




Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2017:9



Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkensårsåret 2015

Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkensårsåret 2015

Titel: Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2015

Rapportnummer: 2017:9

Utgivare: Boverket, maj, 2017

Upplaga: 1

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-462-3

ISBN pdf: 978-91-7563-463-0

Sökord: allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, kommunala bostadsbolag, värdeöverföringar, bakgrund, regler, begränsningar, undantag, redovisning, kommuner, länsstyrelser, Boverket.

Diarienummer: 3.4.1 1729/2016

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer

E-post: publikationsservice@boverket.se

Telefon: 0455-35 30 00

Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Förord

Rapporten innehåller en sammanställning och redogörelse för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar för räkenskapsåret 2015.

Rapporten är sammanställd av juristen Ingrid Birgersson.

Karlskrona maj 2017

Susann Bard
tf. generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	5
Kapitel 1. Inledning.....	7
Kapitel 2. Reglerna om begränsning av värdeöverföringar	8
Begränsningsregel (3 §).....	8
Undantag för vinster från fastighetsförsäljning (4 §)	11
Undantag för vissa bostadsförsörjningsåtgärder (5 § 1 p.).....	11
Undantag för värdeöverföring till andra bostadsbolag (5 § 2 p.).....	12
Ingen sanktion	12
Rättspraxis	12
Nya redovisningsregler från 2014	13
Kapitel 3. Redovisning av länsstyrelsernas underlag.....	14
Uppgifter om värdeöverföringar per län	15
Uppgifter om bolag/kommuner som redovisat undantag	17
Kapitel 4. Överförda belopp.....	29
Kapitel 5. Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag	31

Sammanfattning

För räkenskapsåret 2015 är det sammanlagt 261 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter om värdeöverföringar. Fyra bolag har inte lämnat uppgifter. Av de 261 bostadsbolagen har

- 60 procent inte lämnat någon värdeöverföring
- 35 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp
- 5 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

De flesta allmännyttiga bostadsbolag följer reglerna om begränsning av värdeöverföringar¹. Med värdeöverföring menas exempelvis vinstutdelning och överföring av koncernbidrag till moderbolag och systerbolag. Sedan bestämmelserna infördes 2011 ligger andelen bolag som lämnar värdeöverföringar utöver tillåtet belopp runt 3–5 procent. Det brukar också vara runt 60 procent av bostadsbolagen som inte lämnar någon värdeöverföring alls till ägaren, kommunen.

För 2015 är det tolv bostadsbolag som lämnat värdeöverföringar med för högt belopp. Totalt har 12,4 miljoner kronor överförts utöver vad som är tillåtet. För räkenskapsåret 2014 låg siffran på 11,4 miljoner kronor.

Beloppsmässigt står Mölndalsbostäder AB för den största otillåtna överföringen, på drygt 6,5 miljoner kronor. De andra bolagens otillåtna överföringar varierar mellan 6 000 kronor och 1,7 miljoner kronor.

De totala värdeöverföringarna från de allmännyttiga bostadsbolagen till ägarna kommunerna uppgår till 632 miljoner kronor, varav överförda belopp enligt undantagen från värdeöverföringsbegränsningen uppgår till 541 miljoner kronor. Det är 27 bostadsbolag som har använt sig av un-

¹ För 2015 är högsta belopp för värdeöverföringar tillskjutet kapital x 1,58 procent, dock högst hälften av bolagets resultat. Från denna regel finns några undantag. Bland annat får årets vinst föras över till kommunen för bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

dantagen. Det är en ökning av antalet jämfört med tidigare år då siffran varierat mellan 14 och 19 bolag.

För 2015 är det bostadsbolagen i Södertälje, Ekerö, Norrköping, Lund, Malmö, Halmstad, Stenungsund, Karlstad, Örebro och Gävle kommuner som svarar för de största överföringarna enligt undantagen, från 10 miljoner upp till 226 miljoner kronor. Hyresbostäder i Norrköping har lämnat den största överföringen på totalt 226 miljoner kronor.

Det är i huvudsak undantaget för överföring av medel till kommunens bostadsförsörjningsåtgärder som används. Några kommuner såsom Upplands Väsby, Eskilstuna, Norrköping, Hässleholm, Malmö och Karlstad har använt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder under flera år. För 2015 har sex bolag använt undantaget för överföring av vinster från fastighetsförsäljning och två bolag undantaget för överföring av koncernbidrag mellan allmännyttiga bostadsbolag inom samma koncern.

Flera kommuner lämnar detaljerade redovisningar hur de överförda medlen har använts och ska användas med angivande av belopp för respektive åtgärd. Men det förekommer också mer svepande beskrivningar. När det gäller vilka slags åtgärder som ryms inom undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder så har Kammarrätten i Stockholm² slagit fast att kommunerna har en omfattande handlingsfrihet, vilket också avspeglas i kommunernas beskrivningar av åtgärderna.

Boverket har av regeringen fått i uppdrag att utvärdera tillämpningen av lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Boverket ska uppmärksamma eventuella problem till följd av brister i lagstiftningen eller i tillämpningen av lagen och vid behov lämna förslag på åtgärder. Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 30 november 2017.

² Kammarrätten i Stockholms dom den 19 november 2013, mål nr 52-13 och 163-13.

Kapitel 1. Inledning

I lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, förkortad AKBL, finns bestämmelser om begränsning av värdeöverföringar. Begränsningen innebär att ett allmännyttigt bostadsbolags värdeöverföringar, exempelvis vinstutdelning och överföring av koncernbidrag till moderbolag, inte får överstiga ett visst belopp. Det finns dock några undantag från begränsningen.

Ett allmännyttigt bostadsbolag ska varje år lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar till länsstyrelsen. Länsstyrelsen ställer sedan samman uppgifterna i en rapport till Boverket. Rapporten ska innehålla en redogörelse för

- bolagens uppgifter om gjorda värdeöverföringar, samlat och fördelat på olika former av värdeöverföringar
- hur värdeöverföringarna förhåller sig till reglerna i 3–5 §§ AKBL
- i vilken utsträckning som värdeöverföringar skett enligt undantagen från begränsningen och för vilka ändamål.

Länsstyrelsen ska lämna rapporten till Boverket senast den 1 oktober varje år. Boverket ska bistå länsstyrelserna i deras arbete med att sammanställa och bedöma bolagens uppgifter. Boverket ställer sedan samman länsstyrelsernas uppgifter och lämnar en skriftlig rapport till regeringen.³

Upplysningsvis kan nämnas att Boverket under 2017 ska utvärdera tillämpningen av AKBL. Utgångspunkten för utvärderingen är de kommunala allmännyttiga bostadsbolagens roll i vilken de ska agera affärsmässigt och samtidigt vara allmännyttiga. Boverket ska uppmärksamma eventuella problem till följd av brister i lagstiftningen eller i tillämpningen av lagen och vid behov lämna förslag på åtgärder. Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet senast den 30 november 2017.⁴

³ Förordningen (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

⁴ Boverkets regleringsbrev för budgetåret 2017 avseende utgiftsområde 18.

Kapitel 2. Reglerna om begränsning av värdeöverföringar

Den 1 januari 2011 infördes nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag genom lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, AKBL. Lagen förtydligar vad ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag är och i lagen ställs krav på hur bolagen ska bedriva sin verksamhet. Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
2. främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
3. erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Bolagen ska driva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer och ha marknadsmässiga avkastningskrav. I detta kapitel lämnar Boverket en redogörelse för bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar i AKBL.

Begränsningsregel (3 §)

Värdeöverföringar från ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med ett tillägg av en procentenhet räknat på det kapital som kommunen eller kommunerna skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Värdeöverföringarna får dock inte överstiga hälften av bolagets resultat. Med bolagets resultat avses årets resultat i resultaträkningen⁵.

Sammanfattningsvis ser begränsningsregeln ut så här:

Högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital × (genomsnittlig statslåneränta + 1 procentenhet), dock högst hälften av bolagets resultat.

⁵ Prop. 2009/10:185 s. 87.

