



Datum  
2019-01-18  
Vår referens  
Louise Lagerlund  
Stadsjurist  
Lovisa Hansson  
Stadsjurist

## Tjänsteskrivelse

### **Begäran från MKB Fastighets AB om kommunfullmäktiges godkännande av bildande av dotterbolag i samband med utvecklingen av Lindängen centrum STK-2019-63**

#### **Sammanfattning**

MKB Fastighets AB har inkommit med begäran om att kommunfullmäktige godkänner att bolaget ges möjlighet att genomföra de bolagsförvärv alternativt bildande av bolag som krävs för genomförande av den utveckling av Lindängen centrum som redovisas i ärendet. Det förordas att kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige att godkänna dessa.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner den i ärendet redovisade bolagsstrukturen som sådan och att MKB Fastighets AB därvid förvärvar eller bildar hel- eller delägda dotterbolag för att genomföra utvecklingen av Lindängen centrum.
2. Kommunfullmäktige beslutar att de principer vid styrelsetillsättning och om hur bolagsordningen ska utformas som gäller för de dotterbolag där fastigheter eller tomträtter förvärvas genom köp av aktiebolag (se kommunfullmäktiges beslut 19 november 2015, § 199, bilag 102) även ska gälla för de i punkten 1 nämnda helägda förvärvade eller nybildade aktiebolagen.
3. Kommunfullmäktige uppmanar MKB Fastighets AB att vid framtagande av aktieägaravtal och bolagsordning för de i punkten 1 nämnda delägda förvärvade eller nybildade dotterbolagen, verka för att de principer och villkor som redovisas i ärendet skrivs in och i övrigt realiserar.

#### **Beslutsunderlag**

- [Här kommer namnet på de handlingar som ligger till grund för beslutsförslaget hämtas in automatiskt. Du behöver inte skriva något under denna rubrik.]

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelseberedningen 2019-01-30  
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-02-04  
Kommunstyrelsen 2019-02-13  
Kommunfullmäktige 2019-02-28

**Beslutet skickas till**

Malmö Stadshus AB

MKB Fastighets AB

**Ärendet****Bakgrund**

MKB Fastighets AB har inkommit med en begäran om att kommunfullmäktige godkänner att bolaget förvärvar eller bildar ett eller flera hel- eller delägda dotterbolag i syfte att bredda ägandet för att genomföra utvecklingen av Lindängen centrum.

Av begäran framgår bland annat följande.

För att långsiktigt kunna tillföra Malmö nya bostäder förvärvar MKB Fastighets AB sedan flera år tillbaka fastigheter innehållande mark och byggrätter på den öppna marknaden.

På marknaden sker fastighetstransaktioner normalt genom att ett bolag som äger den aktuella fastigheten överläts. Huvuddelen av MKB Fastighets AB:s förvärv sker genom sådana bolagsförvärv. Det innebär att MKB Fastighets AB äger ett antal helägda dotterbolag som i sin tur äger en fastighet.

MKB Fastighets AB är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Föremålet för bolagets verksamhet är huvudsakligen att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Ett sådant förvaltande bolag får en särskild skattestatus.

Mycket förenklat kan den särskilda skattestatusen förklaras på följande sätt. Fastigheter blir som huvudregel lagertillgångar om de förvärvas av någon som bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter, så kallad byggmästarsmitta. I ett förvaltande bolag (som MKB Fastighets AB) behandlas fastigheter däremot som huvudregel som kapitaltillgångar. Särskilda regler samt praxis styr om fastigheter och andelar i fastighetsförvaltande företag ska behandlas som kapitaltillgångar eller lager.

För att inte äventyra skattestatusen som ett förvaltande bolag vill MKB Fastighets AB undvika att göra externa fastighets- och/eller aktietransaktioner i moderbolaget eller i vart fall hålla dessa på ett minimum. Konsekvensen för att en fastighetskoncern med rörelsedrivande och förvaltande bolag ligger i att de bildar två olika grupper där vinstutjämning kan ske skattemässigt. Det innebär att ett förvaltande bolag eller gren inte kan ge koncernbidrag till ett rörelsedrivande utan skattekonsekvens. Likaså kan man i ett rörelsedrivande bolag inte ha näringsbetingade andelar vilket får skattekonsekvenser vid eventuella transaktioner. Vidare ska ett rörelsedrivande bolag värdera fastigheterna enligt principen lagervärdering, vilket innebär att de ska värderas till lägsta av anskaffnings- och återanskaffningsvärde, vilket det finns starka skäl som talar emot.

