

Svenska staten
Näringsdepartementet
Avdelningen för bolag med statligt ägande
103 33 Stockholm

Kallelse till extra bolagsstämma i Statens Bostadsomvandling AB SBO

Härmed kallas till extra bolagsstämma i Statens Bostadsomvandling AB SBO, org.nr 556329–2977.

Tid: Fredag den 18 december 2020, kl. 13.00

Plats: Stubbengatan 2 i Örebro, deltagande sker dock genom elektronisk uppkoppling, utan fysisk närvaro vid stämman.

Rätt att delta och närvara samt anmälan

Aktieägare

Den som på dagen för bolagsstämman är införd som aktieägare i aktieboken har rätt att delta i bolagsstämman.

Riksdagsledamot

Riksdagsledamot har rätt att, efter anmälan till styrelsen, delta vid bolagsstämman och i anslutning till denna ställa frågor till bolaget.

Allmänheten

Enligt statens ägarpolicy bör allmänheten bjudas in att närvara på bolagsstämman i bolag med statligt ägande. På grund av spridningen av Coronaviruset kommer dock allmänheten inte ha tillträde till Statens Bostadsomvandling AB:s extra bolagsstämma 2020.

Anmälan

Anmälan om deltagande för riksdagsledamot görs till Statens Bostadsomvandling AB SBO, Stubbengatan 2, 70344 Örebro och ska vara bolaget tillhanda senast en vecka före stämman. I din anmälan anger du din e-postadress, dvs den e-postadress till vilken en länk med inbjudan till stämman ska skickas till dig. Inbjudan till digitala mötet skickas till dig senast tre dagar före stämman.

Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd

4. Stämmans ordförande utser protokollförare
5. Val av en eller två justerare
6. Godkännande av dagordningen
7. Beslut om närvarorätt för utomstående
8. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad
9. Beslut om ändring av bolagsordningen
10. Beslut om ägaranvisning
11. Övrigt
12. Stämmans avslutande

Förslag till beslut

2. Ordförande vid stämman

Aktieägarens föreslår att styrelsens ordförande Christel Wiman väljs till ordförande vid stämman.

9. Beslut om ändring av bolagsordningen

Aktieägaren föreslår att bolagsordningen ändras. Ändringen innebär i huvudsak att verksamhetsföremålet ändras så att bolagets verksamhet avgränsas till att i huvudsak gälla bostäder för äldre samt att bolaget kan förvärva såväl offentlig- som privatägda fastigheter.

Se *bilaga 1* för aktieägarens fullständiga förslag till ändring av bolagsordningen.

10. Beslut om ägaranvisning

Aktieägaren föreslår att ägaranvisning beslutas att gälla för Statens Bostadsomvandling AB enligt *bilaga 2*. Förslaget till ägaranvisning innebär i huvudsak att bolaget ges i uppdrag att tillhandhålla en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse i enlighet med Europeiska kommissionens beslut av den 20 december 2011 om tillämpningen av artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (2012/21/EU).

Övrig information

Denna kallelse och fullständiga förslag till beslut hålls tillgängliga hos bolaget, Stubbengatan 2, 70344 Örebro, från och med den 20 november 2020. Handlingarna är även från och med fredag 20 november tillgängliga på bolagets webbplats www.sbo.se.

Örebro den 19 november 2020

Statens Bostadsomvandling AB SBO

STYRELSEN

BOLAGSORDNING

Organisationsnummer: 556329–2977

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Statens Bostadsomvandling AB Sbo.

§ 2 Styrelsens säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Örebro.

§ 3 Verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att förvärva, äga, förvalta utveckla och avyttra fastigheter som övertas från offentliga eller privata ägare med främsta syfte att säkerställa bostäder för äldre personer på svaga bostadsmarknader, samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital ska vara lägst hundratusen (100 000) kronor och högst tvåhundra tusen (200 000) kronor.

§ 5 Antalet aktier

Antalet aktier ska vara lägst tjugo (20) och högst fyrtio (40).

§ 6 Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse ska, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (tre) och högst nio (9) ledamöter utan suppleanter. Bolagsstämman ska utse styrelseordföranden. Om ordföranden lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja ordförande för tiden intill utgången av den bolagsstämma då ny ordförande väljs av stämman.