Begreppet värdeöverföring

Värdeöverföring definieras enligt 17 kap. aktiebolagslagen (2005:551), ABL, som

- vinstutdelning
- förvärv av egna aktier
- minskning av aktiekapitalet eller reservfonden för återbetalning till aktieägarna
- annan affärshändelse som medför att bolagets förmögenhet minskar och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget.

Exempel på värdeöverföring enligt sista punkten kan vara överföring av koncernbidrag från dotterbolag till moderbolag.

Koncernbidrag

Regler om så kallade koncernbidrag finns inom skatterätten. Dessa regler syftar till att den samlade skattebelastningen för en koncern ska vara lika stor som om koncernens verksamhet hade bedrivits inom ett enda bolag. Koncernbidrag är därför i princip avdragsgilla för det givande bolaget och förenade med skattskyldighet för det mottagande bolaget.

Reglerna om värdeöverföringar i ABL gör inte något undantag för de fall då koncernbidrag överförs inom en koncern från ett dotterbolag till dess moderbolag. Sådana koncernbidrag är normalt att betrakta som värdeöverföringar och är underkastade samma regler som andra värdeöverföringar till aktieägarna. Detsamma gäller bidrag från ett dotterbolag till ett annat dotterbolag (systerbolag). Även i detta fall är det normalt fråga om en värdeöverföring. Däremot är ett koncernbidrag eller aktieägartillskott från moderbolag till dotterbolag i princip inte att betrakta som en värdeöverföring.⁶

Vid beräkning av värdeöverföringar uppkommer några frågor. Det förekommer att allmännyttiga bostadsbolag lämnar koncernbidrag till moderbolag kombinerat med att moderbolaget lämnar ett aktieägartillskott till bostadsbolaget.

Hur ska värdeöverföringen beräknas?

Boverket har utifrån tidigare lagstiftning om allmännyttiga bostadsföretag och praxis från regeringen beaktat mottaget aktieägartillskott, det vill

⁶ Prop. 2004/05:85 s. 385-386 och Rodhes Aktiebolagsrätt av Rolf Skog, tjugotredje upplagan 2011 s. 93.

säga vi har räknat nettot av lämnat koncernbidrag och mottaget aktieägartillskott. Om ett bolag lämnar koncernbidrag med 1 000 kronor till moderbolaget och får tillbaka 900 kronor som aktieägartillskott är värdeöverföringen 100 kronor.

En annan fråga är hur värdeöverföringen ska beräknas vid koncernbidrag som innebär en skattebesparing⁷ för bolaget som lämnar bidraget? För att det ska vara fråga om en värdeöverföring ska det enligt aktiebolagslagen röra sig om en överföring som minskar bolagets förmögenhet och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget. Mot denna bakgrund bör, enligt Boverkets uppfattning, även eventuell skattebesparing beaktas. Sammanfattningsvis ser Boverket på nettot av lämnade koncernbidrag (inklusive skatteeffekt) och mottagna aktieägartillskott.

Vad är tillskjutet kapital i begränsningsregeln?

Tillskjutet kapital är det kapital som aktieägaren sammanlagt har skjutit till i bolaget som betalning för aktier, det vill säga **i princip aktiekapitalet**. Med tillskjutet kapital avses såväl kontanta medel som apportegendom, och medlen kan ha skjutits till både vid bolagets bildande och senare. Som exempel kan nämnas ett allmännyttigt bostadsbolag som har ett aktiekapital på totalt 12 miljoner kr. Av detta har 2 miljoner tillkommit genom fondemission, 3 miljoner genom emission med apportegendom och 7 miljoner genom kontantemission. Tillskjutet kapital blir då 10 miljoner kr.

Medel som har tillförts genom betalning av aktier till överkurs ska räknas med, likaså tillskott genom kvittning. Däremot ska aktiekapital som tillkommit genom fondemission inte räknas med. Detsamma gäller aktiekapital som ökar genom att uppskrivningsfonden tas i anspråk. Aktieägartillskott får inte heller räknas med.⁸

Genomsnittlig statslåneränta

Den genomsnittliga statslåneräntan fastställs årligen av Skatteverket. För 2015 har Skatteverket fastställt den genomsnittliga statslåneräntan till 0,58 procent.

För räkenskapsåret 2015, med beslut om utdelning under 2016, beräknas högsta belopp för värdeöverföringar på följande sätt: tillskjutet kapital x 1,58 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

⁷ Bolagsskatten är 22 procent.

⁸ Prop. 2009/10:185 s. 54, 86-87.

Undantag för vinster från fastighetsförsäljning (4 §)

Från begränsningsregeln i 3 § finns några undantag. Oberoende av begränsningen får ett bostadsbolag föra över hälften av det nettoöverskott som uppkommit på grund av avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår.

Med nettoöverskott avses skillnaden mellan en fastighets försäljningspris och dess bokförda värde med tillägg för försäljningskostnader.

Innan bolaget kan besluta om en värdeöverföring av nettoöverskott på grund av avyttring av fastigheter krävs beslut av kommunfullmäktige.

Undantaget tar enbart sikte på de fall där fastigheter säljs direkt. Fastighetsvinster som uppkommer indirekt genom att fastigheter överförs till aktiebolag, varefter aktierna i bolaget säljs omfattas inte av undantagsregeln⁹.

Undantag för vissa bostadsförsörjningsåtgärder (5 § 1 p.)

Det finns också undantag från begränsningen när det gäller vissa bostadsförsörjningsåtgärder. Oberoende av begränsningen får ett allmännyttigt bostadsbolag föra över överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

I förarbetena till AKBL anges några exempel på åtgärder som skulle kunna utgöra undantag. Det kan vara åtgärder som ökar variationen inom ett bostadsområde som kännetecknas av ett ensidigt utbud av bostäder, eller finansierar behovet av särskilda lokaler eller fritidsanläggningar såsom fotbollsplaner och lekplatser som mötesplatser för att främja integration. Av förarbetena framgår vidare att det är särskilt angeläget att kommunerna i denna del har utrymme att utgå från lokala behov och förutsättningar. Åtgärder för att tillgodose bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar kan vara åtgärder såsom att ordna bostäder åt sådana personer eller att, anordna lämpliga gemensamhetsutrymmen och relaterad utrustning.¹⁰

Med överskott avses bolagets resultat, dvs. årets resultat i resultaträkningen enligt bilaga 2 och 3 till årsredovisningslagen. Det är endast det

⁹ Prop. 2009/10:185 s. 57 och 58.

¹⁰ Prop. 2009/10:185 s. 58 f. och 89.

gångna årets resultat som får överföras. Tidigare års vinster får inte användas.¹¹

Undantag för värdeöverföring till andra bostadsbolag (5 § 2 p.)

Undantag görs också för överföring av årets resultat om värdeöverföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Ingen sanktion

Det finns ingen sanktion i AKBL om ett bostadsbolag lämnar värdeöverföringar i strid mot bestämmelserna. Vid överträdelser kan länsstyrelsen exempelvis påtala detta för kommunen. En kommunmedlem har också enligt kommunallagen rätt att få lagligheten av kommunens beslut prövad genom att överklaga det hos förvaltningsrätten.

Rättspraxis

Det finns några kommunfullmäktigebeslut om värdeöverföringar från allmännyttiga bolag som överklagats enligt kommunallagen för laglighetsprövning. Bland annat har Kammarrätten i Stockholm prövat överklaganden av Stockholms stads beslut om värdeöverföringar den 28 maj 2012. Prövningen gällde bland annat vilka åtgärder som ryms inom 5 § punkten 1 AKBL. Förvaltningsrätten i Stockholm avlog överklagandena den 20 december 2012. Domen överklagades sedan hos Kammarrätten i Stockholm som, i likhet med förvaltningsrätten, fann att Stockholms kommuns beslut inte strider mot 5 § punkt 1 AKBL och avlog överklagandena den 19 november 2013¹². Av Kammarrättens dom framgår bland annat följande.