MKB Fastighets AB:s särskilda skattestatus som förvaltande bolag kan värnas genom att fastighets- eller aktietransaktioner genomförs i nybildade eller förvärvade dotterbolag som ännu inte äger några fastigheter. Genom ett sådant förfaringsätt minimeras antalet externa fastighets- eller aktietransaktioner i MKB Fastighets AB. Bildande och förvärv av dotterbolag som ännu

inte äger några fastigheter kräver kommunfullmäktiges godkännande enligt MKB Fastighets AB:s ägardirektiv.

Begäran återfinns i sin helhet som en bilaga till ärendet.

Bolagsstrukturen vid utvecklingen av Lindängen centrum beskrivs närmare nedan.

### **Bolagsstruktur vid utvecklingen av Lindängen centrum**

MKB Fastighets AB planerar att förvärva fastigheten Malmö Bordsvisan 1 för att utveckla Lindängen centrum. Förvärvet avser att skapa förutsättningar för exploatering av fastigheten med ytterligare bostäder samtidigt som delar av det befintliga centrat planeras att rivas och överlätas till Malmö stad för att genom ett stadsutvecklingsprojekt skapa ökad trygghet i och omkring Lindängens centrum. (Den tänkta bolagsstrukturen framgår i sin helhet av MKB Fastighets AB:s inkomna begäran.)

MKB Fastighets AB avser att förvärva fastigheten tillsammans med en eller två parter till lika delar. MKB Fastighets AB planerar härvid att bilda/förvärva ett helägt dotterbolag, MKB Holding 1 AB, som i sin tur ska delta i bildandet alternativt förvärvet av del av Fastighets AB Tablesong. Fastighets AB Tablesong blir det bolag som ska förvärva det fastighetsägande bolaget Malmö Bordsvisan 1 AB.

MKB Holding 1 AB kommer att vara som vilket annat dotterbolag till MKB Fastighets AB som helst med samma bolagsordning, styrelsetillsättning, insynsregler, tillämpning av upphandlingsregler m.m.

Enligt MKB Fastighets AB kan bolagsstrukturen komma att ändras och anpassningar kan komma att behöva göras innan en slutlig överenskommelse träffas mellan parterna. Inriktningen och syftet kommer dock vara detsamma.

### **Stadskontorets bedömningar och slutsatser**

#### Förutsättningar och bedömningar

Kommuner får enligt kommunallagen efter beslut av fullmäktige lämna över vården av en kommunal angelägenhet till en juridisk person, såsom exempelvis till ett aktiebolag.

Om en kommun lämnar över skötseln av en kommunal angelägenhet till ett *belägt* kommunalt bolag, ska fullmäktige

- fastställa det kommunala ändamålet med verksamheten,
- se till att det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna som utgör ram för verksamheten anges i bolagsordningen,
- utse samtliga styrelseledamöter,
- se till att det anges i bolagsordningen att fullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt innan de fattas,
- utse minst en lekmanarevisor, och
- se till att bolaget ger allmänheten insyn i den verksamhet som genom avtal lämnas över

till privata utförare.

Innan skötseln av en kommunal angelägenhet lämnas över till ett *delägt* kommunalt bolag, ska fullmäktige se till att bolaget blir bundet av de villkor som nämnts ovan vad gäller helägda bolag i en omfattning som är rimlig med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art och omständigheterna i övrigt

Mot bakgrund av vad som anges i de ägardirektiv som gäller för MKB Fastighets AB, ska kommunfullmäktige få ta ställning innan sådana beslut fattas i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Kommunfullmäktiges yttrande ska exempelvis inhämtas i frågor om förvärv eller bildande av dotterbolag och om avyttring av aktier i dotterbolag. För MKB Fastighets AB gäller dock att där en fastighetsaffär genomförs genom aktieöverlåtelse som alternativ till överlåtelse av själva fastigheten, detta inte fordrar kommunfullmäktiges hörande. MKB Fastighets AB kan också utan kommunfullmäktiges ställningstagande i samband med s.k. bolagsförvärv avyttra enstaka fastighet när detta behövs för att uppnå en rationell förvaltning.

