

Stadens ägande av Lidingöhem – konsekvenser av olika handlingsalternativ

Stockholm 18 januari 2016

evidens:

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Inledning	5
Beskrivning av Lidingöhem och företagets ekonomiska situation samt roll på den lokala bostadsmarknaden	6
Relevant lagstiftning.....	11
Kriterier för utvärdering av handlingsalternativ	15
Handlingsalternativ och konsekvenser	21
Bilaga 1. Bedömd utvecklingspotential.....	27
Bilaga 2. Värdering av Lidingöhems fastighetsportfölj	28

Sammanfattning

Lidingö stad har gett Evidens i uppdrag att utreda och beskriva konsekvenser av olika handlingsalternativ rörande stadens ägande av Lidingöhem. Denna rapport sammanfattar utredningens resultat. Syftet har inte varit att sammanfatta vilket eller vilka alternativ som är mest fördelaktiga, utan ge en så allsidig belysning som möjligt av de olika alternativen för fortsatt politiskt ställningstagande. De alternativ som undersökts är:

- Att behålla ägandet i Lidingöhem på samma sätt som hittills
- Att behålla ägandet men utveckla bolagets verksamhet
- Att sälja delar av Lidingöhem
- Att sälja hela företaget

Under utredningen har ett antal olika effekter av ett förändrat ägande av Lidingöhem analyserats. De två viktigaste analysområdena har omfattat:

1. Ekonomiska konsekvenser av att äga eller sälja företaget, inklusive vilka möjligheter staden har att ta ut utdelning från företaget enligt gällande lagstiftning.
2. Lidingöhems roll och betydelse för stadens möjligheter att leva upp till det bostadsförsörjningsansvar som följer av gällande lagstiftning, främst socialtjänstlagen.

Analyserna visar att Lidingöhem är ett mycket litet bostadsföretag. Att företaget är litet är bland annat en effekt av att företaget vid olika tillfällen sålt delar av sitt fastighetsbestånd, främst genom ombildning till bostadsrätt. Det kvarvarande beståndet har en särpräglad profil med en mycket tydlig social inriktning. Nästan 350 av företagets 530 bostäder är därmed förbehållna hushåll med särskilda egenskaper eller behov. Endast ca 180 bostäder är tillgängliga för övriga hushåll.

Evidens bedömer att värdet på Lidingöhems fastighetsportfölj idag uppgår till ca 490 mkr och att ett potentiellt värde genom mer aktiv förvaltning skulle kunna uppgå till ca 660 mkr, exklusive värdet av företagets kassa som uppgår 658 mkr. Många av Lidingöhems fastigheter har mycket goda marknadslägen med hög betalningsvilja för bostäder både som hyresrätt och bostadsrätt. I några fall finns också goda förutsättningar för handel med tillhörande hyrespotential. Sammantaget har det samlade möjliga potentiella byggrättsvärdet i befintlig fastighetsportfölj för nya hyresbostäder beräknats till ca 75 mkr. Vid försäljning av byggrätter för bostadsrättsexploatering ökar byggrättsvärdet till ca 290 Mkr. De potentiella byggrättsvärdena påverkas starkt av vilka nya volymer som bedöms lämpliga som bland annat beror på vilka bevarandevärden som bedöms finnas i det befintliga beståndet och i närmiljön.

Analyserna visar vidare att Lidingöhems nuvarande verksamhet knappast kan sägas bedrivas på ett affärsmässigt sätt i enlighet med nu gällande lagstiftning. Detta utesluter rimligen ett handlingsalternativ som innebär att stadens ägande och styrning av företaget fortgår oförändrat. Ett fortsatt ägande kräver därför att företaget ges tydliga utvecklingsmål.

I utredningen har frågan om värdeöverföring av den stora kassan i Lidingöhem varit en fråga som påverkar stadens handlingsutrymme. Slutsatsen är att vilken teknik som kan användas framförallt beror på vilket mål staden har för ägandet och vilka tekniker som kan sägas vara förenliga med lagstiftarens intentioner. Kärnfrågan är i grunden politisk: avser staden fortsätta att äga Lidingöhem eller inte? Den juridiskt minst komplicerade metoden för förmögenhetsöverföring där hela kassan kan överföras till ägaren är en ren försäljning av Lidingöhem till en extern part.

Om en försäljning inte är aktuell kan staden behålla ägandet i Lidingöhem och i stället ge bolaget mål och direktiv om att utvecklas, där verksamheten kraftigt ökar investeringsnivån i fastigheter som både kan användas inom ramen för en stadens sociala bostadsförsörjningsansvar, men inte minst för att bygga nya hyresbostäder avsedda för hela marknaden. En annan teknisk möjlighet är att dela Lidingöhem i två bolag (partiell fission), där fastigheterna läggs i ena bolaget och kassan i det andra. Sedan likvideras bolaget med kassan och pengarna överförs till ägaren. Lagstiftningen är dock otydlig om huruvida detta är tillåtet.

Staden behöver ca 100 bostäder per år för att uppfylla sitt bostadssociala ansvar enligt lagstiftningen. Lidingöhems nuvarande bidrag är emellertid en relativt liten andel, ca 15 procent av det årliga bedömda behovet. Det betyder i sin tur att frågan om den sociala bostadsförsörjningen i första hand inte blir beroende av stadens ägande av Lidingöhem. Dels är tillskottet från Lidingöhem begränsat i förhållande till stadens behov, dels är staden redan idag, och ännu mer i framtiden, beroende av att staden ställer krav på exploatörer vid nyproduktion. Slutsatsen är därmed att Lidingöhems roll för den sociala bostadsförsörjningen i staden på kort sikt är relativt liten i förhållande till vad andra verktyg och strategier ger. På lång sikt beror Lidingöhems roll, givet att staden fortsätter att äga bolaget, på i vilken utsträckning Lidingöhem ges direktiv att nyproducera bostäder.

Vilket eller vilka alternativ som bedöms mest lämpliga för Lidingö stad beror i grunden på vilken politisk värdering och avvägning som görs mellan olika perspektiv och målsättningar. Svaren på dessa frågor är i grunden ideologiska och handlar i praktiken huvudsakligen om hur kort- och långsiktiga finansiella målsättningar hos ägaren värderas i relation till värdet av direkt rådgivning över fastighetsportföljen i Lidingöhem, inklusive rådgivning över förvaltning och potentiell nyproduktion:

1. *Värdet av att på kort sikt överföra Lidingöhems kassa och övriga ekonomiska tillgångar till ägaren för användning till andra ändamål.* Om detta bedöms som ett viktigt kortsiktigt mål talar det för något av försäljningsalternativen.
2. *Värdet av rådgivningen över förvaltningen av nuvarande begränsade bostadsbestånd med en social profil.* Om detta är ett centralt mål talar det för att behålla Lidingöhem, men optimera förvaltningen. En påtaglig nackdel med detta alternativ är dock att kassan inte behövs i verksamheten och att en utdelning av kassan genom partiell fission inte är rättsligt prövad. Detta alternativ innebär risk för att Lidingöhem även fortsättningsvis är överkapitaliserat och därmed redovisar låg avkastning på eget kapital.
3. *Värdet av att staden direkt i egen ägd verksamhet ska kunna påverka nyproduktionens inriktning, omfattning och därmed förenlig kapital- och förmögenhetsbildning.* Om detta mål är centralt talar det för att behålla företaget och utveckla verksamheten. Detta alternativ förutsätter att investeringarna i nyproduktion tillåts öka väsentligt. En variant av detta alternativ är att vidga ändamålet och låta bolaget förvärva och investera i kommunala fastigheter.

Det har inte varit utredningens uppgift att väga dessa värden mot varandra eller värdera dem efter betydelse. Men faktabeskrivning och diskussion i denna rapport kan förhoppningsvis underlätta ett ställningstagande i en i grunden komplicerad och viktig frågeställning. Med denna rapport som underlag lämnas dessa värderingar och val till fortsatt politisk behandling och beslut.

Inledning

Lidingö stad har gett Evidens i uppdrag att utreda och beskriva konsekvenser av olika handlingsalternativ rörande stadens ägande av Lidingöhem. Denna rapport sammanfattar utredningens resultat. Innehåll och slutsatser har diskuterats med tjänstemän i Lidingö stad men Evidens svarar självständigt för rapportens innehåll. Syftet med rapporten är att den ska kunna utgöra ett viktigt underlag för politiska ställningstaganden kring ägandet av Lidingöhem. Syftet har inte varit att sammanfatta vilket eller vilka alternativ som är mest fördelaktiga, utan ge en så allsidig belysning som möjligt av de olika alternativen för fortsatt politiskt ställningstagande. De alternativ som undersökts är:

- Att behålla ägandet i Lidingöhem på samma sätt som hittills
- Att behålla ägandet men utveckla bolagets verksamhet
- Att sälja delar av Lidingöhem
- Att sälja hela företaget

Under utredningen har ett antal olika effekter av ett förändrat ägande av Lidingöhem analyserats. De två viktigaste analysområdena har omfattat:

1. Ekonomiska konsekvenser av att äga eller sälja företaget, inklusive vilka möjligheter staden har att ta ut utdelning från företaget enligt gällande lagstiftning.
2. Lidingöhems roll och betydelse för stadens möjligheter att leva upp till det bostadsförsörjningsansvar som följer av gällande lagstiftning, främst socialtjänstlagen.

Rapporten har delats in i ett antal olika avsnitt.

Beskrivning av Lidingöhem och företagets ekonomiska situation samt roll på den lokala bostadsmarknaden. I detta inledande avsnitt ges en beskrivning av Lidingöhem och företagets marknadsposition, profil och ekonomi.

Relevant lagstiftning. I detta kapitel redovisas relevant lagstiftning i form av regelverket som styr stadens bostadsförsörjningsansvar och lagstiftningen för kommunala bostadsföretag.

Kriterier för utvärdering av handlingsalternativ. I detta avsnitt diskuteras vilka kriterier som bör ligga till grund för utvärdering av olika handlingsalternativ. Diskussionen fokuserar på frågor om ekonomi och Lidingöhems roll för den allmänna bostadsförsörjningen och försörjningen av sociala bostäder.