”Kammarrätten finner att kommunens redovisning av syften och ändamål med de projekt som planeras inom Vision Järva 2030 och Vision Söderort 2030 inte är tydliga eller preciserade på sådant sätt att det konkret framgår vilka åtgärder överskottet ska användas till inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning. Det framgår t.ex. inte mer än i vaga ordalag vad för slags åtgärder det handlar om och redovisningen saknar en närmare beskrivning av på vilket sätt dessa åtgärder ska främja integration och social sammanhållning. Projekten ligger också relativt långt fram i tiden. Kammarrätten konstaterar dock att det av ovan citerade förarbeten¹³ framgår att när det gäller åtgärder som främjar integration och social sammanhållning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar är det särskilt angeläget att kommunerna har att utgå från lokala behov och förutsättningar. Det framgår

¹¹ Prop. 2009/10:185 s. 88.

¹² Mål nr 52-13 och 163-13 hos Kammarrätten i Stockholm.

¹³ Prop. 2009/10:185 s. 88-89 och Civilutskottets betänkande 2009/10:CU24 s. 11.

också att de åtgärder som exemplifieras inte är avsedda att vara uttömmande. Det ställs vidare inte krav på att åtgärderna behöver preciseras närmare eller fullgöras inom viss tid. Mot bakgrund av det anförda gör kammarrätten bedömningen att kommunerna har en omfattande handlingsfrihet i användandet av överskott enligt 5 § punkt 1 AKBL. Kammarrätten finner därför, i likhet med förvaltningsrätten, att Stockholms kommuns beslut inte strider mot 5 § punkt 1 AKBL.”

Sedan kammarrättens dom överklagats har Högsta förvaltningsdomstolen den 8 september 2014 beslutat att inte meddela prövningstillstånd¹⁴. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

Kammarrättens dom, som blir vägledande för länsstyrelsernas och Boverkets bedömningar av vilka åtgärder som ryms inom 5 § punkten 1 AKBL, visar att kommunerna har en omfattande handlingsfrihet i användandet av överskott enligt denna bestämmelse.

Nya redovisningsregler från 2014

Genom nya redovisningsregler ska aktiebolag från och med den 1 januari 2014 tillämpa ett K-regelverk, K3 eller K2 (K2 för mindre aktiebolag).

Juridiska personer som tillämpar K3 eller K2 ska redovisa koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Tidigare har många bostadsbolag redovisat lämnade koncernbidrag i eget kapital i balansräkningen. Med de nya redovisningsreglerna påverkas i stället årets resultat, som blir lägre än om koncernbidrag redovisats i balansräkningen. Detta behöver beaktas när man bedömer värdeöverföringen enligt 3–5 §§ AKBL. Om ett bostadsbolag redovisar lämnat koncernbidrag till moderbolag eller systerbolag i resultaträkningen behöver årets resultat justeras med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt.

¹⁴ Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 8 september 2014, mål nr 7832-13 och 8490-13.

Kapitel 3. Redovisning av länsstyrelsernas underlag

I detta kapitel redovisar Boverket underlaget från länsstyrelserna. Först redovisas en tabell med uppgifter om värdeöverföringar för varje län och hur de lämnade värdeöverföringarna stämmer överens med bestämmelserna om högsta tillåtna värdeöverföring. Därefter redovisas en tabell över de 27 bostadsbolag som redovisat undantag från begränsningen.

I kapitel 5 redovisas en sammanställning över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföring för räkenskapsåret 2015. De 27 bostadsbolag som redovisat undantag finns i en särskild sammanställning.

Samtliga länsstyrelser har lämnat rapporter till Boverket. Underlaget omfattar totalt 261 bolag. Kompletteringar har behövts från bolagen i ett flertal fall, bland annat när det gäller uppgifter om tillskjutet kapital, skatteeffekt för lämnat koncernbidrag, utdelningens storlek och beskrivning av bostadsförsörjningsåtgärder enligt 5 § 1 p. AKBL.

Uppgifter om värdeöverföringar per län

I tabellen redovisas hur många av de allmännyttiga bostadsbolagen som lämnat värdeöverföring till sin ägare eller systerbolag och om värdeöverföringen överensstämmer med bestämmelserna om högsta tillåtna värdeöverföring.

Tabell 1. Värdeöverföringar. Räkenskapsår 2015.

	Ingen värdeöverföring	Värdeöverföring med tillåtet belopp	Värdeöverföring utöver tillåtet belopp	Ingen uppgift
Län	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag
Stockholm	9	15	2	
Uppsala	4	3		
Södermanland	4	4	1	
Östergötland	4	5		
Jönköping	9	7	1	
Kronoberg	3	4	1	
Kalmar	7	4		
Gotland	1			
Blekinge	2	2	1	
Skåne	15	13	2	
Halland	2	3		
Västra Götaland	29	12	3	4 ¹⁵
Värmland	13	2		
Örebro	9	1		
Västmanland	3	4		
Dalarna	11	3		
Gävleborg	6	4		
Västernorrland	4	3		
Jämtland	6	1		
Västerbotten	10	2		
Norrbottnen	6		1	
Totalt	157	92	12	4

¹⁵ AB Askhemmen, Förbo AB, AB Bostäder i Lidköping och Vårgårdabostäder AB har inte lämnat uppgifter.

Det är sammanlagt 261 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter. Fyra bolag har inte lämnat några uppgifter till länsstyrelserna. Av de 261 bostadsbolagen har

- 60 procent inte lämnat någon värdeöverföring
- 35 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp
- 5 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Andelen bolag som lämnat otillåtna värdeöverföringar ligger på 5 procent och det är två procentenheter högre jämfört med räkenskapsåret 2014¹⁶. Andelen bostadsbolag som inte har lämnat någon värdeöverföring alls till ägaren är 60 procent och det är ungefär samma siffra som för 2014, då det var 61 procent.

Det är tolv bostadsbolag¹⁷ som lämnat värdeöverföringar med för högt belopp. Totalt har cirka 12,4 miljoner kronor överförts utöver vad som är tillåtet. Det är ett något högre belopp än för räkenskapsåret 2014 då siffran låg på 11,4 miljoner kronor.

Nio av bolagen har lämnat värdeöverföringar som varierar mellan 1,95 procent och 5,1 procent av det tillskjutna kapitalet i bolaget¹⁸. Ett bolag har återbetalat villkorat aktieägartillskott och ett bolag har lämnat utdelning trots att årets resultat är negativt. Beloppsmässigt står Mölndalsbostäder AB för den största otillåtna överföringen, på drygt 6,5 miljoner kronor. De andra bolagens otillåtna överföringar varierar mellan 6 000 kronor och 1,7 miljoner kronor.

Orsakerna till de otillåtna utdelningarna, i de fall de går att utläsa, varierar. I ett fall handlar det om återbetalning av villkorat aktieägartillskott, i några andra fall har bolagen använt felaktigt beräkningsunderlag eller felaktig genomsnittlig statslåneränta. Ett bolag, Mölndalsbostäder AB, har under cirka tio år lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Slutsats

Sammanfattningsvis följer de flesta allmännyttiga bostadsbolag reglerna om begränsning av värdeöverföringar. Sedan bestämmelserna infördes

¹⁶ Boverkets rapport 2016:4 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2014, dnr 1680/2015.

¹⁷ AB Botkyrkabyggen, AB Ekeröbostäder, Eskilstuna Kommunfastigheter, Eksjöbostäder AB, AB Uppvidingehus, Sölvesborgshem AB, Båstadhem AB, AB Ängelholmshem, AB Karlsborgsbostäder, Mölndalsbostäder AB, Bostads AB Eidar, Arvidsjaurhem AB.

¹⁸ Högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital × 1,58 %, dock högst hälften av bolagets resultat.

2011 ligger andelen bolag som lämnar värdeöverföringar utöver tillåtet belopp runt 3–5 procent. Runt 60 procent av bostadsbolagen lämnar inte någon värdeöverföring alls till ägaren¹⁹.

Uppgifter om bolag/kommuner som redovisat undantag

Begränsningen av värdeöverföringar gäller inte för överskott från fastighetsförsäljningar som uppkommit under räkenskapsåret. Högst hälften av sådant överskott får delas ut (4 § AKBL).

Begränsningen av värdeöverföringar gäller inte heller för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar (5 § 1 p. AKBL). Det finns heller inte någon begränsning för värdeöverföringar mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern (5 § 2 p. AKBL).

