




Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

RAPPORT 2018:11



# Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkensårsåret 2016



# Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkensårsåret 2016

Titel: Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2016  
Rapportnummer: 2018:11  
Utgivare: Boverket, mars, 2018  
Upplaga: 50 ex  
Tryck: Boverket internt  
ISBN tryck: 978-91-7563-544-6  
ISBN pdf: 978-91-7563-545-3  
Diarienummer: 3.4.1 2950/2017

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: [www.boverket.se/publikationer](http://www.boverket.se/publikationer)  
E-post: [publikationsservice@boverket.se](mailto: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 2016.

Rapporten är sammanställd av juristen Ingrid Birgersson.

Karlskrona mars 2018

Anders Sjelvgren  
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
Redovisningsregler.....	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.....	28
Kapitel 5. Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag .....	29

## Sammanfattning

För räkenskapsåret 2016 är det sammanlagt 249 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter. Det saknas uppgifter från 15 bolag. Av de 249 bostadsbolagen har

- 61 procent inte lämnat någon värdeöverföring,
- 37 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp och
- 2 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Andelen bolag som lämnat otillåtna värdeöverföringar ligger på 2 procent, eller fyra bolag, och det är en minskning med 3 procentenheter jämfört med räkenskapsåret 2015<sup>1</sup>. Det är den lägsta siffran sedan bestämmelserna infördes 2011. Totalt har 3,6 miljoner kronor överförts utöver vad som är tillåtet. Det är en kraftig minskning jämfört med år 2015 då siffran låg på 12,4 miljoner kronor. Beloppsmässigt varierar de otillåtna överföringarna mellan 1 300 kronor och 2,1 miljoner kronor.

Andelen bostadsbolag som inte har lämnat någon värdeöverföring alls till ägaren är 61 procent och det är ungefär samma andel som tidigare år.

De totala värdeöverföringarna från de allmännyttiga bostadsbolagen till ägarna kommunerna uppgår till nästan 842 miljoner kronor, varav överförda belopp enligt undantagen från värdeöverföringsbegränsningen uppgår till nästan 775 miljoner kronor. Det är 23 bostadsbolag som har använt sig av undantagen. Tidigare år har siffran varierat mellan 14 och 27 bolag.

För 2016 är det bostadsbolagen i Luleå, Göteborg, Linköping, Växjö, Malmö, Örebro, Kristianstad, Halmstad, Norrköping, Karlstad, Eskilstuna och Gävle som svarar för de största överföringarna från 10 miljoner kronor upp till 400 miljoner kronor. Lulebo AB i Luleå har lämnat den största överföringen på totalt 400 miljoner kronor.

---

<sup>1</sup> För 2016 är högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital × 1,34 procent, dock högst hälften av bolagets resultat. Från denna regel finns tre undantag. 1) Högst hälften av nettoöverskottet från fastighetsförsäljningar får föras över till kommunen 2) Årets resultat får 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 3) Årets resultat får föras över till annat allmännyttigt kommunalt bostadsbolag inom samma koncern.

Av de 23 bolagen har 20 fört över medel till kommunen enligt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder. Några kommuner såsom Upplands Väsby, Eskilstuna, Norrköping, Hässleholm, Malmö och Karlstad har använt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder under flera år. Två bolag har använt undantaget för överföring av koncernbidrag mellan allmännyttiga bostadsbolag inom samma koncern. Inget bolag har använt undantaget för att föra över vinster från fastighetsförsäljningar.

När det gäller undantaget för överföringar av överskott till bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning har kommunerna till exempel beskrivet olika trygghetsskapande åtgärder i prioriterade områden såsom upprustning av lekplatser, stadsdelscentrum, konstgräsplan, ungdomshus, tillgänglighetsanpassning av gator och torg, fritidsanläggningar, mötesplatser, belysningsrondering, trygghetsvandringar och trygghetsskapande sommaraktiviteter.

Ett överskott får också användas för åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. För detta ändamål har medel använts för till exempel stöd till skyddat boende för våldsutsatta kvinnor, arbete med hedersrelaterade frågor, boende för missbrukare, genomgångsboenden, HVB-hem, kostnader för hemlöshet och kostnader för arbete för att motverka att hyresgäster hamnar i en ekonomisk situation där de riskerar avhysning.



## 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 och
- 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.<sup>2</sup>

Boverket har under 2017 utvärderat tillämpningen av AKBL genom rapporten Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, utvärdering av tillämpningen av gällande lagstiftning (Rapport 2017:29, november 2017, dnr 4771/2016).