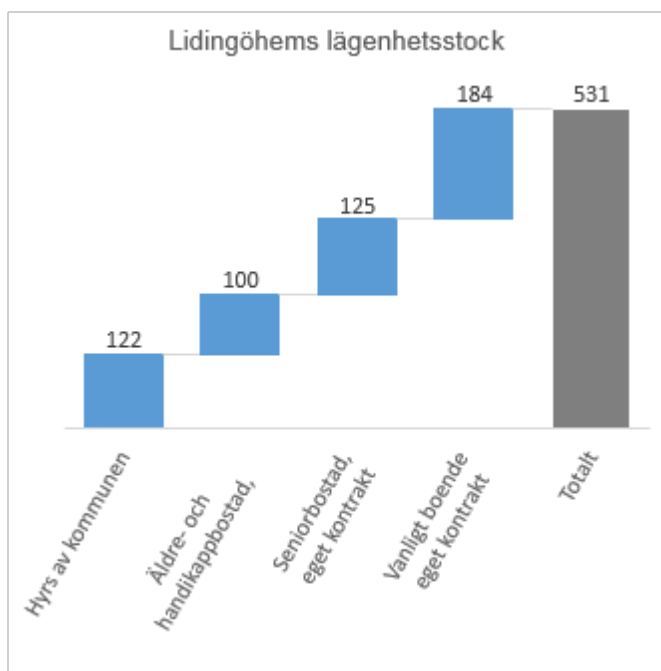
Handlingsalternativ och konsekvenser. I det avslutande kapitlet sammanfattas konsekvenser av respektive möjligt handlingsalternativ.

Beskrivning av Lidingöhem och företagets ekonomiska situation samt roll på den lokala bostadsmarknaden

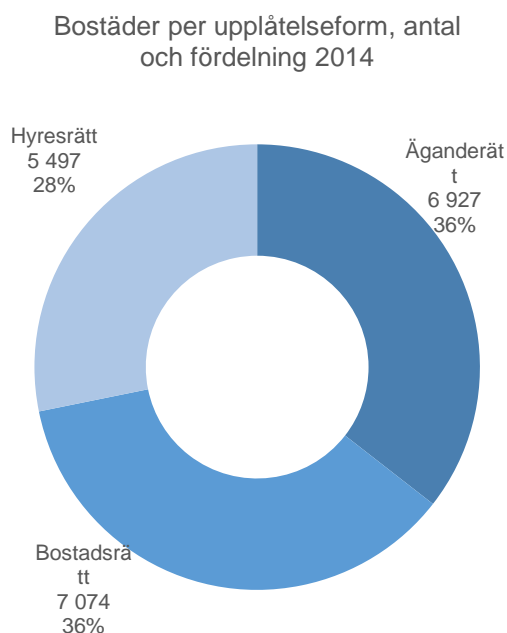
Ett litet bostadsföretag med en primärt bostadssocial roll

Lidingöhem är Lidingö stads kommunala bostadsbolag och är helägt av staden. Bolaget bildades 1946 genom sammanslagning av Stiftelsen Lidingö stads hyresbostäder och Stiftelsen Lidingö stads pensionärshem. Lidingöhem AB är ett mycket litet kommunägt bostadsföretag och äger och förvaltar cirka 530 bostäder och 70 lokaler. Bolaget innehar 19 fastigheter på Lidingö, med viss koncentration kring Lidingö centrum. Totalt inrymmer fastigheterna 531 lägenheter och 67 lokaler av olika användning däribland två livsmedelsbutiker med ICA Sverige AB som hyresgäst vid Rudboda torg och Käppala, totalt ca 41 800 kvm uthyrbar yta.

Även jämfört med andra kommunala bostadsföretag är Lidingöhem ett mycket litet företag. Att företaget är litet är bland annat en effekt av att företaget vid olika tillfällen sålt delar av sitt fastighetsbestånd, främst genom ombildning till bostadsrätt.



Figur 1. Lidingöhem's kontraktportfölj efter boendekategori. Källa: Lidingöhem.



Figur 2. Antal och fördelning av upplåtelseformer på Lidingö. Källa: Lidingö stad, SCB.

Det kvarvarande beståndet har en särpräglad profil med en mycket tydlig social inriktning, se figur 1. Hälften av företagets bostäder utgörs av senior- eller äldreboende, ca 225 bostäder och antalet så kallade sociala kontrakt, dvs. där staden är förstahandshyresgäst, är ca 120. Nästan 350 av företagets 530 bostäder är därmed förbehållna hushåll med särskilda egenskaper eller behov. Endast ca 180 bostäder är tillgängliga för övriga hushåll. Av dessa bostäder är det ca 50 som hyrs ut till hushåll som tidigare anvisats en bostad av stadens omsorgs- och socialförvaltning men som med tiden kvalificerat sig för eget förstahandskontrakt. Sammantaget innebär detta att företagets roll på den öppna, reguljära bostadsmarknaden på Lidingö, är mycket begränsad.

Lidingö har en relativt jämn fördelning av bostäder med olika upplåtelseformer, där 28 procent utgörs av hyresrätter, 36 procent av bostadsrätter och 36 procent av småhus, se figur 2. Lidingöhems andel av hyresrättsmarknaden är endast 9,7 procent av hyresrättsmarknaden (om samtliga 530 bostäder ingår i beräkningsunderlaget) och 2,7 procent av samtliga bostäder på Lidingö.

Modern forskning visar att kommunala bostadsbolag med låg marknadsandel i praktiken blir en form av socialbostäder¹. För att ett kommunalt bostadsföretag ska spela en större roll på den reguljära marknaden och därmed attrahera en mer varierad socioekonomisk sammansättning av hushåll måste företaget vara större och ha en mer betydande marknadsandel på den lokala marknaden. Detta mönster är enligt forskningen mycket stabilt över tid. Vid sidan av marknadsandel och storlek påverkas den sociala sammansättningen av hushåll i kommunala bostadsföretag också av ortens prisnivå, dvs. intensiteten i bostadsefterfrågan, ju högre prisnivå, desto större andel av hushållen bor i allmännyttan som därmed får en mer allsidig socioekonomisk sammansättning av hushåll. Men trots den mycket starka lokala bostadsmarknaden på Lidingö har Lidingöhem en svag socioekonomisk profil, vilket följer av den mycket begränsade marknadsandelen.

En viktig slutsats är därmed att Lidingöhem spelar en mycket liten roll för den totala bostadsförsörjningen i kommunen och företagets roll begränsas i nuläget i praktiken till bostadsförsörjning för hushåll med olika former av särskilda sociala behov.

Personal och organisation

Lidingöhems styrelse utses av kommunfullmäktige i Lidingö stad och fastställs av bolagsstämman. Nuvarande styrelse har nio ordinarie ledamöter med lika många suppleanter. Kommunfullmäktige utser även lekmannarevisorerna.

Den lilla skalan har inneburit svårigheter att bära en organisation som bemannas med egen personal. Lidingöhem har därför för närvarande ingen egen personal utan den tekniska driften sköts för närvarande av Primär fastighetsförvaltning AB. Den operativa administrationen hanteras med hjälp av inhyrd personal från bland annat Lidingö stad och företaget har en verkställande direktör som är anställd av staden och utövar VD-tjänsten i bolaget på deltid.

Ägardirektiv

Nya ägardirektiv antogs i mars 2013 och Lidingö stads direktiv till bolaget lägger stort fokus vid bostadsförsörjningsansvaret. Några av de viktigaste punkterna i ägardirektivet är:

- Bolaget ska kunna bistå Lidingö stad med bostadslägenheter för bostadssociala ändamål
- Lidingö stad beslutar hur lediga hyreslägenheter i bolagets bestånd ska fördelas
- Bolaget ska bedriva verksamhet enligt affärsmässiga principer och med vinstsyfte
- Verka för att de bostäder och lokaler som bolaget innehar hyrs ut på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet
- Vidareutveckla hyresgästernas inflytande
- Arbeta för att skapa en god miljö genom att ta miljöhänsyn vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader/ lägenheter

¹ Salonen Tapio m fl. Nyttan med allmännyttan, SABO 2015.

- Ge en marknadsmässig avkastning som ska fastställas i samband med Lidingö stads arbetsprocess
- Likviditetsplanering för effektiv kapitalförvaltning vilket ska samordnas med Lidingö stad och kommunstyrelsen

Lidingöhems ekonomi och fastighetsvärden

Enligt årsredovisningen för 2014 var balansomslutningen 903 mkr, nettoomsättningen 70 mkr och resultatet efter finansiella poster 6,6 mkr. Bolagets byggnader och mark hade 2014 ett bokfört värde om 238 mkr och ett taxeringsvärde om 421,4 mkr.

Sammantaget uppgår hyresintäkterna 2015 till ca 51 mkr motsvarande ca 1 200 kr/kvm och år. Bolagets kostnader är höga och kommer att vara ytterligare förhöjda under 2015 primärt pga. ett omfattande ombyggnadsprojekt i fastigheten Baggeby Gård 1. För att värdera fastigheterna har Evidens tillsammans med Lidingöhems personal normaliserat dagens kostnader, lyft ut årsspecifika kostnader för projekt, och bedömt dagens driftnetto till runt 23 mkr.

Evidens bedömer att värdet på Lidingöhems fastighetsportfölj idag uppgår till ca 490 mkr och att ett potentiellt värde genom mer aktiv förvaltning skulle kunna uppgå till ca 660 mkr. Värdena beaktar en teknisk skuld i fastigheterna på ca 40 mkr vilken bedömts av teknikkonsulten Proment Gruppen under hösten 2015. Underlag för värderingen återfinns i bilaga 1.

Lidingöhem har under lång tid påverkats av otydlig strategisk inriktning. Vilket visar sig i driftresultatet både gällande intäkter och kostnader. På intäktssidan har bolaget fram till senaste åren inte aktivt arbetat för att nå jämförbara bruksvärdeshyror på Lidingö. På kostnadssidan medför bolagets begränsade storlek och sociala profil på sammansättningen av hushåll höga förvaltningskostnader. Samtidigt resulterar det eftersatta underhållet i höga löpande underhålls- och mediakostnader.