Bolaget ska ha en (1) eller två (2) auktoriserade revisorer med eller utan en (1) eller två (2) revisorssuppleanter eller ett (1) registrerat revisionsbolag som revisor.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen ska behandlas ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast fyra (4)

veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast tre (3) veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma ska skickas med post till aktieägaren samt ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

§ 8 Ort för bolagsstämma

Bolagsstämman kan, förutom där styrelsen har sitt säte, hållas i Stockholm.

§ 9 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 10 Riksdagsledamots deltagande i bolagsstämma

Om bolaget har mer än femtio (50) anställda har riksdagsledamot rätt att, efter anmälan till styrelsen, närvara vid bolagsstämma och i anslutning till denna ställa frågor. Anmälan bör vara styrelsen tillhanda en (1) vecka i förväg. Underrättelse om tid och plats för bolagsstämma ska sändas med brev till riksdagens centralkansli i anslutning till utfärdandet av kallelsen till stämman.

§ 11 Syfte

Aktierna medför inte rätt till utdelning, utan bolagets vinst ska, i den mån den inte reserveras, användas för att främja bolagets ändamål på sätt som anges i § 3 ovan. Någon vinstutdelning från bolaget ska därför inte ske. Vid bolagets likvidation ska bolagets behållna tillgångar fördelas bland aktieägarna.

Antagen vid bolagsstämma den 18 december 2020.

**ÄGARANVISNING FÖR
STATENS BOSTADSOMVANDLING AB SBO
Organisationsnummer: 556329–2977**

§ 1 Bolagets uppdrag

Statens Bostadsomvandling AB Sbo (Bolaget) ska:

- a) genom investeringar i underutnyttjade bebyggda fastigheter belägna i områden med en svag bostadsmarknad främst möjliggöra för kommuner att erbjuda äldre personer tillgängliga bostäder till överkomlig hyra,
- b) genom blockförhyrningsavtal med en kommun, dess helägda bostadsbolag eller stiftelse, tillse att bostäder enligt a) ovan kommer äldre personer till del, och
- c) avyttra respektive fastighet på marknadsmässiga villkor, vid en tidpunkt som bedöms lämplig med hänsyn till rådande marknadssituation eller i förhållande till investeringskalkylen för fastigheten.

Med begreppet ”svag bostadsmarknad” i a) ovan menas en sådan bostadsmarknad som avses i 3 § förordningen (2018:111) om statsbidrag till kommuner med svag bostadsmarknad.

Uppdraget utgör tillhandhållande av en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse i enlighet med Europeiska kommissionens beslut av den 20 december 2011 om tillämpningen av artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (2012/21/EU).

Villkoren och förutsättningarna för Bolagets verksamhet och ersättningen från staten för den tjänst av allmänt ekonomiskt intresse som Bolaget utför inom ramen för sitt uppdrag framgår av bolagsordningen och denna ägaranvisning.

§ 2 Övriga bestämmelser rörande uppdraget

- a) Bolagets investeringar ska vara marknadskompletterande, dvs. ske då ett marknadsmisslyckande föreligger genom att privat eller kommunalt kapital inte investeras i tillräcklig omfattning för att tillgodose den lokala marknadens behov vid tidpunkten för Bolagets investering.
- b) Bolaget ska inför varje fastighetsförvärv och investering dokumentera med relevant underlag dels att förutsättningarna för Bolagets uppdrag enligt § 1 och 2 a) är uppfyllda, dels att fastigheten och dess byggnader (tillsammans ”Objektet”) är möjlig

att omvandla till bostäder som kan efterfrågas av äldre personer till överkomlig hyra inom ramen för gällande hyressättningsregler.