---

<sup>2</sup> Förordningen (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

## 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 resultaträkningen<sup>3</sup>.

Sammanfattningsvis ser begränsningsregeln ut så här:

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

---

<sup>3</sup> 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, och
- 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.<sup>4</sup>

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

---

<sup>4</sup> Prop. 2004/05:85 s. 385-386 och Rodhes Aktiebolagsrätt av Rolf Skog, tjugofjärde upplagan 2014 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 skattebesparing<sup>5</sup> 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 kronor. Av detta har 2 miljoner kronor tillkommit genom fondemission, 3 miljoner kronor genom emission med apportegendom och 7 miljoner kronor genom kontantemission. Tillskjutet kapital blir då 10 miljoner kronor.

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.<sup>6</sup>

### **Genomsnittlig statslåneränta**

Den genomsnittliga statslåneräntan fastställs årligen av Skatteverket. För 2016 har Skatteverket fastställt den genomsnittliga statslåneräntan till 0,34 procent.

För räkenskapsåret 2016, med beslut om utdelning under 2017, beräknas högsta belopp för värdeöverföringar på följande sätt: tillskjutet kapital x 1,34 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

---

<sup>5</sup> Bolagsskatten är 22 procent.

<sup>6</sup> 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 undantagsregeln<sup>7</sup>.

## 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.<sup>8</sup>

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

---

<sup>7</sup> Prop. 2009/10:185 s. 57 och 58.

<sup>8</sup> Prop. 2009/10:185 s. 58 f. och 89.

gångna årets resultat som får överföras. Tidigare års vinster får inte användas.<sup>9</sup>

## 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 2013<sup>10</sup>. 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 förarbeten<sup>11</sup> 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

<sup>9</sup> Prop. 2009/10:185 s. 88.

<sup>10</sup> Mål nr 52-13 och 163-13 hos Kammarrätten i Stockholm.

<sup>11</sup> 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 prövningstillstånd<sup>12</sup>.

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.

## Redovisningsregler

Aktiebolag ska 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.

---

<sup>12</sup> 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 23 bostadsbolag som redovisat undantag från begränsningen.

I kapitel 5 redovisas en sammanställning över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföring för räkenskapsåret 2016. De 23 bostadsbolag som redovisat undantag finns i en särskild sammanställning.

Det är 20 av 21 länsstyrelser som har lämnat rapporter till Boverket. Länsstyrelsen i Kalmar län har inte lämnat rapport. Underlaget omfattar totalt 249 bolag. Kompletteringar har behövts från bolagen i några fall, bland annat när det gäller uppgifter om tillskjutet kapital 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 2016.

	Ingen värdeöverföring	Värdeöverföring med tillåtet belopp	Värdeöverföring utöver tillåtet belopp	Ingen uppgift
Län	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag
Stockholm	10	13	1	
Uppsala	5	2		
Södermanland	4	5		
Östergötland	4	5		
Jönköping	6	11		
Kronoberg	2	6		
Kalmar				11 <sup>13</sup>
Gotland	1			
Blekinge	2	3		
Skåne	17	13	1	
Halland	1	4		
Västra Götaland	31	12	2	3 <sup>14</sup>
Värmland	13	1		1 <sup>15</sup>
Örebro	9	1		
Västmanland	4	3		
Dalarna	11	3		
Gävleborg	7	3		
Västernorrland	4	3		
Jämtland	6	1		
Västerbotten	10	2		
Norrbotten	5	2		
<b>Totalt</b>	<b>152</b>	<b>93</b>	<b>4</b>	<b>15</b>

<sup>13</sup> Länsstyrelsen har inte lämnat rapport.

<sup>14</sup> Förbo AB, Stenungsundshem AB och Törebodabostäder AB har inte lämnat uppgifter.

<sup>15</sup> Sunne Bostads AB har inte lämnat uppgifter.

Det är sammanlagt 249 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter. Det saknas uppgifter från 15 bolag. Av de 249 bostadsbolagen har

- 61 procent inte lämnat någon värdeöverföring,
- 37 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp och
- 2 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Andelen bolag som lämnat otillåtna värdeöverföringar ligger på 2 procent och det är en minskning med 3 procentenheter jämfört med räkenskapsåret 2015<sup>16</sup>. Andelen bostadsbolag som inte har lämnat någon värdeöverföring alls till ägaren är 61 procent och det är ungefär samma andel som för 2015, då det var 60 procent.

Det är fyra bostadsbolag<sup>17</sup> som lämnat värdeöverföringar med för högt belopp. Totalt har 3,6 miljoner kronor överförts utöver vad som är tillåtet. Det är en kraftig minskning jämfört med år 2015 då siffran låg på 12,4 miljoner kronor.