Sammantaget bedömer Evidens att Lidingöhem på kort till medellång sikt har potential i ca 100 kr/kvm högre hyresnivåer och ca 100 kr/kvm i lägre kostnader genom effektivare förvaltning och hantering av den tekniska skulden. Potentialen i driftnettot om relevanta åtgärder genomförs bedöms till ytterligare ca 8 mkr per år eller 200 kr/kvm/år. Med en sådan driftnettoförbättring ökar fastighetsvärdet i företaget till ca 660 mkr. Att nå en sådan nivå på fastighetsvärden bedöms dock kräva några års fokuserat arbete.

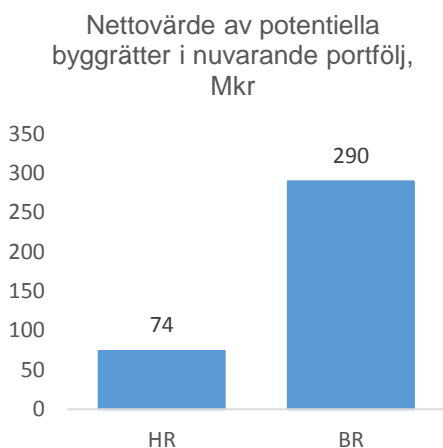
Utvecklingspotential i befintlig fastighetsportfölj

Många av Lidingöhems fastigheter har mycket goda marknadslägen med hög betalningsvilja för bostäder både som hyresrätt och bostadsrätt. I några fall finns också goda förutsättningar för handel med tillhörande hyrespotential. För att belysa framtida värden har Lidingöhems fastigheter studerats och möjligheterna för framtida utveckling har bedömts. Identifierade utvecklingsfastigheter har diskuterats med tjänstemän inom Lidingö stad och projektets styrgrupp. Sammantaget har det samlade värdet av möjliga framtida byggrätter för nya hyresbostäder på bolagets befintliga fastigheter beräknats till ca 75 mkr². Vid försäljning av byggrätter för

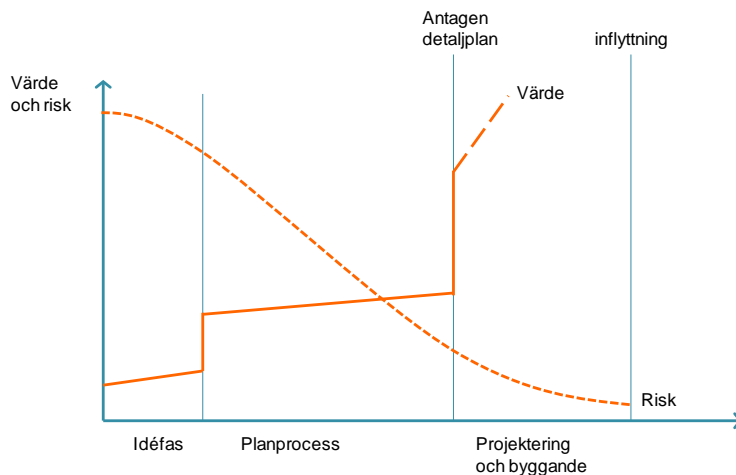
²Beräknade framtida byggrättsvärden är i 2015 års penningvärde och har inte beaktat framtida förändring av betalningsvilja för bostadsrätter, hyresnivåer för bostäder eller kommersiella lokaler, utveckling av produktions- och finansieringskostnader eller risker och avkastningskrav. Planprocessen kommer ta olika lång tid för olika fastigheter i portföljen vilket är viktigt att beakta vid val av strategier för att skapa utökade framtida värden och möjligheter. Vid

bostadsrättsexploatering ökar byggrättsvärdet till ca 290 Mkr, se vidare bilaga 2 samt figur 3. De möjliga potentiella byggrättsvärdena påverkas starkt av vilka nya volymer som bedöms lämpliga som bland annat beror på vilka bevarandevärden som bedöms finnas i det befintliga beståndet och i närmiljön. Skattade byggrättsvärden bedöms vara förenliga med en relativt strikt tillämpning av tanken om bevarande av naturmark, anpassning till befintlig bebyggelse och relativt hårda bevarandekrav ur ett kulturarvsperspektiv. En mer liberal tillämpning av dessa restriktioner kan höja de potentiella byggrättsvärdena väsentligt. Tydligast är detta i exempelvis Rudboda, där byggrättsvärden påverkas kraftigt av eventuella bevaranderestriktioner. Rent fysiskt skulle platsen kunna rymma en relativt stor nybyggnadsvolym med tillhörande stora byggrättsvärden.

Värdet påverkas också av i vilket skede i plan- och byggprocessen värderingen görs. Beräknade belopp enligt ovan avser värdet av byggrätter vid antagande av detaljplan, se figur 4.



Figur 3. Nettovärde av möjliga framtida potentiella byggrätter i Lidingöhems nuvarande fastighetsportfölj.



Figur 4. Utveckling av värden och risker i en planerings- och byggprocess.

Tidigare utvärderingar av Lidingöhems verksamhet

Syftet med denna rapport och utredning är inte att utvärdera Lidingöhems verksamhet. Däremot har sådana utvärderingar genomförts tidigare. Konsultföretaget Ernst & Young (numera EY) genomförde under hösten 2013 ett konsultuppdrag för Lidingöhem med två syften:

1. Upprättande av prognosmodeller för bolagets resultat-, balansräkning och justerade soliditet efter en marknadsvärdering av beståndet. Antaganden baserades på jämförelsetal för liknande bolag i fastighetsbranschen. Simuleringar och känslighetsanalys av strategier för bolagets framtida finansiella utveckling följt av analys av resultaten har genomförts
2. Analys av utmaningar och möjligheter att förbättra resultatet i fastighetsverksamheten

EYs rapport tar sin utgångspunkt i att Lidingöhem omfattas av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879). Enligt lagstiftningen skall verksamheten bedrivas enligt affärsmässiga principer vilket bland annat innebär att Lidingö stad skall ställa marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget. Med ett marknadsmässigt avkastningskrav menas att kravet är baserat på ägarens kostnad för eget kapital i förhållande till risktagandet.

genomförande av exploatering och nybyggnation på fastigheterna uppkommer i vissa fall rivningskostnader och därmed en reduktion av nuvarande driftnetton och fastighetsvärden. Detta har dock beaktats i kalkylerna.

En viktig utgångspunkt i EYs rapport var att kostnaden för eget kapital är central vid formulering och uppföljning av ekonomiska mål och att sådana mål i normalfallet baseras på företagets kapitalstruktur, lönsamhet och utdelning till ägaren. En systematiskt låg avkastning på eget kapital understigande kostnaden för det egna kapitalet innebär en potentiellt otillåten subvention. EY använde CAPM-modellen (Capital Asset Pricing Modell) för att definiera ett marknadsmässigt avkastningskrav applicerbart på Lidingöhems verksamhet och den därmed förenade kostnaden för eget kapital. Kostnaden för eget kapital beräknat på detta sätt uppskattades 2013 till mellan 3,9 och 4,4 procent. Dessa beräknade nivåer kan ställas mot de resultat som Lidingöhem redovisade enligt årsredovisningen 2012:

- Soliditet 97 procent
- Avkastning på eget kapital: 1,1 procent
- Direktavkastning baserat på av EY skattat marknadsvärde på fastigheterna: 0,8 procent

Sammanfattningsvis konstaterade rapporten att Lidingöhem knappast kan sägas ha presterat tillräckligt god avkastning på eget kapital eller direktavkastning för att lagens intentioner om en affärsmässig verksamhet kan anses vara uppfyllda.

Vidare kunde EY konstatera att soliditeten var mycket hög, hela 97 procent. En viktig förklaring till den höga soliditeten är att resultaten från fastighetsförsäljningar stannat i bolagets kassa och att dessa inte återinvesterats eller delats ut till ägaren. För närvarande lånas delar av kapitalet ut till ägaren. För att denna översoliditet (som inte motiveras av verksamhetens risker) och i övrigt ogynnsamma kapitalstruktur ska minska eller förbättras måste företaget antingen genomföra ett betydande investeringsprogram, exempelvis genom att nyproducera bostäder i betydande omfattning eller dela ut sparade vinstmedel till ägaren. Nuvarande regelverk utgör dock ett hinder för att en normal utdelning av så stora belopp sker, se nästa avsnitt.

Att behålla ägandet i Lidingöhem kräver tydliga mål om utveckling

Slutsatsen av EYs rapport är att Lidingöhems nuvarande verksamhet knappast kan sägas bedrivas på ett affärsmässigt sätt i enlighet med nu gällande lagstiftning. Detta utesluter rimligen ett handlingsalternativ som innebär att stadens ägande och styrning av företaget fortgår oförändrat. Ett fortsatt ägande kräver därför att företaget ges tydliga utvecklingsmål. Alternativet "att behålla ägandet i Lidingöhem på samma sätt som hittills" är därmed knappast ett möjligt alternativ.

Relevant lagstiftning

Det finns framförallt två olika lagstiftningsområden som påverkar beslut om stadens framtida ägande av Lidingöhem:

- Lagstiftning som tar sikte på kommunens bostadsförsörjningsansvar
- Lagstiftning som reglerar verksamheten i kommunala bostadsföretag

Lagstiftning som tar sikte på kommunens bostadsförsörjningsansvar

Utgångspunkten för regelverket som styr stadens ansvar för bostadsförsörjningen i kommunen återfinns redan i regeringsformen som stadgar att alla medborgare har rätt till arbete, bostad och utbildning. Dessutom reglerar kommunallagen vilka olika typer av verksamhet en kommun får ägna sig åt. Utgångspunkten är att verksamheten ska vara av allmänt intresse och ha anknytning till kommunens område eller dess medlemmar. Förvaltning av hyresbostäder faller inom detta område. Också plan- och bygglagen har betydelse eftersom den stadgar att kommunerna har ansvaret för planeringen av mark och vatten, vilket ger kommunen en central roll när det gäller beslut om bostadsbyggandets inriktning och omfattning. Kommunen har också genom relativ ny lagstiftning (Lagen om bostadsförsörjning som förtydligats så sent som 1 januari 2014) getts ett uttalat ansvar för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen som bland annat ska baseras på en analys av utbud, efterfrågan och särskilda behov.

Socialtjänstlagen ger kommunerna det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. Reglerna i socialtjänstlagen innebär att en kommun står för ett grundskydd när det gäller kommuninvånarnas boende. En kommun ska alltså se till att en individ har någonstans att bo om individen inte själv har förmåga att ordna detta. Detta gäller inte minst äldre som inte längre har möjlighet till eget boende utan regelbunden tillsyn och omsorg. Ett annat aktuellt behov är för närvarande flyktingar med anhöriga, inklusive ensamkommande barn. Det föreligger också ett direkt ansvar för bostadssituationen för vissa särskilda grupper genom lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS, SFS 1993:1387). Lagen ger den som omfattas av lagen rätt att få en bostad med särskild service.

Lagstiftningen om kommunens bostadsförsörjningsansvar ställer inget explicit krav på att kommunen måste äga ett bostadsföretag. Däremot är det vanligt att kommuner genom ägardirektiv och avtal reglerar i vilken utsträckning det egna bostadsföretaget förväntas bidra med bostäder så att kommunen kan uppfylla sitt lagstadgade ansvar. Lidingö stad har antagit ägardirektiv och upprättat avtal med Lidingöhem som på grund av Lidingöhems mycket begränsade bostadsbestånd i praktiken innebär att i stort sett alla lediga bostäder ska hyras ut till kommunen.

Vid sidan av ett eget kommunalt bostadsföretag finns också andra verktyg som kommunen kan använda i detta syfte:

- Avtal med andra bostadsföretag på orten om att kommunen ska kunna hyra in bostäder för olika sociala ändamål
- Avtal med exploatörer om att dessa måste hyra ut ett visst antal eller viss andel av nyproducerade och ledigblivna bostäder till kommunen
- Inköp av bostadsrätter för uthyrning i andra hand

- Egen nyproduktion av bostäder som kan användas till sociala ändamål, verksamhet som i förekommande fall normalt bedrivs inom ramen för den nämnd som förvaltar en kommuns fastigheter.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag begränsar möjligheter till värdeöverföring

Vid sidan av att kommunen omfattas av lagstiftning rörande bostadsförsörjningsansvar och planmonopol enligt ovan, omfattas Lidingöhem av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879) som trädde i kraft 1 januari 2011. Lagen innebär bl a att:

- Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer
- Kommunen skall ställa marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget.
- Marknadsmässigt avkastningskrav är baserat på en ägares kostnad för eget kapital i förhållande till risktagandet i ägandet
- Det föreligger begränsningar i hur stor värdeöverföring och hur stora koncernbidrag som Lidingöhem kan lämna till ägaren

Som konstaterades i föregående avsnitt lever Lidingöhem knappast upp till lagens intentioner om marknadsmässig avkastning. Avkastningen på eget kapital i Lidingöhem, borde enligt föregående avsnitt varit 3,9 - 4,4 procent år 2012. Med tanke på dagens låga ränteläge kan man bedöma att nivån i nuläget ligger mellan 3 och 3,5 procent. Men avkastningen på eget kapital för 2014 var endast ca 0,6 procent.

Direktavkastningen bland samtliga allmännyttiga bostadsföretag var i genomsnitt år 2012 4,31 procent och 2014 4,65 procent. Direktavkastningen i Lidingöhem var endast 0,8 procent år 2012.

Som konstaterats i föregående avsnitt krävs en utveckling av företagets verksamhet om företaget ska leva upp till intentionerna i nuvarande lagstiftning.

Ett sätt att öka avkastningen på eget kapital är att minska Lidingöhems kassa som i nuläget uppgår till ca 658 miljoner kr. Detta skulle minska kapitalbasen och därmed höja avkastningen på eget kapital. Att minska kassan kan ske genom att ta eget kapital i anspråk för att bygga nya bostäder eller genom att dela ut stora delar av kassan till ägaren.

Möjligheterna att dela ut ett stort kapital till ägaren begränsas dock kraftigt av reglerna i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsföretag.

Enligt lagstiftningen är det högsta beloppet för årlig värdeöverföring det belopp som uppstår när man multiplicerar tillskjutet eget kapital, dvs. det ursprungliga av ägaren tillskjutna aktiekapitalet, med en räntesats som bestäms till genomsnittlig statslåneränta plus en procentenhet. Värdeöverföringen får dock högst uppgå till hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår. Med nuvarande resultatnivå och nivå på tillskjutet eget kapital blir ägarens möjlighet till utdelning eller värdeöverföring mycket begränsad. I praktiken är det därför inte möjligt att föra över kassan till ägaren genom årlig utdelning.

Det finns samtidigt ett antal undantag från begränsningen till värdeöverföring. Det är tillåtet att:

- överföra hälften av det nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår
- överföra överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår om "åtgärderna används för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar, som främjar

integration och sociala sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar”

- överföra kapital om värdeöverföringen sker mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern

Mot bakgrund av då gällande lagstiftning genomförde konsultföretaget PwC år 2010 en utredning av hur upparbetat kapital i Lidingöhem skulle kunna överföras till staden. Utvärderingen utgick ifrån den lagstiftning som gällde vid tillfället och beskriver ett antal olika alternativ. EYs bedömning i den tidigare refererade rapporten var dock att alternativen även år 2013 är aktuella och genomförbara enligt den nya lagstiftningen. Slutsatsen i PwCs rapport är att det finns ett antal tekniker för förmögenhetsöverföring:

Försäljning:

- Försäljning av Lidingöhem till extern förvärvare

Behåll fastigheterna men likvidera Lidingöhem eller begränsa bolagets utrymme:

- Kontant utbetalning direkt till Staden genom vinstutdelning
- Inlösen av aktier enligt ABL
- Staden bildar NYAB som förvärvar Lidingöhems fastigheter varefter kassan delas ut till Staden och bolaget likvideras. Alternativt att Lidingöhem efter försäljningen av fastigheterna likvideras och tillgångarna utskiftas till Staden
- Delning av Lidingöhem genom partiell fission
- Försäljning av Lidingöhem till holdingbolag

Behåll och utveckla

- Bildande av dotterbolag till Lidingöhem med utvidgat ändamål
- Försäljning av fastigheter från Staden eller Tomt AB till Lidingöhem
- Staden säljer Tomt AB till Lidingöhem
- Använd kassan för nybyggnation eller annat ändamål inom ramen för bolagsordningen och ägardirektiven

Vilken teknik som kan användas beror framförallt på vilket mål staden har för ägandet och vilka tekniker som kan sägas vara förenliga med lagstiftarens intentioner. Kärnfrågan är i grunden politisk: avser staden fortsätta att äga Lidingöhem eller inte? Den juridiskt minst komplicerade metoden för förmögenhetsöverföring där hela kassan kan överföras till ägaren är en ren försäljning av Lidingöhem till en extern part.

Om en försäljning inte är aktuell kan staden behålla ägandet i Lidingöhem och i stället ge bolaget mål och direktiv om att utvecklas, där verksamheten kraftigt ökar investeringsnivån i fastigheter som både kan användas inom ramen för en stadens sociala bostadsförsörjningsansvar, men inte minst för att bygga nya hyresbostäder avsedda för hela marknaden. På så sätt tas delar av företagets egna kapital i anspråk för investeringar och det löpande överskottet ökar, vilket i sin tur medger större löpande utdelning av resultatet. Men framförallt kan nyproducerade fastigheter säljas på marknaden och stora delar av överskottet från fastighetsförsäljningar kan överföras till ägaren. Också annan infrastruktur som krävs vid nyproduktion av bostäder kan finansieras med värdeöverföring.

Andra möjligheter till värdeöverföring kräver mer eller mindre komplicerade transaktioner vars huvudsyfte är att kringgå lagstiftarens intentioner om att kapitalet ska kvarstå i bostadsföretaget. Det minst komplicerade alternativet bland dessa är att staden säljer fastigheter, antingen direkt

från staden eller från Tomt AB, till bolaget och betalning sker med bolagets kassa. Detta förutsätter dock att sådana fastigheter finns tillgängliga och att Lidingöhem blir en plattform för fastighetsutveckling och förvaltning i betydligt större skala än vad som hittills varit fallet. Vad gäller fastigheter i Tomt AB bör det finnas framtagna byggrätter för att fastighetsvärdena ska vara tillräckligt stora.

En annan teknisk möjlighet är att dela Lidingöhem i två bolag (partiell fission), där fastigheterna läggs i ena bolaget och kassan i det andra. Sedan likvideras bolaget med kassan och pengarna överförs till ägaren. PWC framhåller dock att lagstiftningen är otydlig om detta är tillåtet och att det finns risk för att detta alternativ inte är tillåtet. Denna metod har dock använts, exempelvis i Upplands Väsby, där en fission genomfördes i mars 2012. Fissionen har dock inte prövats rättsligt.

Att skapa ett holdingbolag och ta ut koncernbidrag via holdingbolaget anses i rapporten inte ge staden större möjligheter till utdelning.

Inte heller övriga alternativ i listan än de som beskrivits lite mer ingående ovan bedömdes som förenliga med lagstiftningen.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsföretag föreskriver inga direkta sanktioner för kommuner eller företag som bryter mot bestämmelserna i lagen om kommunala allmännyttiga bostadsföretag.

Kriterier för utvärdering av handlingsalternativ

En grundläggande fråga är vilka kriterier som olika handlingsalternativ bör utvärderas emot. I detta avsnitt diskuteras ett antal olika relevanta kriterier:

- Ekonomi i form av vilka värden som kan skapas för ägaren och företaget
- Den allmänna bostadsförsörjningen, dvs möjligheter att påverka boendeinflytande och nyproduktion av bostäder generellt
- Försörjning av sociala bostäder, möjligheterna att lösa bostadsförsörjningen för särskilda grupper

Ekonomiska konsekvenser

Ett självklart kriterium är vilka ekonomiska effekter respektive alternativ medför, både för ägaren i form av Lidingö stad och för Lidingöhem om bolaget inte ska avvecklas. De ekonomiska konsekvenserna beskrivs enklast genom att bedöma hur det samlade fastighetsvärdet utvecklas för respektive alternativ och om det värdet tillfaller ägaren eller företaget i de olika alternativen. Som beskrivits tidigare kan värdet av Lidingöhem vid en försäljning av hela företaget bedömas till ca 490 Mkr med nuvarande driftnetto och ca 660 mkr om potentialen i hyresnivåer och driftkostnader tas tillvara. Till dessa värden ska värdet av bolagets egna kapital, inte minst i form av kassan läggas. Kassan uppgår till 657 mkr. Om utvecklingspotentialen i form av nya byggrätter på företagets nuvarande fastigheter också läggs till de fastighetsvärden som skapas av optimering av hyror och drift, ökar de ekonomiska värdena ytterligare. Om företaget skapar byggrätter för produktion av hyresrätter blir det samlade värdet istället ca 730 Mkr och om byggrätter för bostadsrättsproduktion skapas blir värdet istället ca 950 Mkr, samtliga belopp exklusive värdet av eget kapital (kassan).

