



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-09-23

Vår referens

Lovisa Hansson

Stadsjurist

Lovisa.Hansson@malmö.se

Louise Lagerlund

Stadsjurist

Louise.Lagerlund@malmö.se

Hemställan från MKB Fastighets AB om fastställande av ny mall till bolagsordning för MKB Fastighets AB:s dotterbolag samt ändring av bolagsordningen för MKB Net AB STK-2024-832

Sammanfattning

MKB Fastighets AB har inkommit med en hemställan om fastställande av ny mall till bolagsordning för vissa av MKB Fastighets AB:s dotterbolag.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner bilagt förslag till ny mall till bolagsordning att gälla för de av MKB Fastighets AB:s dotterbolag där fastigheter eller tomträtter förvärvas genom köp av aktiebolag inom de angivna verksamhetsföremålen i förslaget till ny mall.
2. Kommunfullmäktige godkänner att MKB Fastighets AB, vid en försäljning med stöd av ägardirektiven av en fastighet paketerad i ett bolag utan fullmäktiges ställningstagande, får stryka paragrafen 20 i förslaget till ny mall i den aktuella bolagsordningen.
3. Kommunfullmäktige godkänner förslag till ändrad bolagsordning för MKB Net AB för att införa möjlighet för bolaget att hålla digitala bolagsstämmor i enlighet med vad som redovisas i ärendet.

Beslutsunderlag

- Hemställan om fastställande av ny mall till bolagsordning i MKB Fastighets AB:s dotterbolag



- Bilaga 1 Bolagsordning mall
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240930 Hemställan från MKB Fastighets AB om fastställande av ny mall till bolagsordning för MKB Fastighets AB:s dotterbolag samt ändring av bolagsordningen för MKB Net AB
- Gällande mall till bolagsordning för MKBs dotterbolag

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-09-30

Kommunstyrelsen 2024-10-15

Kommunfullmäktige 2024-10-31

Beslutet skickas till

MKB Fastighets AB

Malmö stadshus AB

Stadskontoret, Avdelningen bolag och kommunalförbund

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Kommunfullmäktige i Malmö beslutade den 19 november 2015 att godkänna en ny princip för tillsättande av styrelse i MKB Fastighets AB:s dotterbolag där fastigheter eller tomträtt förvärvas genom köp av aktiebolag samt att godkänna en mall för bolagsordning med visst angivet verksamhetsföremål att gälla för MKB Fastighets AB:s dotterbolag där fastigheter eller tomträtter förvärvas genom köp av aktiebolag (STK-2015-1159; nu gällande mall till bolagsordning, finns i beslutsunderlaget).

Bakgrunden till beslutet var en hemställan från MKB Fastighets AB (MKB) i vilken bolaget ville ha en tydlig och snabb ordning för styrelsetillsättning i de fall där fastigheter eller tomträtter förvärvas genom köp av aktiebolag. Att styrelsen kan tillsättas snabbt för att få kontroll och utöva inflytande är av stor vikt för MKB. Beslutet om en mall för bolagsordning togs för att underlätta MKB:s hantering av dotterbolagens bolagsordningar.

Den beslutade principen för styrelsetillsättande i MKB:s dotterbolag innebar att tjänstemän på MKB först, genom sin befattning, utses på extra bolagsstämma i dotterbolag för att sen formellt utses av kommunfullmäktige i sedvanlig ordning via valberedningen. Befattningarna som beslutades ingå i dotterbolagens styrelser var VD (ledamot), finanschef (ledamot), affärsutvecklingschef (ledamot) och nyproduktionschef (suppleant).

MKB har nu inkommit med en hemställan om fastställande av en ny mall för bolagsordning för vissa av MKB:s dotterbolag.



MKB:s hemställan

MKB har i sin hemställan anfört följande.