För 5 § punkterna 1 och 2 gäller att högst det gångna årets resultat får överföras. I tabell 2 redovisas uppgifter om överförda belopp för de 27 bolag som redovisat undantag. Utförligare uppgifter om respektive bolag finns i tabell 5 sist i rapporten.

¹⁹ Boverkets Rapporter om värdeöverföringar för räkenskapsåren 2011-2015, 1329-2365/2012, 1329-2730/2013, 1329-2183/2014, 1680/2015 och 1729/2016.

Tabell 2. Bolag/kommuner som redovisat undantag från begränsningen. Räkenskapsår 2015.

Kommun	Bolagets namn	Överföringar i tkr enligt				Tillåten överföring
		3 §	4 §	5 § 1 p.	5 § 2 p.	
Sollentuna	AB Sollentunahem	6 000		8 000		Ja
Södertälje	Telge Bostäder AB	1 037			10 305	Ja
Ekerö	AB Ekerö Bostäder	151	25 079			Nej
Norrtälje	Roslagsbostäder AB	116		4 500		Ja
Upplands-Bro	Upplands-Brohus AB	553		6 507		Ja
Upplands Väsby	AB Väsbyhem	916		5 400		Ja
Älvkarleby	AB Älvkarlebyhus	79		800		Ingen redovisning av 5 §
Eskilstuna	Eskilstuna Kommunfastigheter AB	2 039		2 000		Nej
Norrköping	Hyresbostäder i Norrköping			15 600		Ja
Norrköping	Hyresbostäder i Norrköping ²⁰			211 000		Knapphändig redovisning
Jönköping	Bostads AB Vätterhem	78			7 800	Ja
Alvesta	AllboHus Fastighets AB		460			Ja
Karlshamn	Karlshamnsbostäder		5 308			Ja
Karlskrona	AB Karlskronahem	1 716		5 000		Ja
Hässleholm	AB Hässlehem			3 000		Ja
Klippan	Bostads AB Treklövern	80		500		Ja
Lund	Lunds Kommuns Fastighets AB	1 430		10 000		Ja
Malmö	MKB Fastighets AB	3 904		30 000		Ja
Halmstad	Halmstads Fastighets AB	4 213		20 000		Ja
Stenungsund	Stenungsundshem AB	564		95 000		Ja
Karlstad	Karlstads Bostads AB	207		12 000		Ja
Kil	Kilsbostäder AB		3 699			Ja
Örebro	Örebrobostäder AB	964		30 000		Ja
Kungsör	Kungsörs Fastighets AB	520		480		Ja

²⁰ Extra utdelning under 2015.

Falun	AB Stora Tunabyggen	674		4 000		Knapphändig redovisning
Gävle	AB Gavlegårdarna	367		10 000		Ja
Ljusdal	AB Ljusdalshem	111	2 118			Ja
Ljusdal	AB Ljusdalshem ²¹		3 454	9 600		Ja
Sollefteå	Solatium Hus & Hem AB	248	238			Ja
Summa		25 967	40 356	483 387	18 105	

Överföring av vinst från fastighetsförsäljning och överföring till annat bostadsbolag

Några bolag har fört över överskott från fastighetsförsäljningar till sina ägare kommunerna. Det är AB Ekerö Bostäder, AllboHus Fastighets AB, Karlshamnsbostäder AB, Kilsbostäder AB, AB Ljusdalshem och Solatum Hus & Hem AB. Bolagens överföringar är tillåtna förutom vad gäller AB Ekerö Bostäders totala överföring som överstiger tillåtet belopp med 78 000 kronor (totalt överfört 25 230 000, varav 25 079 000 avser nettoöverskott avyttrade fastigheter och resterande 151 000 kr utdelning enligt 3 §, tillåtet belopp enligt 3 § är 73 000).

Telge Bostäder AB och Bostads AB Vätterhem har fört över medel till andra allmännyttiga bostadsbolag med tillåtet belopp.

När det gäller överföring från fastighetsförsäljning till kommunen och överföring till annat allmännyttigt bostadsbolag behöver bolaget eller kommunen inte särskilt redovisa hur de överförda medlen ska användas. En sådan redovisning behövs däremot när det gäller överföring av bolagets överskott till kommunen om medlen ska användas för bostadsförsörjningsåtgärder. I det följande återges kommunernas redovisningar.

Sollentuna

AB Sollentunahem har fört över 6 miljoner kronor enligt 3 § och 8 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. till kommunen. Beloppet enligt 5 § 1 p. avser bland annat följande insatser:

- Boendesamordnare, 0,8 miljoner kronor, för att få en effektivare hantering av sociala lägenheter.
- Brottsförebyggande och trygghetsskapande verksamhet, 2 miljoner kronor. Kartläggning, mätningar och åtgärdande verksamhet i brottsförebyggande och trygghetsskapande verksamhet. Brottsprevention,

²¹ Efterutdelning avseende räkenskapsår 2014.

brottsförebyggande verksamhet syftar till att minska, begränsa eller eliminera brottslighet och dessa skadeverkningar. Tryggt och snyggt är en brottsförebyggande verksamhet i nära samarbete med volontärer som nattvandrare, dagvandrare, skräpplockning, klottersanerare, rastfaddrar med mera.

- Northside fritidsgård, 3,2 miljoner kronor. Fritidsklubb för barn och ungdomar som är 10–12 år och fritidsgård för ungdomar 13–17 år inom Turebergsområdet.
- Fältverksamhet och sociala insatsgruppen, 2 miljoner kronor. Uppdraget är att förebygga våld, missbruk och andra sociala problem bland ungdomar i Sollentuna.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna enligt lagen. Boverket delar den bedömningen.

Norrtälje

Roslagsbostäder AB har fört över 116 000 kronor enligt 3 § och 4,5 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. Beloppet enligt 5 § 1 p. föreslås finansiera delar av ombyggnad av centrumtorget i Hallstavik. Torget ska enligt kommunen efter ombyggnaden upplevas som en trygg, hållbar, tillgänglig och attraktiv möteplats för alla åldrar och ur ett jämställt integrationsperspektiv.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna enligt lagen. Boverket delar den bedömningen.

Upplands-Bro

Upplands-Brohus AB har fört över 553 000 kronor enligt 3 § och 6 507 000 kronor enligt 5 § 1 p. till kommunen. Beloppet enligt 5 § 1 p. avser finansiering av upprustning av torgytan i Bro Centrum. Syftet med upprustningen av torget i Bro Centrum är att bidra till att främja integration och social gemenskap i Bro tätort.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna enligt lagen. Boverket delar den bedömningen.

Upplands Väsby

AB Väsbyhem har fört över 916 000 kronor enligt 3 § och sammanlagt 5,4 miljoner kronor till kommunen enligt 5 § 1 p. Beloppen enligt 5 § 1 p. avser bland annat följande insatser:

- Ung och Trygg, 1,2 miljoner kronor. Bland annat olika brotts- och drogförebyggande aktiviteter, trygghetsvandringar och trygghetsskapande sommaraktiviteter.
- Tryggt Boende, 1,8 miljoner kronor. Projektet innehåller fem delar. 1) En särskild vräkningsförebyggare är anställd av kommunen i projektet och arbetar nära tillsammans med hyresansvarig för att öka trivsel, trygghet och ansvarstagande från hyresgäster. Målet är att minska antalet vräkningar och öka tryggheten. 2) Kommunens fältarbetare och deras arbete med ungdomar. 3) Extra riktat vuxenstöd till vissa ungdomar vars naturliga nätverk behöver kompletteras. Förväntad effekt är minskad psykisk ohälsa, skadegörelse och störningar. 4) Uppsökande arbete med personer med missbruksproblematik för att motivera dem till att förändra sitt liv och för att stärka tryggheten i olika bostadsområden. 5) Trygghetsskapande aktiviteter.
- Trygghetsskapande åtgärder och mötesplatser, 3 miljoner kronor. Bland annat klottersanering, rondering i centrala delar, byte och komplettering av belysningsarmaturer i de centrala delarna och rensning buskage, renovering lekplatser.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna enligt lagen. Boverket delar den bedömningen.