Vid sidan av vilka fastighetsvärden som realiserats och överförs till ägaren eller kvarstår i bolaget får olika handlingsalternativ olika konsekvenser för det löpande resultatet i bolaget. En optimering av hyresnivåer och driftkostnader ökar det årliga resultatet. Ett högre löpande resultat tillfaller i princip företaget men på längre sikt kan det tillfalla ägaren genom utdelning eller värdeöverföring. Nyproduktion av bostäder ger också ökat driftnetto och förbättrat resultat samt medger försäljning av fastigheter vars överskott till delar kan överföras till staden i enlighet med tidigare beskrivet regelverk.

Konsekvenser för den allmänna bostadsförsörjningen

I stadens riktlinjer för bostadsförsörjning framgår att Lidingö stad ska tillgodose det behov av bostäder som genereras av den egna befolkningsökningen samtidigt som staden också ska ta ett ansvar för regionens tillväxt och välkomna nya Lidingöbor.

En grundläggande funktion för ett kommunalt bostadsföretag är att kunna erbjuda bostadssökande hushåll i kommunen en bostad.

I lagtexten i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag anger statsmakten ytterligare ett klassiskt motiv för kommunalt ägande av hyresbostäder:

"Vidare ska ett allmännyttigt bostadsföretag sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget. Med boendeinflytande avses inflytande över den egna

lägenheten, t.ex. att företaget för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna i frågor om hur tryggheten i boendet i hyresrätt kan utvecklas.”

Utöver argument om att kommunala bostadsföretag spelar en roll för hushålls etablering på den lokala bostadsmarknaden samt att de är ett instrument för att erbjuda hyresgäster boinflytande lyfts också fler motiv fram i tidigare lagstiftning och förarbeten. Boendeinflytande kan också uttryckas som hög kvalitet i förvaltningen av bostäder.

Det mest framträdande motivet har varit att en kommun direkt ska kunna påverka utbudet på den lokala bostadsmarknaden genom nyproduktion av hyresbostäder. Argumentet bygger på idén att kommunen, särskilt om andra företag inte bygger nya hyresbostäder, ska kunna nyproducera bostäder om behov uppstår. Det finns många exempel på kommunala bostadsföretag som byggt bostäder både för den allmänna marknaden och med särskild inriktning mot särskilda grupper som annars kan ha svårt att hitta en bostad, exempelvis unga eller äldre. Med den nya lagstiftningen har dock möjligheterna begränsats, särskilt på svagare bostadsmarknader, och nyproduktion är i princip endast möjligt om projektkalkylen går ihop med tillämpning av ett marknadsmässigt avkastningskrav.

Sammantaget är kommunens möjligheter att erbjuda hushåll som vill etablera sig på den lokala bostadsmarknaden samt direkt påverka hyresgästernas möjligheter till boendeinflytande i princip större om kommunen äger ett bostadsföretag. Detta gäller också möjligheterna att direkt kunna påverka nyproduktionens omfattning och inriktning.

Det två första argumenten är dock i praktiken, med nuvarande omfattning på Lidingöhems verksamhet, relativt svaga argument. Anledningen är att omsättningen i bolagets bestånd (drygt 500 bostäder) begränsas till ca 55 lediga bostäder per år och att dessa lediga bostäder inte når den öppna marknaden när seniorers med tillräcklig kötid och kommunens behov av bostäder till socialt utsatta tillgodosätts, se figur 3. Nästan inga lediga bostäder har gått vidare till den allmänna bostadsförmedlingen de senaste åren. Lidingöhems betydelse som verktyg för den allmänna bostadsförsörjningen är därmed för närvarande marginell. Också argument om att erbjuda hyresgäster stort boendeinflytande blir därmed svagt såvida det inte finns särskilda skäl att ett stort boendeinflytande ska möjliggöras just för denna mycket begränsade grupp av hushåll (2,7 procent av hushållen på Lidingö). Slutsatsen är därmed att företaget i nuläget och med nuvarande inriktning på verksamheten är för litet för att spela en mer påtaglig roll för den allmänna bostadsförsörjningen på Lidingö.

När det gäller möjligheterna att påverka nyproduktionen finns dock argumenten kvar för ett kommunalt ägande av Lidingöhem. Detta förutsätter dock att bolaget ges direktiv att väsentligt öka investeringsnivån och påbörja mer omfattande nyproduktion av bostäder.

Konsekvenser för försörjningen av sociala bostäder

Enligt lagstiftningen har staden ett särskilt ansvar för bostadsförsörjning för särskilt utsatta grupper. Allt fler personer i Sverige behöver stöd för att få en bostad. Det finns flera orsaker. Hemlöshet är ett ökande problem i många kommuner bl a som en följd av bostadsbrist. Bostadsbristen följer i sin tur av befolkningsökning och lågt bostadsbyggande. För ett tiotal år sedan rörde sig hemlöshetsfrågan mer om personer med tidigare missbruksproblem som hade förlorat sin bostad. I dag rör det sig även om personer med psykiska eller neuropsykiatriska funktionsnedsättningar, personer som behöver bostad efter en separation och där det ibland även finns andra skäl till stödinsats, till exempel våld i nära relationer, hushåll med svag ekonomi, bland annat barnfamiljer, där det ofta finns behov av särskilda insatser och slutligen inte minst nyanlända.

Eftersom det bostadssociala ansvaret till stor del vilar på kommunen har allmännyttan historiskt sett varit kommunernas huvudsakliga verktyg i arbetet med bostadssociala frågor. Enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allbolagslagen) ska bolagen som tidigare beskrivits bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Det innebär bland annat att bolagen ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för företagen och att relationen mellan kommunen och dess bostadsföretag ska vara affärsmässig och transparent. Den nya lagstiftningen utgör inget hinder för ett bostadsbolag att ta bostadssocialt ansvar i samarbete med kommunen, men åtgärder som inte är affärsmässiga måste finansieras med kommunala medel.

Allbolagslagen accentuerar behovet av att också andra lokala fastighetsägare i samarbete med kommunen tar ett bostadssocialt ansvar genom att upplåta sina bostäder till kommunens bostadssociala arbete. Det finns dock inga möjligheter att formellt tvinga privata fastighetsägare att erbjuda bostäder för sociala ändamål.

Lidingö stad har utarbetat egna riktlinjer som innebär ett något utökat ansvar i förhållande till den nationella lagstiftningen. Staden har ett lagstadgat bostadsförsörjningsansvar för vissa grupper:

- Socialt utsatta personer
- Nyanlända invandrare
- Ensamkommande flyktingbarn
- Personer med funktionsnedsättning
- Äldre med behov av stöd

Det finns även andra grupper som kommunen har beslutat att man bör planera för såsom studenter och friska äldre personer.

Staden har satt upp mål för stadens bostadssociala ansvar. Målen tar bland annat sikte på att bostäder som staden förmedlar till nyanlända invandrare eller till personer med sociala eller medicinska behov ska vara integrerade i byggnader eller områden med bostäder förmedlade eller upplåtna på ordinärt vis.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning och seniorbostäder ska dock främst vara lokaliserade i anslutning till Lidingö centrum och stadsdelscentrumen. Bostäderna ska ha goda kommunikationer och vara väl integrerade med övrig bebyggelse.

Verktyg för försörjning med sociala bostäder

Staden har också som målsättning att det på Lidingö ska finnas bostäder för tillfälligt boende för personer utan andra alternativ. För att nå målsättningarna har staden utarbetat ett antal olika strategier och handlingsalternativ³:

- Avtal med privata fastighetsägare
- Exploateringsavtal med bostadssociala avtal
- Bostadsrätter ska vara en flexibel lösning
- Lidingöhem ska erbjuda lediga lägenheter till staden
- Bostadshotellets långsiktiga lokalisering och verksamhet ses över

³Lidingö stads riktlinjer för bostadsförsörjning. Antagna av kommunfullmäktige den 15 juni 2015

Flera av de olika handlingsalternativen för försörjning med sociala bostäder påverkas av stadens målsättningar för nyproduktionen av bostäder. Privata fastighetsägare med hyresbostäder kan bidra med fler bostäder om deras bestånd växer och antalet bostäder som kommunen kan avtala om i samband med nyproduktion står i princip i direkt proportion till hur stor nyproduktionen blir. Detta gäller också nyproduktion av bostadsrätter, där staden kan ställa krav på att få hyra bostäder av den nya föreningen. En nackdel med bostadsrätter är dock att det endast blir ett tillfälligt boende för den enskilde eftersom det inte är möjligt att överta kontraktet när hushållets situation förbättrats och ett reguljärt boende är möjligt.

Enligt revideringen av den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF) som genomfördes år 2012 bör Lidingö planera för 150 bostäder årligen och ha beredskap för 300 bostäder, vilket innebär ett behov av ett tillskott om ca 3 000 – 6 000 nya bostäder mellan åren 2010 och 2030. Stadens egen prognos för denna tidsperiod är i dagsläget mellan 3 740 och 3 840 nya bostäder.

Den grundläggande frågan är hur efterfrågan på sociala bostäder utvecklas och om nuvarande strategier är tillräckliga? Och vilken roll spelar Lidingöhem?