”...Bakgrunden är att den bolagsordning som MKB-koncernen sedan många år tillbaka använt som mall vid upprättande av nya dotterbolag inte längre är ändamålsenlig. MKB-koncernen består idag av ett stort antal dotterbolag, ett antal dotterdotterbolag samt tre intressebolag. Vad gäller dotter- och dotterdotterbolag har bolagsordningen vid förvärv av fastigheter genom bolagsförvärv ändrats i linje med den mall som finns. Det finns mindre variationer men också en del felaktigheter i de antagna bolagsordningarna, bland annat stämmer inte den verksamhet som bolaget har att bedriva samt vissa kopplingar till mandatperioder. Därav önskemålet om att upprätta en ny ändamålsenlig mall för bolagsordning i MKBs dotterbolag.

MKBs bolagsstruktur

Fastigheter som MKB förvärvar av annan part än av Malmö Stad sker nästan undantagslöst genom bolagsförvärv. För att upprätthålla en hög produktionstakt av nya hyresrätter till Malmöborna måste MKB komplettera de markanvisningar MKB får sig tilldelad av Malmö Stad med förvärv på öppna marknaden. MKB ser inte att det kommer att ändras i närtid. Ej heller att fastighetstransaktioner kommer att ske på annat sätt än genom bolagsförvärv. Därför kan antalet dotterbolag förväntas öka för MKB. I vissa fall har MKB skapat dotterbolag som har till uppgift att äga aktier i fastighetsägande bolag eller intressebolag. Övervägandet i dessa fall handlar om hur lång horisont som ägandet förväntas vara. MKB har ett par förvärv som skall vidare överlåtas till delägda bolag och vissa fall sälja byggätter inom bostadsområden, för att bland annat uppnå blandade upplåtelseformer och en social blandning.

Förslag till mall till bolagsordning

För att likrikta alla nuvarande bolagsordningar har MKBs styrelse beslutat att föreslå en ny mall till bolagsordning, [Bilaga 1](#). Mallen har tagits fram med stöd av MKBs juridiska rådgivare och i samråd med stadskontorets jurister. Mallen är till stora delar lika oavsett typ av bolag. Dock finns det ett antal valmöjligheter vad gäller Verksamhetsföremålet § 3 och Ändamålet med bolagets verksamhet § 4. När ett bolag förvärvas eller bildas skall den verksamhet som bolaget ska bedriva styra valet i §§ 3 och 4.

Vidare förslås ändring vad gäller mandatperioder för revisorer och lekmannarevisorer så att det följer samma mandatperiod som för styrelseledamöterna.

Hembudklausulen föreslås tas bort då den inte har någon funktion i helägda dotter- och dotterdotterbolag, jämför SKR och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) exempel på hur en bolagsordning för ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag kan utformas.



MKB föreslår vidare att bolagets VD, alternativt styrelse, äger rätt att godkänna ändringar av bolagsordningen i de dotter- och dotterdotterbolag som avyttras utanför MKB-koncernen.

I övrigt har det skett vissa språkliga uppdateringar...”

MKB:s hemställan, med förslag till ny mall till bolagsordning, finns i sin helhet i beslutsunderlaget.

Stadskontorets bedömning

MKB:s juridiska rådgivare har i samråd med stadsjurister på stadskontoret i Malmö stad tagit fram förslaget till en ny mall till bolagsordning. Förslaget innebär att mallen blir mer ändamålsenlig. Enligt stadskontorets mening bör därför förslaget till ny mall till bolagsordning för MKB:s dotterbolag godkännas.

I gällande mall till bolagsordning för MKB:s dotterbolag finns en bestämmelse i punkten 20 om att bolagsordningen till sin innebörd inte får ändras utan godkännande av kommunfullmäktige i Malmö. En sådan bestämmelse måste finnas med även i den nya mallen för att mallen ska vara förenlig med kommunallagen. Ett sådant godkännande kan enligt kommunallagen inte heller delegeras till annan. Om mallen inte ändras till sin innebörd behöver emellertid kommunfullmäktiges godkännande inte inhämtas i varje enskilt fall.