- c) Bolagets förvärv av ett Objekt för genomförande av uppdraget ska föregås av en investeringskalkyl med beräkning av Bolagets förväntade nettokostnader för Objektet enligt § 3 b) nedan samt av att en oberoende värderare värderar Objektet vid investeringstillfället utifrån Bolagets investeringskalkyl. Efter omvandlingen ska, om det bedöms skäligt för att fastställa Bolagets nedskrivningbehov, ytterligare en oberoende värdering göras utifrån Bolagets investeringskalkyl för Objektet. Värderingar och investeringskalkyler för respektive Objekt ska dokumenteras av Bolaget med relevant underlag.
- d) Mellanskillnaden mellan i) Bolagets anskaffningsvärde (före nedskrivning) för respektive Objekt, och ii) nuvärdet av förväntade hyres- och försäljningsintäkter för respektive Objekt, ska inte vara större än vad som är nödvändigt för att utföra uppdraget enligt § 1 ovan. Bolagets bedömda totalkostnader för Objektet ska inte heller vara större än att de bedöms kunna motiveras utifrån det allmännyttiga intresset av bostäderna.
- e) För det fall att de faktiska intäkterna från blockförhyring och försäljning av Objektet överstiger de förväntade intäkterna enligt § 3 a) ska överskottet återinvesteras i verksamheten i enlighet med Bolagets uppdrag.
- f) En avsiktsförklaring eller motsvarande avtal som Bolaget tecknar med en kommun inför ett förvärv av ett Objekt ska innehålla villkor om att kommunen inte agerar i strid med tillämpliga statsstödsregler när kommunen ingår avtal med Bolaget eller vidtar åtgärder med anledning av Bolagets omvandling och blockförhyring av Objektet.
- g) Blockförhyringsavtal avseende Bolagets fastigheter enligt § 1b) ska innehålla följande villkor:
 - i. en löptid om minst tio år,
 - ii. en reglering som säkerställer att bostäderna som omfattas av blockförhyringsavtalet hyrs ut i första hand till äldre personer över 65 år, i andra hand till andra särskilt svaga grupper i kommunen och i sista hand enligt sedvanliga fördelningsprinciper för kommunens övriga bostäder, samt att andra personer än äldre personer över 65 år inte vid någon tidpunkt hyr mer än hälften av bostäderna som omfattas av blockförhyringsavtalet,
 - iii. att hyresgästen inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får sätta hyran för de boende högre än vad som krävs för att täcka hyran till Bolaget, sina egna förvaltningskostnader och rimlig vinst.

- h) Dokumentation och underlag enligt a)–g) ovan ska sparas av Bolaget i minst tio år efter att Bolagets uthyrning av det aktuella Objektet upphörde. Bolaget ska under samma period på begäran även tillhandahålla blockförhyrningsavtal samt dokumentation och underlag avseende Bolagets fastigheter till Europeiska kommissionen i dess roll som granskare av de tjänster av allmänt ekonomiskt intresse som Bolaget utför.
- i) Bolaget ska tillse att inköp av varor och tjänster som avser till- och ombyggnad av ett Objekt ska upphandlas enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling.

§ 3 Finansiering och redovisning

Det under 2020 lämnade kapitaltillskottet till Bolaget ska användas för ersättning för de tjänster av allmänt ekonomiskt intresse som Bolaget utför inom ramen för sitt uppdrag. Ersättningen ska beräknas och redovisas av Bolaget på följande sätt.

- a) För varje enskilt Objekt som Bolaget förvärvar och omvandlar ska ersättningen beräknas motsvara Bolagets nettokostnad för det aktuella Objektet samt rimlig vinst. Nettokostnaden för Objektet ska beräknas som nuvärdet av Bolagets samlade kostnader för att förvärva och omvandla Objektet, minskat med de förväntade intäkterna från blockförhyrning och försäljning.
- b) Bolaget ska från och med verksamhetsåret 2021 årligen till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) redovisa Bolagets nettokostnader enligt a) för de Objekt som förvärvas fr.o.m. den 1 juli 2021, och som under räkenskapsåret övergått i förvaltning (när omvandling är genomförd, men innan Objektet tas i bruk i enlighet med blockförhyrningsavtalet).
- c) Bolaget ska i sin årsredovisning redovisa hur Bolaget har utfört uppdraget enligt § 1 ovan.

§ 4 Giltighet

Denna ägaravisning gäller till dess bolagsstämma meddelar annat, dock längst till och med den 31 december 2029.

Antagen vid bolagsstämma den 18 december 2020.