



Datum
2019-10-02
Vår referens
Louise Lagerlund
Stadsjurist
louise.lagerlund@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från MKB Fastighets AB om bildandet av Stiftelse för ett tryggare Malmö STK-2019-1208

Sammanfattning

MKB Fastighets AB har inkommit med en ansökan om att kommunfullmäktige godkänner dels att bolaget vidtar erforderliga åtgärder för att verkställa bildandet av en allmännyttig stiftelse tillsammans med andra aktörer, dels att kommunfullmäktige godkänner att bolaget gör värdeöverföringar om upp till 50 miljoner kronor till stiftelsen. Stiftelsen ska ha till ändamål att främja integration och social sammanhållning, omsorg om barn och ungdom, trygghet för boende och annan likvärdig verksamhet.

Det förordas att kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige att godkänna MKB Fastighets AB:s ansökan.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner att MKB Fastighets AB vidtar erforderliga åtgärder för bildande av stiftelse tillsammans med annan aktör på sätt som närmare redogörs för i ärendet.
2. Kommunfullmäktige godkänner att MKB Fastighets AB gör värdeöverföringar om upp till 50 miljoner kronor till stiftelsen på de villkor som anges i ärendet.
3. Kommunfullmäktige uppmanar MKB Fastighets AB att vid bildande av stiftelsen verka för att de utgångspunkter som redovisas i ärendet skrivs in i stiftelseförordnandet eller motsvarande eller i övrigt realiserar.
4. Kommunfullmäktige beslutar att justera paragrafen i ärendet omedelbart.

Beslutsunderlag

- Ansökan från MKB Fastighets AB om bildandet av Stiftelse för ett tryggare Malmö
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 191007 Ansökan från MKB Fastighets AB om bildandet av Stiftelse för ett tryggare Malmö

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-10-07

Kommunstyrelsen 2019-10-09
Kommunfullmäktige 2019-10-31

Beslutet skickas till

MKB Fastighets AB

Ärendet**Bakgrund**

MKB Fastighets AB (nedan MKB) har inkommit med en ansökan om att kommunfullmäktige godkänner dels att bolaget vidtar erforderliga åtgärder för att verkställa bildandet av en allmännyttig stiftelse tillsammans med andra aktörer, dels att kommunfullmäktige godkänner att bolaget gör värdeöverföringar om upp till 50 miljoner kronor till stiftelsen. Stiftelsen ska ha till ändamål att främja integration och social sammanhållning, omsorg om barn och ungdom, trygghet för boende och annan likvärdig verksamhet.

Av ansökan framgår bland annat följande.

Stiftelsens bakgrund och syfte

Stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah resulterade i en affär där MKB tillsammans med tre privata fastighetsbolag bildade ett nytt fastighetsbolag, Rosengård Fastighets AB. MKB:s försäljning av lägenheter till Rosengård Fastighets AB i samband med projektet gav en reavinst om cirka 600 miljoner kronor. 100 miljoner kronor av dessa har MKB avsatt för investeringar i trygghetsskapande och sociala insatser.

MKB:s avsikt är att använda pengarna för att ytterligare fördjupa och utveckla arbetet med trygghet och sociala investeringar. Att göra en stor investering i trygghetsskapande och sociala insatser innebär enligt MKB en unik möjlighet att arbeta långsiktigt för ökad trygghet i MKB:s områden och därmed i förlängningen för hela Malmö. En sådan investering möjliggör också ett tydligare helhetstänk i genomförandet och möjlighet till långsiktiga samarbeten med andra viktiga aktörer för Malmös utveckling.

För att säkra långsiktigheten och förutsättningarna att ingå ytterligare överenskommelser om samarbete och medfinansiering med andra privata fastighetsbolag, företag eller idéburna organisationer, bedömer MKB att delar av de avsatta medlen bör placeras i en allmännyttig stiftelse som har till ändamål att främja integration och social sammanhållning, omsorg om barn och ungdom, trygghet för boende och annan likvärdig verksamhet. MKB kommer att verka för att stiftelsen får ett särskilt fokus på att stödja barns och ungdomars uppväxtvillkor och framtidsmöjligheter, i samarbete med skolor och idéburna organisationer. Även jobbskapande initiativ kommer att initieras med syfte att långsiktigt stärka möjligheterna till arbete och egen försörjning. Insatserna ska enligt MKB ha en kompensatorisk ansats där syftet är att komplettera – snarare än överlappa - skola och andra kommunala förvaltningars uppdrag. För bästa resultat söks en nära dialog med stadens förvaltningar.