Enligt MKB uppkommer dock vissa oönskade följder av att en sådan bestämmelse som i punkten 20 finns med i mallen i bolagsordningar för dotterbolag vars enda tillgång är fastigheter, eftersom en köpare av ett sådant bolag måste få kommunfullmäktiges godkännande för att kunna ändra bolagsordningen. Och detta trots att de generella ägardirektiven för MKB tillåter en försäljning av en fastighet paketerad i ett bolag utan fullmäktiges ställningstagande.

Ur de generella ägardirektiven;

Fullmäktiges ställningstagande

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Kommunfullmäktiges yttrande ska exempelvis inhämtas i följande frågor.

- ändring av innebörden av bolagsordning
- ändring av aktiekapital
- förvärv eller bildande av dotterbolag*
- avyttring av aktier i dotterbolag*
- verksamhetsförändringar av den digniteten att verksamhetens identitet eller strategiska inriktning förändras, däribland avgörande organisatoriska förändringar.

Skulle olika meningar uppkomma i styrelsen om fråga är av sådant slag att kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas ska samråd ske med ägaren.



* För MKB Fastighets AB och för Malmö kommuns Parkerings AB gäller att där en fastighetsaffär genomförs genom aktieöverlåtelse som alternativ till överlåtelse av själva fastigheten, detta inte fordrar kommunfullmäktiges hörande. En sådan fastighetsaffär får ske genom att ett eller flera bolag utöver det bolag som själva fastigheten ligger i, bildas eller förvärvas.

Kommunfullmäktige skulle emellertid kunna ta ställning till i vilka situationer MKB får ändra i mallen för bolagsordning på så sätt att punkten 20 i den tillåts strykas för bolag som MKB ska sälja så att den som av MKB förvärvar en fastighet paketerad i ett bolag inte behöver kommunfullmäktige godkännande för att kunna ändra bolagsordningen. Sådana situationer bör motsvara de fall då de generella ägardirektiven för MKB tillåter försäljning av en fastighet paketerad i ett bolag utan att detta först fordrar kommunfullmäktiges ställningstagande. Om en sådan situation föreligger skulle MKB få ändra i mallen för bolagsordning och ta bort punkten 20 vid försäljning av bolaget. Kommunfullmäktiges ställningstagande får då anses ha inhämtats.

Vid samrådet mellan MKB och staden, har det framkommit att MKB önskar ett sådant generellt godkännande av kommunfullmäktige och bolagets hemställan ska också förstås på så sätt att den omfattar ett sådant önskemål.

Mot denna bakgrund bör det godkännas att MKB vid en försäljning av en fastighet paketerad i ett bolag, med stöd av ägardirektiven, får stryka punkten 20 i förslaget till ny mall i den aktuella bolagsordningen.

Sedan den 1 januari 2024 är det möjligt för aktiebolag att hålla digitala stämmor. Ett bolag som vill utnyttja denna möjlighet ska bestämma det i bolagsordningen.

I föreslagen mall till bolagsordning för MKB:s dotterbolag finns en bestämmelse som ger bolagen möjlighet att hålla digitala stämmor.

I syfte att införa möjlighet att hålla digitala bolagsstämmor för de aktiebolag i vilka Malmö kommun direkt innehar samtliga aktier, beslutade kommunfullmäktige i Malmö den 23 november 2023 att godkänna ändringar i bolagsordningarna (STK-2023-1350). Vid årsstämmorna den 30 maj 2024 antogs de reviderade bolagsordningarna. Motsvarande möjlighet att hålla digitala stämmor bör finnas även för MKB Net AB som är ett aktiebolag i vilket Malmö kommun *indirekt* innehar samtliga aktier. En sådan möjlighet bör därför godkännas och införas också i MKB Net AB:s bolagsordning. MKB Net AB bör sedan anta den reviderade bolagsordningen på en bolagsstämma.

Enligt stadskontorets mening bör därför förslaget till ändrad bolagsordning för MKB Net AB godkännas.

Ärendet är berett av Malmö Stadshus AB. Styrelsen beslutade på styrelsesammanträde 2024-09-30 enligt denna tjänsteskrivelse.



Sammanfattningsvis förordar stadskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta enligt föreslagna beslutspunkter.

Ansvariga

Henrik Loveby Avdelningschef
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör