,25 procent av det högsta värdet av taxeringsvärdet eller köpeskillingen. Enligt erfarenhet från andra kommuner som genomfört denna typ av fastighetsförsäljningar så brukar stämpelskatten bli ca 10 procent av det normala beloppet.

**Koncernmoderbolag**

I framtiden kan Hallsbergs kommun komma att ha fler aktiebolag för exempelvis skolfastigheter, exploateringsmark, osv. För att bättre styra dessa bolag ekonomiskt och verksamhetsmässigt föreslås att Hallsbergs kommun bildar ett moderbolag som äger samtliga aktier i dessa bolag. Hallsbergs kommun har för tillfället endast ett aktiebolag men föreslår med ovanstående motivering att ett moderbolag bildas. Det innebär att ett nytt aktiebolag ska bildas och att detta bolag övertar samtliga aktier i "HFAB1". Det nya bolaget föreslås ha namnet Hallsbergs Kommunhus AB.

**Aktiekapital**

***Hallsbergs fastigheter 1 AB (under namnändring till Hallsbergs bostads AB)***

Aktiekapitalet i Hallsbergs fastigheter 1 AB, föreslås att höjas till 10 mkr. Det nuvarande aktiekapitalet uppgår till 50.000 kronor. Höjningen av det egna kapitalet kommer att ske genom en kvittningsemission. Kvittningsemissionen kommer att ske genom att kommunfullmäktige föreslås godkänna att den revers på 9.950.000 kronor som Hallsbergs kommun lämnar till Hallsbergs fastigheter 1 AB i samband med försäljningen av fastigheterna görs om till eget kapital. När kvittningsemissionen sker kommer det egna kapitalet att fördelas mellan bundet aktiekapital och överkurs. Soliditeten i bolaget kommer efter höjningen av det egna kapitalet att uppgå till ca: 5 procent.

**Hallsbergs kommunhus AB**

I samband med att Hallsbergs kommunhus AB förvärvar aktierna i Hallsbergs fastigheter 1 AB för det egna kapitalet på 10 mkr så kommer Hallsbergs kommun att ställa ut en revers till Hallsbergs kommunhus AB på motsvarande belopp. Även här föreslås en kvittningsemission på 10 mkr. Kvittningsemissionen kommer att ske genom att kommunfullmäktige föreslås godkänna att den revers på 10 mkr som Hallsbergs kommun lånat ut till Hallsbergs kommunhus AB i samband med försäljningen av aktierna görs om till eget kapital. När kvittningsemissionen sker kommer det egna kapitalet att fördelas mellan bundet aktiekapital och överkurs.

**Organisation**

När det gäller organisationen av bolaget så föreslås att bolaget inte initialt har en egen driftsorganisation. I detta förslag föreslås att Hallsbergs kommun genom avtal med bolaget fortsätter att sköta den administrativa såväl som den tekniska förvaltningen. Om bolaget i framtiden ska ha egen förvaltningen eller köpa den av annan part är en fråga som överläts till styrelsen för bolaget.

**Bolagsordning i Moderbolaget**

I bolagsordningen föreslås att styrelsen i moderbolaget kommer att utgöras av kommunstyrelsens ledamöter. Övrigt innehåll i bolagsordningen är enligt bilaga 3.

**Gemensamt ägardirektiv för samtliga kommunägda bolag**

I bilaga 4, redovisas bolagens gemensamma ägardirektiv där ägaren till samtliga kommunägda bolag ska bedriva sin verksamhet samt hur formerna för dialog mellan ägarna och bolaget ska ske.

**VD-instruktioner**

I samband med detta beslut så föreslås även en VD-instruktion för moderbolaget. VD-instruktionen är något som styrelsen för bolaget har beslutade rätt över men tas med som en information i denna handling.

Kommunstyrelseförvaltningen

Torbjörn Dybeck

Kommundirektör