Bolagens otillåtna värdeöverföringar varierar mellan 1,36 procent och 28 procent av det tillskjutna kapitalet i bolaget<sup>18</sup>. Beloppsmässigt varierar de otillåtna överföringarna mellan 1 300 kronor och 2,1 miljoner kronor.

### Slutsats

Sammanfattningsvis följer de allmännyttiga bostadsbolagen reglerna om begränsning av värdeöverföringar. Det är bara 2 procent av bolagen, eller fyra stycken, som lämnat utdelningar utöver tillåtet belopp. Det är den lägsta siffran sedan bestämmelserna infördes 2011. Liksom tidigare år lämnar cirka 60 procent av bostadsbolagen ingen värdeöverföring alls till ägaren<sup>19</sup>.

---

<sup>16</sup> Boverkets rapport 2017:9 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2015, dnr 1729/2016.

<sup>17</sup> AB Botkyrkabyggen, Bostads AB Svedalahem, Mölndalsbostäder AB och Tjörns Bostads AB.

<sup>18</sup> Högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital × 1,34 %, dock högst hälften av bolagets resultat.

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

## 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 23 bolag som redovisat undantag. Utförligare uppgifter om respektive bolag finns i tabell 5 sist i rapporten.

Tabell 2. Bolag/kommuner som redovisat undantag från begränsningen. Räkenskapsår 2016.

Kommun	Bolagets namn	Överföringar i tkr enligt				Tillåten överföring
		3 §	4 §	5 § 1 p.	5 § 2 p.	
Sollentuna	AB Sollentunahem	5 101		8 000		Ja
Södertälje	Telge Bostäder AB	880			1 847	Ja
Upplands Väsby	AB Väsbyhem	777		5 400		Ja
Älvkarleby	AB Älvkarlebyhus	67		800		Ingen redovisning
Eskilstuna	Eskilstuna Kommunfastigheter AB	536		11 000		Ja
Norrköping	Hyresbostäder i Norrköping	335		15 665		Ja
Linköping	AB Stångåstaden	4 653		55 000		Ja
Växjö	Växjöbostäder AB	1 877		49 587		Ja
Karlskrona	AB Karlskronahem	1 463		5 000		Ja
Hässleholm	AB Hässlehem			3 000		Ja
Klippan	Bostads AB Treklövern	25		500		Ja
Kristianstad	AB Kristianstadsbyggen	157		29 843		Ja
Malmö	MKB Fastighets AB	3 311		30 000		Ja
Ängelholm	AB Ängelholmshem	5 092		908		Ja
Halmstad	Halmstads Fastighets AB	3 573		20 000		Ja
Göteborg	Familjebostäder i Göteborg AB	368			79 794	Ja
Möndal	Möndalsbostäder AB	1 624		2 276		Nej
Alingsås	AB Alingsåshem				105	Ja
Karlstad	Karlstads Bostads AB	225		12 000		Ja
Örebro	Örebrobostäder AB	817		30 000		Ja
Falun	AB Stora Tunabyggen	572		4 028		Ingen redovisning
Gävle	AB Gavlegårdarna	312		10 000		Ja
Luleå	Lulebo AB			400 000		Ja
<b>Summa</b>		31 765	0	693 007	81 746	

### **Överföring av vinst från fastighetsförsäljning och överföring till annat bostadsbolag**

Inget bolag har använt sig av undantaget för att föra över vinst från fastighetsförsäljning. Telge Bostäder AB, Familjebostäder i Göteborg AB och AB Alingsåshem har fört över medel till annat allmännyttigt bolag inom samma koncern 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 5 101 000 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, 1,7 miljoner kronor. Kartläggning, mätningar och åtgärdande verksamhet i brottsförebyggande och trygghetsskapande verksamhet. Brottsprevention, 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, plockare skräp, klottersanerare och är rastfaddrar m.m.
- Northside fritidsgård, 3,5 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.

### Upplands Väsby

AB Väsbyhem har fört över 777 000 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, 1,4 miljoner kronor. Bland annat olika trygghetsskapande aktiviteter, trygghetsvandringar och trygghetsskapande sommaraktiviteter.
- Tryggt Boende, 1,4 miljoner kronor. Projektet innehåller fyra delar. 1) En särskild vräkningsförebyggande funktion som i nära samarbete med hyresansvarig arbetar med 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) Ett samverkansavtal mellan kommunen och polisen som innehåller åtaganden från båda parter för att öka tryggheten i bostadsområdet Smedby.
- Trygghetsskapande åtgärder och mötesplatser, 3,2 miljoner kronor. Bland annat klottersanering, åtgärder efter skadegörelse, belysningsrondering och seriebyten ljuskällor.

