

[case]

Ägardirektiv

Bortslösa Kommun är en mindre kommun med 18.400 invånare någonstans i utkanten av region mitt. De kommunalägda allmännyttiga bostadsbolaget Bortslösa Bostads AB (BBAB) äger 2.650 lägenheter. På den privata hyresmarknaden finns 550 lägenheter fördelade på några få mindre privata hyresvärdar. BBAB drabbades hårt av krisen på 1990-talet då kommunen förlorade många arbetstillfällen och invånare flyttade från orten, vilket lämnade BBAB med ett stort antal tomma lägenheter. Under de senaste två decennierna har situationen dock blivit mycket bättre och idag är bara 1,5% av lägenheterna lediga. Men fortfarande släpar företaget med stora underhållsbehov då man tidigare inte haft råd att göra det underhåll som fastigheterna krävt fortlöpande. Samtidigt ser kommunen behov av att få till nya lägenheter anpassade till en åldrande befolkning och för att kommunen ska nå framgång med att locka nya invånare till orten.

BBAB hade 2020 ett resultat i årsredovisning på 1,2 miljoner kronor. Företagets soliditet uppgår till 12% och i hyresförhandlingarna har företagets VD betonat att företaget tycker att man dras med en något för hög belåning, vilket kortsiktigt inte är ett problem eftersom räntorna är låga. Men hon flaggar för att belåningen kan bli en belastning om räntorna stiger.

Under 2021 blir vi varse att kommunen diskuterar nya ägardirektiv för BBAB. Det verkar som om kommunen för diskussion om två separata ägardirektiv samtidigt och det verkar inte finnas någon koppling mellan diskussionerna.

Det ena förslaget går ut på att ställa krav på att BBAB ska öka soliditeten till att ligga på lägst 15%. Detta ska åstadkommas genom att BBAB ska öka vinsten i företaget till en nivå som kommunen bedömt ligger i paritet med vad en privat fastighetsägare normalt skulle betinga. För BBAB:s del innebär det att vinsten skulle öka från dagens nivå på 1,2 miljoner kronor till 4,3 miljoner kronor.

Det andra förslaget går ut på att BBAB skulle åläggas att tillskapa minst 50 nya lägenheter per år under den kommande femårsperioden. Nybyggnationen skulle inte kunna finansieras på annat sätt än genom att öka belåningen med höjda räntekostnader och sänkt soliditet som följd.

Våra analyser visar att för att uppfylla båda ägardirektiven samtidigt skulle BBAB behöva höja hyrorna med 5 – 7 % per år under en femårsperiod och ändå vid utgången av år fem vara för högt skuldsatt i relation till vad företaget långsiktigt mäktar med att hantera.