Årligt behov av nytillskott av sociala bostäder

Enligt stadens beräkningar hösten 2015 ökar behoven av sociala kontrakt, inte minst beroende på flyktingsituationen. Länsstyrelsen har i november 2015 aviserat nya fördelningstal för nyanlända. Lidingö anvisas där 171 nyanlända år 2016, jämfört med 64 under 2015. Lägenhetsbehovet baseras på ett antagande om att det främst är familjer med fyra familjemedlemmar. Det ger ett behov av drygt 40 nya kontrakt. I dag finns ca 40 ensamkommande barn som år 2018 fyller 19 år och därmed bedöms ha behov och rätt till en egen bostad.

Medicinska och sociala förturer bedöms generera ett behov av ca 15-20 nya kontrakt per år. Behovet bland dessa hushåll bedöms öka i förhållande till vad som framkom i stadens bostadssociala utredning, där nivån var 8-15 och personer. Dessutom behövs ytterligare ca 4-5 kontrakt för personer med fysiska eller psykiska funktionshinder.

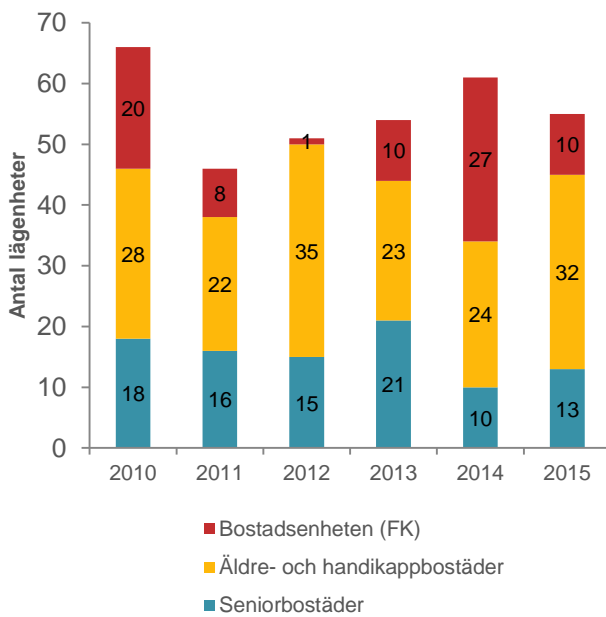
När det gäller personer med mer generell social problematik (missbruk mm) kan behoven sannolikt lösas med befintlig omsättning av de kontrakt kommunen redan förfogar över. Uppskatningen bygger på en jämn omsättning, d.v.s. att utflyttningen från stadens boenden till andra boenden är lika stor som inflyttningen, vilket varit fallet de senaste åren.

Totalt bedöms behovet vara ca 60-65 nya kontrakt årligen det två närmaste åren och runt 100 nya kontrakt per år från 2018. Kommer utbudet möta detta behov?

Utbudet av nya sociala bostäder

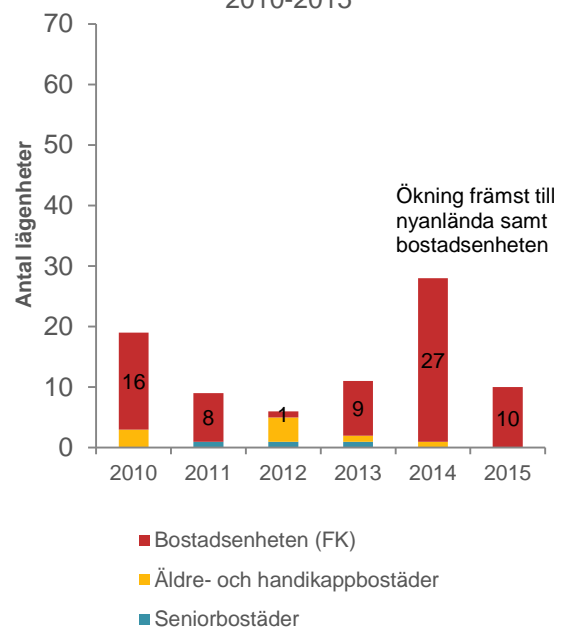
Lidingöhem lämnar redan i nuläget i princip samtliga lediga bostäder till staden. I praktiken har detta de senaste åren inneburit att staden i genomsnitt årligen kunnat tillföras 15 kontrakt, se figur 4. Staden har dessutom ett avtal med John Mattson Fastighets AB som innebär att företaget lämnar 10 kontrakt per år från och med år 2016. Avtalet gäller i 10 år. Totalt innebär detta att bland befintliga bostäder lämnas ca 25 kontrakt per år. Till dessa tal ska också lägga den årliga omsättningen bland de bostadsrätter som staden äger vilket årligen ger ytterligare ca 1-2 lediga bostäder.

Lägenhetsomsättning per år, 2010-2015



Figur 5. Årlig omsättning av bostäder i Lidingöhem per kontraktskategori. Källa: Lidingöhem.

Antal lägenheter förmedlade per år, där Staden är förstahandshyresgäst, 2010-2015



Figur 6. Årligt antal förmedlade bostäder per kontraktskategori. Källa: Lidingöhem.

Staden tillämpar dessutom avtal med exploatörer som innebär att en andel av nyproducerade och lediga bostäder måste hyras ut till staden. I nu pågående projekt innebär det att projekten Dalénum och Rudboda sammantaget bedöms kunna leverera ca 30 bostäder under perioden 2016-2020 när projekten är färdigställda, vilket sedan över tid dessutom ger ca 3 bostäder per år i omsättningstillskott.

Tillämpas denna typ av avtal i samband med nyexploatering också för den planerade nyproduktionen om ca 3 800 nya bostäder från år 2020 till år 2030 kan ytterligare bostäder tillföras stadens stock av sociala kontrakt. Om 20 procent av nyproduktionen utgörs av hyresrätter och staden kräver att 20 procent av dessa ska kunna hyras av staden för sociala ändamål innebär det ett totalt tillskott på ca 150 bostäder. I genomsnitt betyder det ett tillskott på ca 15 bostäder per år.

Till år 2020 bedöms således den totala tillgången till nya kontrakt vara ca 35 nya bostäder per år som sedan växer till ca 45 nya bostäder per från år 2020 när planerna på nyproduktion förverkligas. Men behovet är enligt ovanstående bedömningar större än så, uppemot 100 bostäder per år, givet att den omfattande flyktinginvandringen består.

Försörjningen med sociala kontrakt beroende av ökad nyproduktion

Ingenting tyder på att behoven av lägenheter för bostadssociala ändamål kommer att minska i närtid. Slutsatsen av dessa bedömningar av nuvarande och framtida behov och efterfrågan är att staden är helt beroende av att nyproduktionsvolymerna hålls uppe och att avtal om sociala bostäder tecknas med exploatörerna. Beräkningarna indikerar dessutom att planerade nyproduktionsvolymerna är för små för att möta behoven.

Med nuvarande bostadsbestånd begränsas Lidingöhems bidrag enligt ovan till ca 15 bostäder per år. Samtidigt påverkas hyresnivåerna i bostadsbeståndet starkt av bostädernas byggår.

Nyproducerade hyresbostäder har i normalfallet en hyresnivå på mellan 1 600-2 000 kr/kvm/år i Stockholmsregionen medan äldre bostadsfastigheter som ännu inte renoverats har betydligt lägre hyror, runt 1 100 kr/kvm/år. En stor andel nyproducerade hyresbostäder bland de bostäder som kommunen hyr in för sociala ändamål ökar därmed hyreskostnaderna för kommunen om den boende inte själv kan betala hyran. Lidingöhems bestånd består i stor utsträckning av äldre fastigheter. En fördel med att ett flertal av de bostäder som lämnas till kommunen av Lidingöhem är därför att de i normalfallet är äldre bostäder med relativt låga hyror. Eftersom hyresnivån i nyproduktionen är högre kommer omsorgs- och socialnämndens kostnader påverkas av att en allt högre andel av de bostäder som lämnas till kommunen utgörs av nyproducerade bostäder.

Lidingöhems roll för försörjningen av nya sociala bostäder begränsad. En tydligare roll kräver nyproduktion

Lidingöhem förvaltar som tidigare konstaterats en betydande stock av sociala kontrakt. Ca 120 kontrakt hyrs direkt av staden för sociala behov. Men med ett årligt behov av ca 100 nya kontrakt utgör Lidingöhems bidrag en relativt liten andel, ca 15 procent av det årliga bedömda behovet. Det betyder i sin tur att frågan om den sociala bostadsförsörjningen i första hand inte blir beroende av stadens ägande av Lidingöhem. Dels är, som sagt, tillskottet från Lidingöhem begränsat i förhållande till stadens behov, dels är staden redan idag, och ännu mer i framtiden, beroende av att staden ställer krav på exploatörer vid nyproduktion. Slutsatsen är därmed att Lidingöhems roll för den sociala bostadsförsörjningen i staden på kort sikt är relativt liten i förhållande till vad andra verktyg och strategier ger. På lång sikt beror Lidingöhems roll, givet att staden fortsätter att äga bolaget, på i vilken utsträckning Lidingöhem ges direktiv att nyproducera bostäder. Med en kraftigt ökad nyproduktion kan naturligtvis Lidingöhems roll öka väsentligt.

Handlingsalternativ och konsekvenser

Ett beslut om stadens fortsatta ägande av Lidingöhem bör fattas efter utvärdering av olika alternativ, alltifrån att relativt omgående sälja hela företaget till att fortsätta att äga bolaget med direktiv om att utveckla företagets fastighetsportfölj. I denna utredning utvärderas fyra huvudsakliga alternativ:

- Behålla men optimera driftkostnader och hyresnivåer
- Behålla och utveckla
- Sälja delar av bolaget
- Sälja hela bolaget

Alternativet att behålla företaget med nuvarande ekonomiska prestanda bedöms inte som ett hållbart alternativ, eftersom den nuvarande avkastningsnivån inte bedöms leva upp till lagens intentioner om en affärsmässig verksamhet.

Behålla men optimera driftkostnader och hyresnivåer

Alternativet behålla men optimera driftkostnader och hyresnivåer innebär att underhållsskulden åtgärdas vilket leder till lägre driftkostnader och högre värde. Dessutom anpassas hyresnivåerna till en mer rimlig bruksvärdesnivå för vissa fastigheter. Totalt sett innebär det är företagets värde bedöms öka till ca 650 mkr. Denna process bedöms kunna ta ca 2 år.