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

### Älvkarleby

AB Älvkarlebyhus har fört över 67 000 kronor enligt 3 § och 800 000 kronor enligt 5 § 1 p. till kommunen. Länsstyrelsen har begärt att bolaget och kommunen preciserar åtgärderna enligt 5 § punkten 1 men inte fått något svar. Det går därför inte att bedöma om överföringen är tillåten.

### Eskilstuna

Eskilstuna Kommunfastigheter AB har lämnat en utdelning till kommunen med tillåtna 536 000 kronor enligt 3 § och 11 miljoner kronor enligt 5 § punkten 1. När det gäller överföringen på 11 miljoner kronor har Eskilstuna kommun specificerat hur de överförda medlen har använts under 2017 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. Stort fokus för 2017 var att arbeta med trygghetsskapande åtgärder i de utvalda stadsdelarna. Av de 11 miljonerna har 3 miljoner kronor använts som stöd till Eskilstuna stadsmission för insatser för hemlösa

och 1 miljon kronor till skyddat boende för våldsutsatta kvinnor via föreningen Moa. Vidare har 5 miljoner kronor gått till trygghetskapande, brottsförebyggande och drogförebyggande åtgärder i prioriterade stadsdelar i samverkan med Trygga Eskilstuna. Slutligen har 2 miljoner kronor gått till stadsdelsutvecklingsarbete i utvalda stadsdelar med särskilt fokus på Fröslunda och Lagersberg, trygghetskoordinator, sommarvärdar, sommarlovsaktiviteter m.m. Länsstyrelsen har bedömt att överföringen på 11 miljoner kronor ryms inom vad som är tillåtet enligt 5 § punkten 1. Boverket delar den bedömningen.

### **Linköping**

Stångåstaden AB har fört över 4 652 800 kronor enligt 3 § och 55 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. Överföringen enligt 5 § 1 p. avses enligt kommunen att användas för bland annat följande åtgärder: boendestöd (11 miljoner kronor), samlad skoldag (7 miljoner kronor), ungdoms- och fritidsuppdrag riktat mot stadsdelar (12,3 miljoner kronor), arbete med hindersrelaterade frågor (600 000 kronor) och sommarjobb (11 miljoner kronor). Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

### **Norrköping**

Hysesbostäder i Norrköping AB har lämnat en utdelning till Norrköpings Rådhus AB på 16 miljoner kronor varav 335 000 kronor enligt 3 § och 15 665 000 kronor enligt 5 § 1 p. Kommunen har redovisat att den avser att använda överföringen enligt 5 § punkten 1 i följande projekt: bostadsamordningen (3,6 miljoner kronor), boenden för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, t.ex. boende för missbrukare, genomgångsboende, kvinnoboende och skyddat boende (7,2 miljoner kronor), övriga verksamheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar t.ex. öppenvård, resursteam (boendestöd i hemmet) och uppdragsavtal med Ria-byrån (3 miljoner kronor) samt särskilda boendelösningar (2,6 miljoner kronor). Överföringen ligger inom ramen för vad som är tillåtet.

### **Växjö**

Växjöbostäder AB har lämnat en utdelning till ägaren Växjö Kommunföretag AB med 1 877 000 kronor enligt 3 § och 49 587 000 kronor enligt 5 § 1 p. Överföringen enligt 5 § punkten 1 ska främst användas för att finansiera insatser avseende ungdomsbasen utrednings- och akutenheten, medborgarkontoren i Araby och Teleborg, sociala insatsgruppen, fältverksamhet samt VoB (20 miljoner kronor). Vidare ska medlen användas för finansiering av driftkostnader för särskilda boenden enligt SOL och LSS samt träffpunkter för pensionärer i kommunens olika stadsdelar (25 miljoner kronor). Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna överens-

stämmer med bestämmelserna om högsta tillåtna värdeöverföring. Boverket delar den uppfattningen.

### **Karlskrona**

AB Karlskronahem har fört över 1 463 000 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 t.ex. 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 25 000 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.

### **Kristianstad**

AB Kristianstadsbyggen har fört över 157 000 kronor enligt 3 § och 29 843 000 kronor enligt 5 § 1 p. Enligt Kristianstads kommun motiveras överföringen enligt 5 § 1 p. till stor del av kommunens stigande kostnader för mottagande av barn och unga i förskola, skola och fritidsaktiviteter. Paviljonglösningar, hyra av tillfälliga lokaler och krav på snabb utbyggnad av lokaler ger märkbara konsekvenser. Befolkningsökningen, som innefattar en stor mängd nyanlända och ensamkommande barn och unga, ökar också trycket på fritidsgårdar och övriga fritidsanläggningar och mötesplatser som främjar integration, folkhälsa och social sammanhållning.



