

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:** torsdagen den 28 oktober 2021, kl. 15.00

**Plats:** World Trade Center Stockholm, Klarabergsviadukten 70, lokal Miami

### **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, närvara vid bolagsstämman och i anslutning till denna ställa frågor till bolaget.

#### Allmänheten

Bolagsstämman är, efter anmälan till styrelsen, öppen för allmänheten.

#### Anmälan

Anmälan om närvaro för riksdagsledamot respektive allmänhet görs till Statens Bostadsomvandling AB Sbo, Stubbengatan 2, 70344 Örebro och bör vara bolaget tillhanda senast en vecka 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. Information från aktieägaren
10. Beslut om ägaranvisning
11. Beslut om arvode till stämموالدا styrelseledamöter
12. Stämmans avslutande

## **Förslag till beslut**

### 2. Ordförande vid stämman

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

### 9. Information från aktieägaren

Aktieägaren avser att redogöra för den tilltänkta överlåtelsen av aktierna i Vasallen AB från svenska staten till Statens Bostadsomvandling AB Sbo.

### 10. Beslut om ägaranvisning

Aktieägaren föreslår att ägaranvisning beslutas att gälla för Statens Bostadsomvandling AB Sbo enligt bilaga 1. Förslaget innebär i huvudsak att bolaget ska förvalta dotterbolaget Vasallen AB med dess dotterbolag och därefter avveckla verksamheten i dessa bolag.

### 11. Arvode till styrelseledamöter

Aktieägaren föreslår att för tiden efter den extra bolagsstämman intill utgången av nästa årsstämma ska arvode utgå till styrelseledamöterna med 170 000 kronor per år till styrelsens ordförande och med 80 000 kronor med per år till övriga stämموvalda ledamöter.

Utskottsarvode ska utgå enligt årsstämmans beslut.

Arvode utgår inte till ledamot som är anställd i Regeringskansliet eller till arbetstagarrepresentant.

### **Övrig information**

Denna kallelse och fullständiga förslag till beslut hålls tillgängliga på bolagets webbplats [www.sbo.se](http://www.sbo.se).

---

Örebro den 7 oktober 2021

Statens Bostadsomvandling AB Sbo

STYRELSEN

## Bilaga 1

### Ägarens förslag till ägaranvisning för Statens Bostadsomvandling AB Sbo

#### § 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,
- 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, och
- d) effektivt och ansvarsfullt förvalta dotterbolaget Vasallen AB med dess dotterbolag och därefter avveckla verksamheten i dessa bolag så snart det är möjligt med hänsyn till de ansvarsförpliktelser och garantiåtaganden som respektive bolag har gjort.

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 enligt a) till c) ovan (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 Uppdraget 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 marknads behov vid tidpunkten för Bolagets investering.
- b) Bolaget ska inför varje fastighetsförvärv och investering dokumentera med relevant underlag dels att förutsättningarna för Uppdraget 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. 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 blockförhyrning och försäljning av Objektet överstiger de förväntade intäkterna enligt § 3 a) ska överskottet återinvesteras i verksamheten i enlighet med Uppdraget.
- 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 blockförhyrning av Objektet.

- g) Blockförhyrningsavtal avseende Bolagets fastigheter enligt § 1 b) ska innehålla följande villkor:
- i. en löptid om minst tio år,
  - ii. en reglering som säkerställer att bostäderna som omfattas av blockförhyrningsavtalet 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 blockförhyrningsavtalet,
  - 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 Uppdraget. 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.

#### § 4 Giltighet

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

---

Antagen vid bolagsstämman den 28 oktober 2021.