I övrigt innebär alternativet att företaget förvaltas som idag med nuvarande nivå på boendeinflytande för bolagets hyresgäster, även om frågor kopplade till renovering och underhållsåtgärder blir mer påtagliga, exempelvis något högre hyror. Det innebär vidare att företagets roll för både den allmänna och sociala bostadsförsörjningen förblir i stort sett oförändrad.

Möjligheterna till värdeöverföring till ägaren är mycket små och lagliga möjligheter att dela ut kassan förblir mycket begränsade. Den enda möjligheten är i realiteten att genomföra en partiell fission enligt föregående avsnitt. Detta alternativ har som tidigare redovisats genomförts men inte prövats i domstol.

Behålla och utveckla företaget

Behålla och utveckla företaget kan delas upp i fyra olika alternativ:

- Utveckla nya hyresrätter för egen förvaltning och eventuell försäljning av vissa fastigheter
- Utveckla nya bostadsrätter för försäljning
- Lidingöhem förvärvar tomtmark av kommunen och utvecklar nya hyres- och/eller bostadsrätter
- Lidingöhem ges ett utvidgat ändamål och köper kommunala fastigheter

Samtliga alternativ baseras på att driftkostnader och hyresnivåer i befintligt bestånd optimeras.

Att utveckla nya hyresrätter innebär att företaget inleder planarbete för sina befintliga fastigheter och bygger nya hyresbostäder, i huvudsak för egen förvaltningen med möjligheter för senare försäljning och värdeöverföring till ägaren. Detta alternativ ger framförallt större fastighetsvärden än i dag. Bara potentiella byggrättsvärden bedöms innebära ytterligare värden om ca 75 mkr. Realisering av byggrätterna skapar dessutom ytterligare högre fastighetsvärden och större resultat.

Alternativet att behålla företaget och utveckla byggrätter för bostadsrätter på egna fastigheter innebär i princip samma konsekvenser som ovanstående alternativ med den skillnaden att byggrättsvärdet blir högre, ökningen bedöms till ca 290 mkr. Om Lidingöhem dessutom skulle genomföra produktionen och försäljningen av bostäderna blir intäkten betydligt högre. De löpande resultaten (frånsett vid försäljningstillfället) skulle dock inte påverkas eftersom bostäderna inte kan tas in för egen förvaltning.

Det tredje alternativet kan sägas utgöra en maximerad variant av de två ovanstående där byggrättsportföljen blir större.

För samtliga dessa tre alternativ bedöms möjligheterna att på kort sikt föra över Lidingöhems stora kassa begränsad. På samma sätt som för alternativet ovan kan partiell fission tillämpas för överföring av kassan. Men, som påpekats, är detta alternativ inte rättsligt prövat.

Mindre överföring av resultatet kan ske genom att vinsten ökar och större värdeöverföring kan ske på längre sikt i samband med att företaget antingen säljer nyproducerade fastigheter (eller äldre fastigheter) i takt med att nya bostäder färdigställs. Värdeöverföring kan också ske i syfte att finansiera annan infrastruktur eller liknande som krävs för bostadsförsörjningen. Dessa alternativ innebär emellertid att endast delar av kassan kan överföras till ägaren, men att överföringsmöjligheterna står i direkt proportion till hur mycket nya bostäder bolaget producerar och därmed hur många fastigheter bolaget kan sälja.

Att använda kassan som eget kapital vid investeringar i nyproduktion utgör emellertid en betydligt effektivare kapitalförvaltning än den blygsamma avkastning som kassan genererar med nuvarande kapitalplaceringar.

Det fjärde alternativet innebär att Lidingöhem förvärvar en stor andel av kommunens lokaler och betalar med medel ur kassan. Detta alternativ innebär att en större del av kassan kan överföras till kommunen. Samtidigt blir då Lidingöhem ett företag som också ska förvalta och investera i kommunens verksamhetslokaler och sedan hyra ut dessa lokaler till de olika kommunala verksamheterna.

I övrigt innebär samtliga dessa alternativ att företaget förvaltas vidare med nuvarande nivå på boendeinflytande för bolagets hyresgäster. Däremot kan företags betydelse för både den allmänna och sociala bostadsförsörjningen öka eftersom det förvaltade bostadsbeståndet blir större. Hur mycket större beror på vilken omfattning nyproduktionen får. Ägaren har därmed också möjligheter att, vid sidan av de möjligheter som ges av planmonopolet som styr andra aktörers möjligheter att nyproducera bostäder, också direkt påverka nivån och produktutformningen på nyproduktionen av hyresbostäder, givet att produktionen ger en marknadsmässig avkastning. Med sin stora potentiella byggrättsportfölj på egen mark har Lidingöhem exempelvis möjligheter att på marknadsmässiga villkor nyproducera kategoribostäder som ungdoms- och studentbostäder, eftersom kostnaden för marken är låg. En sådan inriktning skulle sannolikt inte heller konkurrera med privata aktörers projekt, eftersom de normalt vänder sig till starkare målgrupper.

Sälja delar av bolaget

Att sälja delar av företaget genom att avyttra några fastigheter bedöms inte som ett realistiskt alternativ eftersom det kvarvarande bolagets volym blir alltför liten. Företagets möjligheter till att bedriva en effektiv verksamhet begränsas redan idag av den blygsamma volymen.

Att sälja delar av företaget innebär i stället att Lidingö stad tar in en delägare som förvärvar en andel av företagets aktier (inklusive en andel av värdet av kassan). Om ungefär hälften av bolagets

aktier säljs till annan part kan värdeöverföringen uppgå till halva bolagets värde. Givet att staden behåller det bestämmande inflytandet, dvs. fortsätter att äga minst 51 procent av aktierna, bedöms detta alternativ innebära i stort sett samma konsekvenser som de olika alternativen ovan vad gäller boendeflyttande och nyproduktion. Effekterna för den allmänna och sociala bostadsförsörjningen blir därmed likartade. Om en extern part förvärvar mer än halva bolaget minskar naturligtvis kommunens inflyttande i motsvarande mån. Däremot är bolaget i ett sådant fall inte längre ett allmännyttigt bolag i lagens mening och värdeöverföring kan då ske i proportion till ägarandelen. Det är däremot en öppen fråga i vilken utsträckning en extern part önskar förvärva bolaget med en större minoritetspost.

Sälja hela bolaget

Detta alternativ kan delas in i två olika varianter.

1. Att sälja hela företaget relativt omgående
2. Att sälja hela företaget efter några år då direktiv om att optimera driftkostnader och hyresnivå bidragit till att höja företagets värde enligt ovan

Ur ett värdeöverföringsperspektiv innebär båda dessa alternativ att staden får en intäkt som motsvarar hela bolagets värde, dvs. både fastighetsvärdet och kassan. Vid en försäljning är det som tidigare beskrivits tillåtet att överföra hela försäljningsresultatet till ägaren.

Detta alternativ innebär att stadens direkta möjligheter att över tid påverka boendeflyttandet för bolagets hyresgäster och nyproduktionens nivå och inriktning minskar eller försvinner helt. På kortare sikt kan dessa frågor emellertid regleras i avtal med en eller flera köpare av bolaget.

Konsekvenserna för den allmänna bostadsförsörjningen bedöms bli små eftersom Lidingöhems begränsade bestånd och därmed låga omsättning bland befintliga bostäder innebär att inga eller få bostäder kan lämnas till den allmänna bostadsförmedlingen. Detta torde gälla även för en extern part.

När det gäller konsekvenser för den sociala bostadsförsörjningen minskar följaktligen också möjligheterna att säkerställa tilldelningen av sociala kontrakt eftersom dessa möjligheter påverkas av en extern parts långsiktiga planer för de olika fastigheterna. En extern fastighetsägare kan exempelvis ha mål om att ombilda delar av beståndet eller sälja vidare delar till andra fastighetsägare. I viss utsträckning kan dock kommunen reglera köparens möjligheter genom att villkora förvärvet med bestämmelser om dessa frågor i ett avtal med den externa parten.

Samtidigt som rådigheten över tillskottet av sociala kontrakt principiellt minskar vid en försäljning av Lidingöhem visar redovisningen i tidigare avsnitt att Lidingöhems andel av det årliga tillskottet av sociala kontrakt är relativt begränsat i förhållande till det långsiktiga behovet, inte minst på grund av företagets nuvarande storlek. Hur stor påverkan på kommunens möjligheter att leva upp till det sociala bostadsförsörjningsansvaret en försäljning får beror därför främst på vilka avtal som kan träffas med en extern part på detta område. Om avtal träffas med innebörden att ungefär samma antal bostäder (i genomsnitt ca 15 bostäder per år) även efter en försäljning hyrs ut till kommunen blir effekten marginell jämfört med ett fortsatt ägande. Om ett sådant avtal inte kan träffas minskar därmed stadens möjligheter att nå de sociala bostadsförsörjningsmålen med motsvarande ca 15 bostäder årligen.

Stadens möjligheter påverkas också av i vilken utsträckning staden kan tillämpa andra strategier som beskrivits i tidigare avsnitt. Det viktigaste instrumentet bland dessa är avtal med exploatörer om att staden tilldelas förstahandskontrakt på nyproducerade (eller äldre) bostäder. Hur effektivt

detta instrument blir beror på hur stor nyproduktionen av bostäder blir. Eftersom marknadsvillkoren för nyproduktion generellt är gynnsamma på Lidingö blir slutsatsen att politiska beslut om nivån på nyproduktionen generellt är avgörande för hur många nya kontrakt staden kan förfoga över. För att säkerställa tillgången till sociala kontrakt bör alternativet att sälja hela Lidingöhem förenas med ett högt mål för bostadsbyggandet på Lidingö.