Älvkarleby

AB Älvkarlebyhus har fört över 79 000 kronor enligt 3 § och 800 000 kronor enligt 5 § 1 p. till kommunen. Det har inte kommit in någon redovisning till länsstyrelsen hur och för vilka åtgärder de överförda medlen på 800 000 kronor har använts. Det går därför inte att bedöma om överföringen är tillåten.

Eskilstuna

Eskilstuna Kommunfastigheter AB har lämnat en utdelning till kommunen med 2 039 000 kronor enligt 3 § och 2 miljoner kronor enligt 5 § punkten 1. Utdelningen på 2 039 000 kronor överstiger tillåtet belopp med 1 407 000 kronor (tillskjutet kapital $40\,000\,000 \times 1,58\% = 632\,000$). När det gäller överföringen på 2 miljoner kronor har Eskilstuna kommun specificerat hur de överförda medlen ska användas under 2016 och angett kostnaden för varje område/objekt. Prioritering sker till projekt, utvecklingsarbeten och arrangemang som bedöms öka ett områdes attraktivitet, stimulera gemenskap och trivsel och stödja integrationsarbete. Överförda medel kommer bland annat att användas till projektledare bosociala frågor, sommararbetare, miljövärdar, sommaraktiviteter, bos-

kola i form av Hälsa välkommen (integration), boendesamverkan, mötesplatser, områdesinsatser Lagersberg, Råbergstorp, Stenby, Skiftinge och Fröslunda. Eskilstuna kommun har bedömt att arbetet fungerar väl och att medlen möjliggör profileringar och att andra organisationer genom samverkan och överenskommelser stimuleras till integrationsskapande och integrationsfrämjande insatser i Eskilstuna. Kommunen har också specificerat hur överförda medel under 2015 har använts. Länsstyrelsen har bedömt att överföringen på 2 miljoner ryms inom vad som är tillåtet enligt 5 § punkten 1. Boverket delar den bedömningen.

Norrköping

Hysesbostäder i Norrköping AB har fört över 15,6 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. till kommunen. Kommunen har redovisat att den avser att använda drygt 15,6 miljoner kronor i följande projekt: bostadssamordningen (2,5 mnkr), boenden för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, till exempel boende för missbrukare, genomgångsboende, kvinnoboende och skyddat boende (6 mnkr), övriga verksamheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar till exempel öppenvård, resursteam (boendestöd i hemmet) och uppdragsavtal med Ria-byrån (4,4 mnkr) samt särskilda boendelösningar (2,7 mnkr). Därutöver genomfördes under 2015 en extra utdelning från Hyresbostäder i Norrköping AB till Norrköping Rådhus AB med 211 miljoner kronor. Dessa medel ska enligt uppgifter från Hyresbostäder användas i exploateringsprojekt inre hamnen till åtgärder där kommunen har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar. Någon mer information om detta projekt har inte lämnats.

När det gäller avsatta medel på 15,6 miljoner kronor ligger dessa inom ramen för vad som är tillåtet enligt undantaget i 5 § punkten 1. När det gäller den extra utdelningen på 211 miljoner som ska användas i exploateringsprojekt inre hamnen är det utifrån inkomsten redovisning svårt att bedöma om överföringen är tillåten enligt 5 § punkten 1.

Karlskrona

AB Karlskronahem har fört över 1 716 000 kronor enligt 3 § och 5 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. Enligt redovisning från Karlskrona kommun avser kommunen att använda de 5 miljonerna till följande:

- Boendestödteamet. Olika boendestöd som till exempel Rosenbom (korttidsboende för personer som saknar egen bostad), ungbo (boende för ungdomar som av olika skäl inte kan bo hemma men inte behöver placeras på institution och Vilja (skydds- och stödboende för vuxna kvinnor med beroendeproblematik).

- HVB-hem (hem för vård och boende) som tar emot barn och unga och deras föräldrar.
- HVB-hem som bedriver behandling för vuxna män med beroendeproblematik.

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Hässleholm

AB Hässlehem har fört över 3 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. till kommunen. Överföringen ska innefatta hjälp till finansiering av bostadsanpassningsbidrag och mötesplats Ljungdala som är ett allaktivitetshus för att främja integration. Boverket bedömer att överföringen är tillåten.

Klippan

Bostads AB Treklövern har fört över 80 000 kronor enligt 3 § och 500 000 kronor enligt 5 § 1 p. till kommunen. Enligt Klippans kommun ska överföringen enligt 5 § 1 p. användas för anläggande av spontanidrottsplats. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Lund

Lunds Kommuns Fastighets AB har fört över 1 430 000 kronor enligt 3 § och 10 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. Enligt Lunds kommun ska överföringen på 10 miljoner kronor användas till att kartlägga bostadssociala projekt enligt lag. Kartläggningen pågick under hösten 2016. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Malmö

MKB Fastighets AB har fört över 3,9 miljoner kronor enligt 3 § och 30 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. till ägaren. Överföringen på 30 miljoner kronor motiverades av kommunens kostnader för strukturell hemlöshet. Malmö stads nettokostnad för hemlöshet uppgick 2015 till 260 miljoner kronor. Kostnaderna har ökat med i genomsnitt 13 procent årligen under den senaste femårsperioden. Strukturell hemlöshet är en följd av rådande bostadsbrist som medför att ekonomiskt svaga hushåll inte kan konkurrera på bostadsmarknaden. Den totala kostnaden för den strukturella hemlösheten uppskattas av kommunen till 147 miljoner kronor för 2015. Kommunens kostnader för hemlöshet omfattar bland annat förebyggande åtgärder, kostnader för boende i olika former (såsom dygnsboende, härbärgen och hotell), hantering av hyreskontrakt, arbete med att hitta lägenheter för andrahandsuthyrning, uteblivna hyresintäkter från klienter som bor i de lägenheter som kommunen hyr och hyr ut i andra hand till hem-

lösa samt planering, uppföljning och utredning till följd av hemlöshet. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Halmstad

Halmstads Fastighets AB har fört över 4 213 000 kronor till Halmstads Rådhus AB enligt 3 § och 20 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. till Halmstads Rådhus AB för vidareutdelning till Halmstads kommun. Överföringen på 20 miljoner kronor ska främst finansiera insatser inom tre områden:

- Projekt som främjar integration och social sammanhållning t.ex. centrumutvecklingsprojekt i Vallås, Simlångsdalen, Oskarström och Getinge
- Fritidsanläggningar eller mötesplatser som främjar integration och social sammanhållning t.ex. fritids- och idrottsanläggningar i Oskarström, på Kärleken och Nyhem.
- Åtgärder som tillgodoser bostadsbehov för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för t.ex. gruppbostad och HVB-hem.

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Stenungsund

Stenungsundshem AB har fört över 564 000 kronor enligt 3 § och 95 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. till ägaren kommunen. Det överförda beloppet om 95 miljoner kr avser återbetalning av villkorat aktieägartillskott. I samband med den rekonstruktion som genomfördes 1995 tillförde Stenungsunds kommun 225 miljoner kronor som villkorat aktieägartillskott till bolaget. Kommunfullmäktige beslutade att återbetalning skulle ske i den takt som utdelningsbara medel uppkom i bolaget. Kvarstående villkorat aktieägartillskott om 95 miljoner kronor har överförts enligt undantaget i 5 § punkten 1. Stenungsunds kommun har för avsikt att använda medlen till bland annat LSS-bostäder, särskilda bostäder för äldre, integration, boende för nyanlända.

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Karlstad

Karlstads Bostads AB har fört över 207 000 kronor enligt 3 § till Karlstads Stadshus AB och 12 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. till Karlstads Stadshus AB för vidareutdelning till Karlstads kommun. Överföringen på 12 miljoner kronor planerar kommunen att i första hand använda i pro-

jekten: nytt psykiatriboende, ”tak-över-huvud-garantin”, konstgräs på Örsholmens IP, arbete mot hemlöshet och näridrottsplats på Gruvlyckan.