Utöver den långsiktiga målsättningen att bidra till en hållbar utveckling i Malmö, menar MKB att de planerade sociala investeringarna genom bildandet av stiftelsen är affärsmässigt motiverade för såväl MKB som övriga privata aktörer som knyts till arbetet. Det ligger i både MKB:s och de andra aktörernas intresse att trygghet och socioekonomisk situation för kunderna stärks. MKB:s

bedömning är att insatserna även kommer att ha positiv företagsekonomisk påverkan på både kort och lång sikt. Kortsiktigt finns goda förutsättningar för att påverka utgifter relaterade till underhåll, omflyttning och skadegörelse i områdena där insatserna genomförs. På lång sikt ökar bostadsområdenas attraktivitet och därmed bolagets fastighetsvärden.

Stiftelsens organisation och verksamhet

Efter att MKB fört samtal med ett par fastighetsägare kring möjligheterna att tillsammans bidra till Malmös utveckling, har i ett första skede ett konkret samarbete vuxit fram med Fastighets AB Trianon (nedan Trianon) om att bilda en sådan allmännyttig stiftelse som redogjorts för ovan. MKB:s och Trianons gemensamma ambition är sedan att även inkludera andra aktörer i samarbetet, exempelvis andra fastighetsägare. Samarbetet med andra aktörer kommer att sökas på två nivåer. Dels samarbeten där andra aktörer blir del i och ges medinflytande över stiftelsen genom en substantiell värdeöverföring, dels genom konkreta samarbetsavtal och samfinansiering för enskilda insatser.

Stiftelsen bildas genom att stiftarna utfärdar ett gemensamt stiftelseförordnande och genomför en förmögenhetsdisposition. Instiftarna är eniga om att stiftelsens styrelse ska ha lägst sju ledamöter varav tre utses av MKB och tre av Trianon. För styrelsens första mandatperiod utser MKB och Trianon, enligt uppgift, gemensamt ytterligare en ledamot som även ska vara styrelsens ordförande. För efterföljande mandatperioder utses denna ledamot tillika styrelseordförande av styrelsen. Ordförande ska vid lika röstetal ha utslagsröst. Stiftelsens styrelse kommer att besluta om vilka insatser som ska göras, var dessa ska utföras samt med vem/vilka andra aktörer samarbete ska sökas. Styrelsen ska utse en verksamhetsansvarig och uppdrar därefter åt denne att säkerställa genomförandet av de insatser som beslutats.

De insatser som stiftelsen beslutar att genomföra finansieras av stiftelsens kapital och avkastning. Målsättningen är att stiftelsen ska genomföra insatser motsvarande cirka fyra miljoner kronor per år minst till år 2030.

Värdeöverföringen

I det första skedet kommer MKB och Trianon (tillsammans med Trianons angivna ägare) som stiftare att göra en värdeöverföring om vardera 21 miljoner kronor till stiftelsen.

Parternas sammanlagda värdeöverföringar i detta första skede uppgår således till totalt 42 miljoner kronor.

Ansökan återfinns i sin helhet som en bilaga till ärendet.

Förutsättningar och stadskontorets bedömningar

Aktuell reglering och allmänna utgångspunkter

Kommuner får enligt 10 kap kommunallagen (2017:725) efter beslut av fullmäktige lämna över värden av en kommunal angelägenhet till en juridisk person, såsom exempelvis till en stiftelse.

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 lekmannarevisor, och
- se till att bolaget ger allmänheten insyn i den verksamhet som genom avtal lämnas över till privata utförare.

Om en kommun bildar *en stiftelse* tillsammans med någon annan för en kommunal angelägenhet, ska fullmäktige se till att stiftelsen blir bunden 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, ska kommunfullmäktige vidare få ta ställning innan sådana beslut fattas i MKB:s verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. I de särskilda ägardirektiven för MKB anges vidare att värdeöverföringar från MKB ska utgå enligt ägarens beslut inom ramen för vad aktiebolagslagen (2005:551) och värdeöverföringsreglerna i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (nedan allbolagen) stadgar.

Beslut av MKB om att bilda en stiftelse med andra aktörer samt att göra värdeöverföringar från bolaget till stiftelsen får således anses vara sådana beslut som kräver kommunfullmäktiges godkännande. Bildandet av stiftelsen och värdeöverföringar till denna måste också enligt MKB:s bolagsordning och aktiebolagslagen godkännas av MKB:s bolagsstämma.

MKB ska vidare enligt 2 § allbolagen bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

I 3 § allbolagen finns beloppsmässiga begränsningar vad gäller värdeöverföringar från ett allmännyttigt bostadsaktiebolag såsom MKB under ett verksamhetsår. Enligt 5 § allbolagen gäller dock inte begränsningen 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.

I 17 kap aktiebolagslagen finns ytterligare regler kring värdeöverföringar från bolaget, bland annat borgenärsskyddsregler, som måste beaktas.

Vad gäller insyn i den tänkta stiftelsen görs, med utgångspunkt i vad som anförs i ansökan om exempelvis stiftelsens organisation och kapitaltillförsel, bedömningen att stiftelsen inte kommer att omfattas av offentlighetsprincipen. Stiftelsen bedöms inte heller bli skyldig att genomföra upphandlingar i enlighet med gällande upphandlingslagstiftning. Det ska dock noteras att bedömningarna relaterat till offentlighetsprincipen och upphandlingsskyldigheten kan komma att ändras om exempelvis kapitaltillskottsförhållandena eller principerna för styrelsetillsättning ändras.

Slutligen ska nämnas att MKB:s särskilda ägardirektiv bland annat anger att MKB, inom ramen för vad som är affärsmässigt motiverat på företagsnivå, ska ta ett stort aktivt bostadssocialt ansvar. De bostadssociala åtgärderna ska enligt ägardirektivet bland annat syfta till att stärka olika bostadsområden i Malmö samt att stärka bostadsmarknaden för de som står långt ifrån denna idag och kan exempelvis bestå av åtgärder för att minska hemlöshet, trångboddhet och social utsatthet. Arbetet ska bedrivas tillsammans med andra hyresvärdar och aktörer på området samt i tät dialog med kommunens förvaltningar.

Bildande av stiftelsen samt utgångspunkter härför

Mot bakgrund av bland annat MKB:s uppdrag i det särskilda ägardirektivet och MKB redogörelse i ansökan kring stiftelsens tänkta verksamhet och dess affärsmässighet, förordas sammantaget att kommunfullmäktige godkänner att MKB vidtar erforderliga åtgärder för bildande av en stiftelse på angivet sätt och med angivet ändamål.

Mot bakgrund av bland annat de regler i allbolagen och kommunallagen som redogjorts för ovan, uppmanas dock MKB att verka för att följande utgångspunkter skrivs in i stiftelseförordnandet eller motsvarande eller i övrigt realiserar:

- Stiftelsen ska i sin verksamhet ha en nära dialog med kommunens förvaltningar och ska arbeta med bostadssociala åtgärder bland annat utifrån det särskilda ägardirektivet för MKB.
- Eventuella framtida värdeöverföringar från MKB:s sida till stiftelsen ska medföra korresponderande inflytande i stiftelsens styrelse i form av rätt att utse styrelseledamöter.
- Beslut i frågor av större betydelse kräver enighet i stiftelsens styrelse.
- Vid frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska stiftelsen inhämta stiftarnas godkännande.
- Stiftelsen ska verka för transparens och för öppenhet och insyn för allmänheten så länge det inte står i strid med lag eller annat regelverk eller stiftarnas affärsmässiga intressen.

Värdeöverföringen och utgångspunkter härför

Det förordas att kommunfullmäktige godkänner att MKB gör värdeöverföringar till stiftelsen med upp till 50 miljoner kronor under förutsättning av att varje enskild värdeöverföring sker inom ramen för vad allbolagen och aktiebolagslagen medger i enlighet med vad som redogjorts för ovan under de allmänna utgångspunkterna.

I det första skedet kommer MKB att göra en värdeöverföring om 21 miljoner kronor till stiftelsen. Återstoden av den värdeöverföring som MKB begär kommunfullmäktiges godkännande för, 29 miljoner kronor, kommer MKB enligt uppgift att reservera för att ha möjlighet att matcha framtida kapitaltillskott till stiftelsen från andra fastighetsägare eller företag.

Det ska här noteras att MKB:s resultat under föregående räkenskapsår, 2018, uppgick till 158,4 miljoner kronor och att värdeöverföringar tidigare under året skett med 133,7 miljoner kronor. Möjligt återstående värdeöverföring under 2019 med stöd av 5 § allbolagen uppgår således till 24,7 miljoner kronor. Det ska även noteras att en förutsättning för att en värdeöverföring överhuvudtaget ska vara möjlig enligt 5 § allbolagen är att den används för 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.

Ansvariga

Tomas Barring Chefsjurist

Andreas Norbrant Stadsdirektör