Slutsatser om val mellan alternativen

Lidingö stads mål för bostadsförsörjningen kan betraktas ur två perspektiv:

- Politiskt/ideologiskt mål för kommunens ägande av bostäder
- Verksamhetsmål och finansiella mål som tar sikte på output snarare än medel

När det gäller det politiska/ideologiska målen för kommunens ägande av bostäder finns uppenbarligen ett vägval:

- Antingen menar man att kommunen ska eller bör äga bostäder, för sociala ändamål eller för vidare politiska målsättningar om att ge hyresgäster boendeinflytande och för att direkt styra nyproduktionen av hyresbostäder.
- Eller så kan man mena att ägandet i sig inte är ett mål, ägandet motiveras enbart av om privata aktörer inte bedöms kunna tillgodose behoven. Annars kan bostadsförsörjningen ske genom inhyrning av privata aktörer.

I det fall man anser ägandet vara nödvändigt kan bostäder ägas antingen av ett kommunalt bostadsföretag, särskilt om mål om boendeinflytande för hyresgäster generellt och nyproduktion i större skala bedöms särskilt viktiga. Om målen inriktas enbart mot försörjning av sociala bostäder kan ägandet administreras genom att kommunen direkt äger sociala bostäder genom till exempel fastighetskontoret.

När det gäller mer renodlade verksamhetsmål och finansiella mål handlar dessa om att klara ansvaret för bostadsförsörjningen och att detta sker på ett ekonomiskt rationellt sätt och med en effektiv kapitalförvaltning:

- Att klara ansvaret för bostadsförsörjningen innebär att kunna leverera tillräcklig volym bostäder för sociala ändamål och att dessa bostäder integreras i olika stadsdelar och inte koncentreras geografiskt i allt för stor utsträckning.
- Ekonomisk rationalitet och effektivitet i kapitalförvaltningen innebär att bostadsförsörjningen sker kostnadseffektivt och inte binder kapital i onödan. Det betyder också att ett förändrat ägande ska ske till så gynnsamma finansiella villkor som möjligt på kort och lång sikt.

Vilket eller vilka alternativ som bedöms mest lämpliga för Lidingö stad beror i grunden på vilken politisk värdering och avvägning som görs mellan dessa olika perspektiv och målsättningar. Svaren på dessa frågor är i grunden ideologiska och handlar i praktiken sannolikt huvudsakligen om hur kort- och långsiktiga finansiella målsättningar hos ägaren värderas i relation till värdet av direkt rådighet över fastighetsportföljen i Lidingöhem, inklusive rådighet över förvaltning och potentiell nyproduktion:

1. *Värdet av att på kortare sikt överföra Lidingöhems kassa och övriga ekonomiska tillgångar till ägaren för användning till andra ändamål.* Om detta bedöms som ett viktigt mål talar det för något av försäljningsalternativen.
2. *Värdet av rådigheten över förvaltningen av nuvarande begränsade bostadsbestånd med en social profil.* Om detta är ett centralt mål talar det för att behålla Lidingöhem,

men optimera förvaltningen. En påtaglig nackdel med detta alternativ är dock att kassan inte behövs i verksamheten och att en utdelning av kassan genom partiell fission inte är rättsligt prövad. Detta alternativ innebär risk för att Lidingöhem även fortsättningsvis är överkapitaliserat och därmed redovisar låg avkastning på eget kapital.

3. *Värdet av att staden direkt i egen ägd verksamhet ska kunna påverka nyproduktionens inriktning, omfattning och därmed förenlig kapital- och förmögenhetsbildning.* Om detta mål är centralt talar det för att behålla företaget och utveckla verksamheten. Detta alternativ förutsätter att investeringarna i nyproduktion tillåts öka väsentligt. En variant av detta alternativ är att vidga ändamålet och låta bolaget förvärva och investera i kommunala fastigheter.

Det har inte varit utredningens uppgift att väga dessa värden mot varandra eller värdera dem efter betydelse. Men faktabeskrivning och diskussion i denna rapport kan förhoppningsvis underlätta ett ställningstagande i en i grunden komplicerad och viktig frågeställning. Med denna rapport som underlag lämnas dessa värderingar och val till fortsatt politisk behandling och beslut.

Översikt av handlingsalternativ och konsekvenser

Huvudalternativ	Delalternativ	Konsekvenser			
		Balansräknings-effekter för LH	Resultaträknings-effekter för Lidingö stad	Stadens kostnader för socialt boende	Bostadsförsörjning med socialt boende
Behåll som idag		-	Svårt ta ut löpande utdelning. Ta ut kassan teknisk svårt, juridiskt tveksamt		Rådighet över stocken. Ca 15 kontrakt per år (omsättningstillskott)
Behåll och utveckla nya bostäder	Utveckla nya HR för egen förvaltning	74 Mkr (Byggrättsvärde netto) 800 Mkr högre fastighetsvärde och ca 63 Mkr i driftnetto	Svårt ta ut löpande utdelning, men försäljning av fastigheter tillåtet att dela ut. Ta ut kassan teknisk svårt, juridiskt tveksamt	Underhållsskuld ger successivt stigande hyror, som är något låga idag	Rådighet över stocken. Viss möjlighet styra produkten. Totalt 280 nya HR-bostäder. Engångs- och omsättningstillskott
	Utveckla BR för försäljning	290 Mkr (Byggrättsvärde netto)			Rådighet över stocken. Ca 15 kontrakt per år. 280 BR varav vissa kan hyras/förvärvas av staden. Engångs- och omsättningstillskott
	LH förvärvar tomtmark av kommunen och utvecklar HR/BR	Beror på omfattning			Rådighet över stocken. Viss möjlighet styra produkten. Mer än 280 BR el HR varav vissa kan hyras/förvärvas av staden. Engångs- och omsättningstillskott
Sälj delar av bolaget och utveckla nya bostäder		Beror på omfattning	Minoritetsägande möjliggör utdelning Värdeöverföring vid försäljning + andel av kassan	Underhållsskuld ger successivt stigande hyror – incitament för part att höja hyrorna	Viss rådighet över stocken. Viss möjlighet styra produkten. Mer än 280 BR el HR varav vissa kan hyras/förvärvas av staden. Engångs- och omsättningstillskott
Sälj hela bolaget	Sälj omedelbart	Likvidation	490 Mkr + kassa (fastigheter och kassa) exkl värde av ut. potential	Underhållsskuld ger i högre grad successivt stigande hyror – incitament för ägare att höja hyrorna	Avtal kan ge viss rådighet över stocken som kan minska
	Sälj efter förbättring av driftnetto		660 Mkr + kassa (fastigheter och kassa) exkl värde av utv. potential		

Huvudalternativ	Delalternativ	Konsekvenser	
		Kvalitet i förvaltning/ boendeinflytande	Möjlighet att själv påverka nyproduktion av HR
Behåll som idag		Liten betydelse för kommunen som helhet pga den lilla skalan	LH används inte för nyproduktion
Behåll och utveckla nya bostäder	Utveckla nya HR för egen förvaltning	Liten betydelse för kommunen som helhet pga den lilla skalan	Möjlighet att styra produktutformning och i viss utsträckning hyresnivåer
	Utveckla BR för försäljning	Liten betydelse för kommunen som helhet pga den lilla skalan	-
	LH förvärvar tomtmark av kommunen och utvecklar HR/BR	Liten betydelse för kommunen som helhet pga den lilla skalan	Möjlighet att styra produktutformning och i viss utsträckning hyresnivåer
Sälj delar av bolaget och utveckla nya bostäder		Mindre rådighet över förvaltnings- och inflytandeprocesser	Mindre möjlighet att styra produktutformning och i viss utsträckning hyresnivåer
Sälj hela bolaget	Sälj omedelbart		
	Sälj efter förbättring av driftnetto	Ingen rådighet – upp till köparen att avgöra	Mindre möjlighet att själv styra volymen och produktutformning

Tablå. Översikt av handlingsalternativ och konsekvenser.

Bilaga 1. Bedömd utvecklingspotential

Upplåtelseform	Volym, kvm	Nettovärde byggrätter, miljoner kr
Hysesrätt	25 200	74
Bostadsrätt	25 200	290

Tabell. Bedömda potentiella byggrättsvärden i Lidingöhems nuvarande fastighetsportfölj. Nettovärde utgör differensen mellan byggrättsvärde och minskat driftnetto som effekt av att nyproduktion i viss utsträckning kräver rivningar av nuvarande byggnader.

Bilaga 2. Värdering av Lidingöhems fastighetsportfölj

Lidingöhem marknadsvärdering, kr					
Taxeringsvärde	408 165 000				
Bokfört värde	233 106 100				
Skattemässigt restvärde	233 106 100				
Momsgrad	24,71 %				
Fastighet	TOTALT				
Segment	Yta, kvm	Intäkt, kr	Kr/ kvm	Justerad intäkt, kr	Kr/ kvm
Bostäder	31 255	35 801 935	1 145	38 730 690	1 239
Lokaler	6 982	9 640 281	1 381	10 342 100	1 481
Butik	2 664	4 389 276	1 647	4 472 111	1 678
Lager	941	608 063	646	657 350	699
Övrigt	0	718 522		665 262	
Summa intäkter	41 843	51 158 077	1 223	54 867 513	1 311
Drift		-6 125 794	-146	-6 206 330	-148
Underhåll		-3 560 701	-85	-3 533 267	-84
Media		-9 270 952	-222	-8 699 333	-208
Sophämtning		-1 410 724	-34	-1 410 724	-34
Fastighetsförsäkring		-256 190	-6	-256 190	-6
Men i nyttjanderätt		-398 149	-10	-398 149	-10
Bevakning		-16 185	0	-16 185	0
Boinflytande		-3 150	0	-3 150	0
Kabel-TV		-49 074	-1	-49 074	-1
Övrigt		-27 064	-1	-27 064	-1
Fastighetsskatt		-1 078 910	-26	-1 109 575	-27
Förvaltning		-6 188 672	-148	-2 972 682	-71
Summa kostnader		-28 385 565	-678	-24 681 723	-590
Driftnetto		22 772 512	544	31 044 181	742
Avkastningskrav					
Marknadsvärde		520 035 267	12 428	706 852 566	16 893
Ingående Avkastning		4,38 %		4,39 %	
Teknisk skuld		-32 254 736	-771	-32 254 736	-771
Investeringar för att möta marknadspotential				-12 350 000	-295
Marknadsvärde efter avdrag för teknisk skuld		487 780 531	11 657	662 247 830	15 827
Ingående Avkastning		4,67 %		4,69 %	