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Örebro

Örebrobostäder AB har fört över 964 000 kronor enligt 3 § till Örebro Rådhus AB och 30 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. till Örebro Rådhus AB för vidareutdelning till Örebro kommun. Överföringen på 30 miljoner kronor ska gå till aktiviteter/projekt inom Örebro kommun som främjar integrationen bland framförallt barn och ungdomar i prioriterade bostadsområden. Följande projekt aktiviteter/projekt var utvalda för 2015:

- Finansiering av kommunens driftkostnader för ungdomshuset Tegelbruket, 7,5 miljoner kronor.
- Finansiering av familjecentraler, 6,6 miljoner kronor.
- Insatser för långtidsarbetslösa försörjningsstödstagare, ÖBO-skolan – en utbildning för grön- och fastighetsskötsel, 6 miljoner kronor.
- Insatser för framför allt nyanlända elever att erhålla jämlika utbildningsvillkor, såsom skolskjutskostnader för nyanlända elever, Partnerskap – Vivalla, Baronbacken, Oxhagen/Varberga, Brickebacken, 6,4 miljoner kronor.
- Kostnadstäckning av ökade driftkostnader för särskilda sommaraktiviteter för barn i kommunens stora bostadsområden, 2 miljoner kronor.
- Anläggningen av en konstgräsplan i Vivalla, 1,2 miljoner kronor.
- Kostnadstäckning av ökade driftkostnader för Brickbackens IP, 0,3 miljoner kronor.

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Kungsör

Kungsörs Fastighet AB har fört över 520 000 kronor enligt 3 § och 480 000 kronor enligt 5 § 1 p. till kommunen. Medlen om 480 000 kronor har använts till att iordningsställa och anpassa lokaler till de ungdomar som kommit till kommunen som ensamkommande flyktingbarn och som under tiden i Kungsör blivit över 18 år.

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Falun

AB Stora Tunabyggen har fört över 674 000 kronor enligt 3 § och 4 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. till kommunen. Länsstyrelsen anger att enligt uppgift från kommunen ska medlen om 4 miljoner kronor användas för att bekosta detaljplaneläggning för att öka möjligheterna att skapa fler bostäder. Länsstyrelsen har begärt en mer utförlig redovisning från bolaget, men någon sådan har inte kommit in.

Gävle

AB Gavlegårdarna har fört över 367 000 kronor enligt 3 § och 10 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. Överförda medel på 10 miljoner kronor avser bland annat följande aktiviteter:

- Aktiv fritid, ett projekt för att arbeta med kultur och fritidsaktiviteter för personer med funktionsnedsättning som bor i grupp eller servicebostad eller har stöd från det personliga stödet inom omvårdnadsförvaltningen.
- Fritidsgård, integrationsprojekt i Andersberg.
- Ett belysningsprojekt till en konstgräsplan i Andersberg.
- Kulturföreningen Kulturum o stadsdelen Brynäs.
- Vård/värdinna i trygghetsboende.
- Socialförvaltningen har ett samarbete med Gavlegårdarna där man ska motverka att människor hamnar i en ekonomisk situation där man riskerar avhysning.
- Kommunledningskontoret, kommunikationsavdelningen (kundtjänst). Kundtjänst arbetar med kommunens bostadsgaranti gentemot studerande på högskolan. Arbetet syftar till att ha beredskap främst inför terminsstart så att alla studenter får någonstans att bo.
- Ett projekt som stöttar Gefle IF med material, planhyror, utbildning av ledare, samarbete med socialtjänsten m.m. Detta projekt stöder föreningen på grund av den starka inströmningen till föreningen av nyanlända ungdomar som vill spela fotboll.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Ljusdal

AB Ljusdalshem har genom en efterutdelning för räkenskapsåret 2014 fört över 3 454 000 kronor enligt 4 § och återbetalat en del av ett villkorat aktieägartillskott om 9,6 miljoner kronor och överfört detta belopp till kommunen enligt 5 § 1 p. Ljusdals kommun lämnade år 2001 ett villkorat aktieägartillskott med 25 miljoner kronor. Till och med 2014 har Ljusdalshem återbetalat 1 893 000 kronor och det kvarstår 23 107 000 kronor. Överföringen på 9,6 miljoner kronor ska delfinansiera renovering av aulan på Slottegymnasiet med 6,5 miljoner, betongparken på Östernäs med 2,5 miljoner samt lekplatser med 600 000 kronor. Syftet med en upprustning av aulan på Slottegymnasiet är att skapa en kulturscen för alla invånare i kommunen. Aulan kommer också att vara en viktig del i etableringen av Kulturcentrum vid Slottegymnasiet/Musikskolan. Betongparken och lekplatser för unga i Ljusdal.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Slutsats

Det är 27 bostadsbolag som har använt sig av undantagen från värdeöverföringsbegränsningen. Det är en ökning av antalet jämfört med tidigare år då siffran varierat mellan 14 och 19 bolag.

För 2015 är det bostadsbolagen i Södertälje, Ekerö, Norrköping, Lund, Malmö, Halmstad, Stenungsund, Karlstad, Örebro och Gävle kommuner som svarar för de största överföringarna från 10 miljoner upp till 226 miljoner kronor. Hyresbostäder i Norrköping har lämnat den största överföringen på totalt 226 miljoner kronor.

Det är i huvudsak undantaget för överföring av medel till kommunens bostadsförsörjningsåtgärder som används. Några kommuner såsom Upplands Väsby, Eskilstuna, Norrköping, Hässleholm, Malmö och Karlstad har använt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder under flera år. För 2015 har sex bolag använt undantaget för överföring av vinster från fastighetsförsäljning och två bolag undantaget för överföring av koncernbidrag mellan allmännyttiga bostadsbolag inom samma koncern.

Flera kommuner lämnar detaljerade redovisningar hur de överförda medlen har använts och ska användas med angivande av belopp för respektive åtgärd. Men det förekommer också mer svepande beskrivningar och i något fall saknas redovisning eller är den knapphändig så att det inte går att bedöma om överföringen är tillåten eller inte. När det gäller vilka slags åtgärder som ryms inom undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder så

har Kammarrätten i Stockholm²² slagit fast att kommunerna har en omfattande handlingsfrihet, vilket också avspeglas i kommunernas beskrivningar av åtgärderna.

²² Kammarrätten i Stockholms dom den 19 november 2013, mål nr 52-13 och 163-13.

Kapitel 4. Överförda belopp

Bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar har gällt från och med räkenskapsåret 2011. Av tabellen nedan framgår de allmännyttiga bostadsbolagens totala värdeöverföringar för räkenskapsåren 2011–2015. I tabellen finns även siffror för räkenskapsåret 2010 men då gällde andra regler²³. Den stora skillnaden mellan nuvarande och tidigare bestämmelser är dagens regler om undantag från värdeöverföringsbegränsning.

Tabell 3. Värdeöverföringar räkenskapsåren 2010-2015

Räkenskapsår	Ränta på beräkningsunderlag %	Totalt överfört tkr	Varav otillåtet tkr	Varav undantagen tkr
2015	1,58	632 712	12 451	541 848
2014 ²⁴	2,62	229 124	11 456	142 429
2013 ²⁵	3,01	1 185 521	8 846	1 054 110
2012 ²⁶	2,52	3 658 328	8 500	3 552 173
2011 ²⁷	3,57	1 658 768	17 873	1 513 399
2010 ²⁸	3,76	411 800	279 946	-

För 2015 har totalt överfört belopp ökat jämfört med år 2014. Antalet bolag som använt sig av undantagen har ökat från 18 till 27 och undantagen svarar för 86 procent av de totala överföringarna. Jämfört med åren 2011–2013 har de totala överföringarna minskat kraftigt och detta har främst sin förklaring i att de tre allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms stad inte längre överför medel enligt undantagen till staden. För åren 2011-2013 var Stockholmsbolagens överförda belopp enligt undantagen betydande och uppgick till sammanlagt 5,7 miljarder kronor, vilket motsvarar 88 procent av det totalt överförda beloppet för dessa år.

²³ Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

²⁴ Boverkets rapport 2016:4 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2014, dnr 1680/2015.

²⁵ Boverkets rapport 2015:3 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2013, dnr 1329-2183/2014.

²⁶ Boverkets rapport 2014:1 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2012, dnr 1329-2730/2013.

²⁷ Boverket rapport 2013:1 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2011, dnr 1329-2365/2012.

²⁸ Boverkets rapport 2011:18 Utdelningar från allmännyttiga bostadsföretag för räkenskapsåret 2010, dnr 1329-2477/2011.