Kommunfullmäktiges ställningstagande krävs således i exempelvis de delar av den aktuella fastighetsaffären som omfattar förvärv eller bildande av hel- eller delägda dotterbolag som ännu inte äger några fastigheter.

Kommunfullmäktige ska också, mot bakgrund av att det nybildade gemensamt ägda bolaget inte kommer att omfattas av offentlighetsprincipen, verka för att allmänheten ska ha rätt att ta del av handlingar hos bolaget enligt de grunder som gäller i tryckfrihetsförordningen och offentlighets- och sekretesslagen. Det ska i sammanhanget också noteras att det nybildade gemensamt ägda bolaget inte blir skyldigt att genomföra upphandlingar i enlighet med gällande upphandlingslagstiftning och att det inte finns någon skyldighet att utse lekmannarevisor. Bolaget kommer inte heller att vara ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag enligt lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

### Slutsatser

#### *Bolagsstrukturen som sådan*

MKB Fastighets AB vill i sin begäran bilda/förvärva hel-och delägda aktiebolag för att utveckla Lindängen centrum. Den beskrivna bolagsstrukturen har tagits fram för att värna MKB Fastighets AB:s särskilda skattestatus som förvaltande bolag. Den aktuella bolagsstrukturen synes också vara gångse för att värna en sådan skattestatus.

Sammantaget förordas därför att kommunfullmäktige godkänner den i begäran beskrivna bolagsstrukturen på nedanstående villkor.

#### *Förvärv eller bildande av helägt aktiebolag (bl.a. MKB Holding 1 AB) och villkor härför*

Kommunfullmäktige har beslutat om principer vid styrelsetillsättning och om hur bolagsordningen ska utformas för de dotterbolag där fastigheter eller tomträtter förvärvas genom köp av aktiebolag, se kommunfullmäktiges beslut 2015-11-19, § 199, bilag 102.

Motsvarande ska gälla även för nu aktuella helägda aktiebolag som MKB Fastighets AB önskar förvärva/bilda.

*Förvärv eller bildande av delägt aktiebolag (bl.a. Fastighets AB Tablesong) och villkor härför*

MKB Fastighets AB uppmanas vidare att verka för att följande principer och villkor skrivs in i aktieägaravtal och bolagsordning för nu aktuella delägda aktiebolag som MKB Fastighets AB önskar förvärva/bilda och att dessa principer och villkor i övrigt realiserats:

- Styrelsen ska bestå av tre ledamöter varav MKB Fastighets AB utser en ledamot.
- MKB Fastighets AB:s styrelse utser MKB Fastighets AB:s ledamot varvid man i tillämpliga delar bör följa de av kommunfullmäktige beslutade principerna om styrelsetillsättning i MKB Fastighets AB:s dotterbolag där fastigheter eller tomträtter förvärvas genom köp av aktiebolag (se kommunfullmäktiges beslut 2015-11-19, § 199, bilag 102) vilket innebär att VD ska utses till ordinarie ledamot.
- Ordförandeskapet i styrelsen ska rotera mellan ägarna med två räkenskapsårs mellanrum.
- Ordförande i styrelsen är också ordförande på bolagsstämma.
- Beslut i frågor av större betydelse kräver enighet. Fråga av större betydelse är exempelvis ändring av bolagets verksamhet, bolagsordning, utdelning, upptagande av lån, investeringar och förvärv/avyttring av fastigheter m.m.
- Bolagsstämman ska fatta beslut i frågor av större vikt eller principiell beskaffenhet.
- Bolaget ska verka för transparens och för öppenhet och insyn för allmänheten så länge det inte står i strid med lag eller annat regelverk eller bolagets affärsmässiga intressen.

#### **Ansvariga**

Tomas Barring Chefsjurist

Andreas Norbrant Stadsdirektör