De otillåtna värdeöverföringarna har minskat kraftigt med reglerna från 2011. Andelen bolag som lämnade otillåten värdeöverföring under räkenskapsåret 2010 var 18 procent jämfört med siffror på 3–5 procent för åren 2011–2015.

En närmare utvärdering av tillämpningen av AKBL kommer att göras i det uppdrag som Boverket fått från regeringen. Uppdraget ska redovisas senast den 30 november 2017.

Kapitel 5. Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag

På följande sidor redovisas två sammanställningar över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföring/värdeöverföringar för räkenskapsåret 2015. Den första sammanställningen (tabell 4) innehåller de 77 bolag som redovisat värdeöverföringar till ägaren, men där undantag från begränsningsregeln inte förekommer. De 77 bolagen har värdeöverföringar netto större än 0 kronor.

Om uppgift om tillskjutet kapital saknas anges detta i tabellen som i.u. = ingen uppgift. I sådant fall används aktiekapitalet som beräkningsunderlag. Det tillskjutna kapitalet kan vara både mindre och större än aktiekapitalet. Mindre om viss del av aktiekapitalet tillkommit genom fondemission, större om aktiekapital betalats till överkurs.

De 27 bolag som redovisat undantag från begränsningsregeln finns i en särskild sammanställning (tabell 5).

Nedan finns förklaringar till de olika rubrikerna i tabellerna.

- **Aktiekapital.** Bokförda värdet på hela aktiekapitalet enligt bolagets bokslut.
- **Tillskjutet kapital.** I princip bolagets aktiekapital. Här ingår även aktiekapital som skjutits till genom kvittning av en skuld och kapital som tillförts genom betalning av aktier till överkurs. Kapitalet kan ha skjutits till både vid bolagets bildande och senare, till exempel vid nyemission. Aktiekapital som tillkommit genom fondemission eller att uppskrivningsfonden tagits i anspråk räknas inte med. Aktieägartillskott räknas inte heller med.
- **Resultat.** Resultat efter skatt enligt bolagets bokslut.
- **Nettoöverskott avyttrade fastigheter.** Nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under räkenskapsåret 2015.
- **Utdelning.** På bolagsstämman beslutat utdelningsbelopp avseende räkenskapsåret 2015. Utdelningen betalades ut under 2016.
- **Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt.** Lämnade koncernbidrag till moderbolag och systerbolag. Uppgiften gäller nettobelopp, det vill

säga med avdrag för eventuella skatteeffekter av lämnade koncernbidrag.

- **Mottagna aktieägartillskott.**
- **Övrig överföring.** Förvärv av egna aktier, minskning av aktiekapitalet eller reservfond som återbetalats till aktieägarna och annan affärshändelse som medför att bolagets förmögenhet minskar och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget.
- **Värdeöverföringar netto.** Utdelning + lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt – mottagna aktieägartillskott + övrig värdeöverföring.
- **Tillåten värdeöverföring.** Tillskjutet kapital \times 1,58 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

Varav överföringar enligt

- **3 §.** Tillskjutet kapital \times 1,58 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.
- **4 §.** Överföring av nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastighet. Högst hälften av nettoöverskottet får överföras.
- **5 § 1 p.** Överföring av överskott för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.
- **5 § 2 p.** Överföring mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Tabell 4. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring. Räkenskapsår 2015. Belopp i tkr.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 1,58 % ²⁹
Stockholms län										
Stockholm	AB Svenska Bostäder	1 519 000	636 000	653 813	10 049				10 049	10 049
Stockholm	AB Familjebostäder	750 000	55 000	258 929	869				869	869
Stockholm	AB Stockholmshem	882 000	63 000	519 819	995				995	995
Järfälla	Järfällahus AB	443 477	226 377	63 886	3 577				3 577	3 577
Lidingö	Lidingöhem AB	4 700	4 700	1 404	74				74	74
Värmdö	VärmdöBostäder AB	25 000	2 841	8 099	45				45	45
Tyresö	Tyresö Bostäder AB	15 000	15 000	19 049	237				237	237
Botkyrka	AB Botkyrkabyggen	135 500	173 956	51 591	3 550				3 550	2 748
Nykvarn	AB Nykvarnsbostäder	15 000	15 000	21 962	12	225			237	237
Vallentuna	AB Össebyhus	900	900	87	14				14	14
Sundbyberg	Fastighets AB Förvaltaren	500 000	235 967	148 559	3 728				3 728	3 728
Uppsala län										
Uppsala	Uppsalahem AB	166 800	166 800	261 720	2 635	274 900	274 900		2 635	2 635
Enköping	AB Enköpings hyresbostäder	7 424	7 424	21 671	117				117	117
Södermanlands län										
Katrineholm	Katrineholms Fastighets AB	40 000	40 000	9 284	632				632	632
Nyköping	Nyköpingshem AB	10 000	10 000	21 946	158				158	158
Strängnäs	Strängnäs Bostads AB	25 010	3 000	3 881	47				47	47

²⁹ Dock högst hälften av bolagets resultat.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 1,58 % ²⁹
Gnesta	Gnestahem AB	60 000	60 000	2 443		468			468	948
Östergötlands län										
Mjölby	Bostadsbolaget i Mjölby	5 000	4 500	26 624	71				71	71
Söderköping	Ramunderstaden AB	9 000	9 000	5 659	142				142	142
Linköping	AB Stångåstaden	368 000	347 400	93 356	5 483	62 868	62 868		5 483	5 489
Jönköpings län										
Gislaved	Gislavedshus AB	8 250	8 250	18 263	130				130	130
Jönköping	AB Bankerydshem	750	i.u.	1 951		9			9	12
Jönköping	Bottnaryds Bostads AB	169	169	195		3			3	3
Jönköping	AB Grännahus	477	i.u.	2 313		5			5	8
Jönköping	AB Norrahammars Kommunala Bostäder	1 400	i.u.	7 871		17			17	22
Eksjö	Eksjöbostäder AB	3 340	i.u.	2 741		88		1 500 ³⁰	1 588	53
Värnamo	Finnvedsbostäder	6 200	6 200	9 267	98				98	98
Mullsjö	Mullsjö Bostäder AB	10 200	7 700	583	120				120	122
Kronobergs län										
Ljungby	Ljungbybostäder	2 500	2 500	6 875		40			40	40
Växjö	Vidingehem AB	13 310	13 310	5 578		68			68	210
Växjö	Växjöbostäder AB	140 050	140 050	119 288		9 311	7 098		2 213	2 213
Uppvidinge	AB Uppvidingehus	1 500	1 500	2 554		37			37	24
Kalmar län										

³⁰ Övrig överföring 1 500 tkr avser återbetalning av villkorat aktieägartillskott.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 1,58 % ²⁹
Kalmar	Kalmarhem AB	10 000	10 000	6 483	158	11 700	11 700		158	158
Nybro	Nybro Bostads AB	2 800	2 800	723		35			35	44
Vimmerby	Vimarhem	2 700	2 700	1 101 ³¹		1 022	980		42	43
Västervik	Västerviks Bostads AB	7 000	7 000	31 634	111				111	111
Blekinge län										
Sölvesborg	Sölvesborgshem AB	41 270	i.u.	7 652		843			843	652
Skåne län										
Bromölla	AB Bromöllahem	7 200	3 000	2 389	47				47	47
Båstad	Båstadhjem AB	4 000	4 000	- 2 136	63,2				63,2	0
Eslöv	Eslövs Bostads AB	28 500	28 500	3 200		244			244	450
Höganäs	AB Höganäshem	2 235	2 235	24 959	35				35	35
Höör	Höörs Fastighets AB	40 000	40 000	8 159	632				632	632
Kristianstad	AB Kristianstadsbyggen	11 700	11 700	34 910	185	2 340	2 340		185	185
Kävlinge	Kävlinge Kommunala Bostads AB	29 200	7 665	10 260	121				121	121
Svalöv	AB Svalövsbostäder	6 315	2 915	7 245	46				46	46
Svedala	Bostads AB Svedalahem	6 000	6 000	12 146	95				95	95
Trelleborg	AB Trelleborgshem	21 535	21 535	8 534	340				340	340
Ängelholm	AB Ängelholmshem	6 774	380 002 ³²	15 541	7 722				7 722	6 004
Hallands län										

³¹ Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 79 + 1 022 = 1 101.

³² 373 228 tkr avser nyemission genom apportegendom.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 1,58 % ²⁹
Kungsbacka	Eksta Bostads AB	50 000	50 000	11 240	790				790	790
Varberg	Varbergs Bostads AB	10 000	10 000	32 341 ³³		33 718	33 560		158	158
Västra Götalands län										
Ale	Alebyggen	17 400	9 500	20 653	84				84	150
Alingsås	Alingsåshem	10 000	10 000	20 304		122			122	158
Falköping	Falköpingsbostäder AB	4 600	i.u.	13 118	73				73	73
Göteborg	Bostads AB Poseidon	68 000	68 000	78 251	1 074	63 180	63 180		1 074	1 074
Göteborg	Göteborgs Stads Bostads AB	40 000	40 000	53 101	632	102 960	102 960		632	632
Götene	AB Götenebostäder	5 000	i.u.	750	79				79	79
Karlsborg	AB Karlsborgsbostäder	1 500	1 500	5 487		30			30	24
Lysekil	Lysekilsbostäder AB	4 073	4 073	6 624	64				64	64
Mark	Marks Bostads AB	44 000	44 000	8 891	695				695	695
Mölnadal	Mölnalsbostäder AB	40 000	40 000	18 632 ³⁴		7 200			7 200	632
Skara	Centrumbostäder i Skara AB	3 000	i.u.	3 587 ³⁵		4 073	4 026		47	47
Skövde	Skövdebostäder	7 300	7 300	71 139	115				115	115
Sotenäs	Sotenäsbostäder AB	11 478	11 478	9 939	180				180	181
Trollhättan	Bostads AB Eidar	100 000	14 000	7 848		273			273	221
Västmanlands län										
Köping	Köpings Bostads AB	30 900	30 900	1 832	488		185		303	488

³³ Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt - 1 377 + 33 718 = 32 341.

³⁴ Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 11 432 + 7 200 = 18 632.

³⁵ Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt - 486 + 4 073 = 3 587.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 1,58 % ²⁹
Sala	Salabostäder AB	10 247	10 247	10 462	162				162	162
Västerås	Bostads AB Mimer	240 000	149 500	134 296	1 810				1 810	2 362
Dalarnas län										
Falun	Kopparstaden AB	16 000	12 044	47 021	189				189	190
Säter	Säterbostäder AB	19 000	i.u.	7 413	285				285	300
Gävleborgs län										
Bollnäs	AB Bollnäs Bostäder	35 000	11 000	11 317		136			136	174
Hudiksvall	AB Hudiksvallsbostäder	20 000	20 000	24 514	316				316	316
Västernorrlands län										
Sundsvall	Mitthem AB	50 000	50 000	86 852	790				790	790
Örnsköldsvik	AB Övikshem	57 000	57 000	18 410	900				900	901
Jämtlands län										
Jämtlands läns landsting	Landstingsbostäder i Jämtland AB	2 500	500	1 728	8				8	8
Västerbottens län										
Lycksele	Lycksele Bostäder AB	8 200	8 200	1 383	131	1 833	1 833		131	130
Skellefteå	Skelleftebostäder AB	60 000	60 000	350 818		14			14	948
Norrbottens län										
Arvidsjaur	Arvidsjaurhem AB	2 760	2 760	3 473		62			62	44
								Summa	64 897	56 616

Tabell 5. Bolag som redovisat undantag från begränsningen, samlat och fördelat på olika värdeöverföringar. Räkenskapsår 2015. Belopp i tkr.

Bolagets namn	Aktie- kapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Netto- överskott avytttrade fastigheter	TOTALA VÄRDEÖVERFÖRINGAR					VARAV ÖVERFÖRINGAR ENLIGT			
					Utdelning	Lämnade koncernbi- drag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar- tillskott	Övrig över- föring	Värdeö- ver- föringar netto	§3	§4	§ 5.1	§ 5.2
AB Sollentunahem	380 700	380 700	54 847		6 000			8 000	14 000	6 000		8 000	
Telge Bostäder AB	95 500	65 890	72 355	199	1 037	10 305			11 342	1 037			10 305
AB Ekerö Bostäder	10 000	4 600	23 033	50 159	151			25 079	25 230	151	25 079		
Roslagsbostäder AB	7 334	7 334	7 838		116			4 500	4 616	116		4 500	
Upplands-Brohus AB	35 000	35 000	18 987			553		6 507	7 060	553		6 507	
AB Väsbyhem	130 000	58 000	43 060		916			5 400	6 316	916		5 400	
AB Älvkarlebyhus	5 000	5 000	2 604		79			800	879	79		800	
Eskilstuna Kommun- fastigheter	40 000	40 000	43 278	2 815	2 039			2 000	4 039	2 039		2 000	
Hysesbostäder i Norr- köping AB	25 000	25 000	235 259		15 600				15 600			15 600	
Hysesbostäder i Norrkö- ping AB	25 000	25 000	235 259		211 000 ³⁶				211 000			211 000	
Bostads AB Vätterhem	12 014	12 014	123 565			19 500	11 622		7 878	78			7 800
AllboHus Fastighets AB	25 000	25 000	-13 459	1 946		460			460		460		
Karlshamnsbostäder AB	16 000	16 000	13 993 ³⁷	13 105		14 863	9 555		5 308		5 308		
AB Karlskronahem	140 000	109 160	8 172 ³⁸		5 000	1 716			6 716	1 716		5 000	
AB Hässlehem	2 155	2 155	10 952		3 000				3 000			3 000	

³⁶ Extra utdelning till Norrköpings Rådhus AB. Under 2017 kommer 20 mnkr av dessa användas i exploateringsprojekt inre hamnen till åtgärder där kommunen har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar.

³⁷ Årets resultat har justerats med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt - 870 + 14 863 = 13 993.

³⁸ Årets resultat har justerats med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 6 456 + 1 716 = 8 172.

Bolagets namn	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Nettoöverskott avyttrade fastigheter	TOTALA VÄRDEÖVERFÖRINGAR					VARAV ÖVERFÖRINGAR ENLIGT			
					Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	§3	§4	§ 5.1	§ 5.2
Bostads AB Treklövern	7 400	7 400	8 277		580				580	80		500	
Lunds kommuns Fastighets AB	120 000	90 505	90 443		1 430			10 000	11 430	1 430		10 000	
MKB Fastighets AB	1 500 000	247 100	173 567		33 904	116 626	116 626		33 904	3 904		30 000	
Halmstads Fastighets AB	273 000	266 650	53 230		24 213	15 002	15 002		24 213	4 213		20 000	
Stenungsundshem AB	35 725	35 725	11 461		564			95000 ³⁹	95 564	564		95 000	
Karlstads Bostads AB	62 000	16 800	20 517		12 000	63 756	63 549		12 207	207		12 000	
Kilsbostäder AB	2 500	i.u.	11 581	7 397	3 699				3 699		3 699		
Örebrobostäder AB	526 000	61 000	166 911		30 964				30 964	964		30 000	
Kungsörs Fastighets AB	3 050	48 779	4 388		520	480			1 000	520		480	
AB Stora Tunabyggen	42 700	42 700	26 256		4 674				4 674	674		4 000	
AB Gavlegårdarna	312 000	312 000	444 296		10 000	367			10 367	367		10 000	
AB Ljusdalshem	7 000	7 000	12 775	4 237	2 229				2 229	111	2 118		
AB Ljusdalshem ⁴⁰	7 000	7 000	13 251	6 909	13 054				13 054		3 454	9 600	
Solatum Hus & Hem AB	41 000	i.u.	6 586	476	248			238	486	248	238		
								SUMMA	567 815	25 967	40 356	483 387	18 105

³⁹ Stenungsundshem återförde tidigare års nedskrivning av fastigheter och beslöt att återbetala återstående villkorat aktieägartillskott om 95 miljoner kronor.

⁴⁰ Efterutdelning 2015 avseende räkenskapsår 2014.



Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se