Ökade insatser krävs för att tillgodose bostadsbehov för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för, bland annat genom gruppbestäder och HVB-hem. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

### **Malmö**

MKB Fastighets AB har fört över 3,3 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. Denna hemlöshet är en följd av rådande bostadsbrist som medför att ekonomiskt svaga hushåll inte kan konkurrera på bostadsmarknaden. Strukturell hemlöshet beror bl.a. på den stora och ständigt ökande bostadsbristen i Malmö främst inom hyresrätt. MKB är den ledande aktören på Malmös bostadsmarknad och enligt Malmö stad bör ett större ansvar åläggas bolaget när det gäller den strukturella hemlösheten. De dominerande boendeformerna för hemlösa av strukturella orsaker är de lägenheter som kommunen hyr och hyr ut till hemlösa i andra hand, hotell, vandrarhem och campingboende. Direkta kostnader för dessa boendeformer beräknas uppgå till 190 miljoner kronor 2016. Hemlösa av strukturella orsaker finns också på dygnsboenden som drivs av Malmö stad eller på entreprenad. Den totala kostnaden för strukturell hemlöshet 2016 uppskattas till 235 miljoner kronor. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

### **Ängelholm**

AB Ängelholmshem har fört över 5 092 000 kronor enligt 3 § och 908 000 kronor enligt 5 § 1 p. till ägaren. Överföringen på 908 000 kronor har enligt kommunen använts för förvärv av fyra stycken bostadsrätter vilka kommer att användas inom ramen för undantaget i 5 § punkten 1. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

### **Halmstad**

Halmstads Fastighets AB har fört över 3 573 000 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 användas för att satsa på kommunens större bostadsområden och komma HFAB:s hyresgäster till godo genom satsningar på spontanidrottsplatser, utemiljöer och lekplatser. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

### **Mölnadal**

Mölnadalsbostäder AB har fört över 1 624 000 kronor enligt 3 § och 2 276 000 kronor enligt 5 § 1 p. till ägaren kommunen. Det överförda beloppet enligt 3 § överstiger tillåtet belopp med 1 088 000 kronor (tillåtet

belopp 536 000 kronor). Överföringen enligt 5 § punkten 1 på nästan 2,3 miljoner kronor är avsedd att användas för olika bostadssociala åtgärder som spontanidrott på näridrottsplatser, trygghetslösning, IT-stöd för seniorer, trygghetsvandringar, tunnelmålningar, klottersanering, områdesfestivaler, bostadsnära odling, cykelkurser för vuxna, språkcafé m.m. Överföringen enligt 5 § p.1 är tillåten.

### **Karlstad**

Karlstads Bostads AB har lämnat en utdelning på 225 000 kronor enligt 3 § till Karlstads Stadshus AB och 12 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. till Karlstads Stadshus AB för vidareutdelning till Karlstads kommun.

Kommunen planerar i första hand att använda överföringen på 12 miljoner kronor i projekten: idrottshall Mariebergsskolan, bostadssociala ändamål, arbete mot hemlöshet och tillgänglighetsanpassning av gator och torg. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

### **Örebro**

Örebrobostäder AB har fört över 817 000 kronor enligt 3 § och 30 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. till Örebro Rådhus AB. 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 2016:

- Finansiering av kommunens driftkostnader för ungdomshuset Tegelbruket, 9,6 miljoner kronor.
- Finansiering av familjecentraler, 6,7 miljoner kronor.
- Skolskjutskostnader nyanlända elever, 4 miljoner kronor. Nyanlända elever erbjuds introduktion och skolgång i skolor där en dominerande andel elever har annan etisk bakgrund än den svenska för att skapa förutsättningar för jämlika utbildningsvillkor och integration i det svenska samhället.
- Sommaraktiviteter för barn och ungdomar, 2,2 miljoner kronor.
- Partnerskapet ”En stärkt skola i Vivalla”, 1,0 miljoner kronor. Fokus ligger inom områdena barn och ungas möjligheter att nå målen i skolan, stärka familjerna kring barn och unga samt en levande skola även utanför skoltid.
- Linje 14, 1,25 miljoner kronor. Linje 14 är ett samverkansprojekt mellan Örebro universitet och Örebro kommun och syftar till att fler ung-

domar som växer upp i studieovana miljöer på väster i Örebro ska studera vidare på universitet eller högskola efter gymnasiet.

- ÖBO:s fastighetsskötartutbildning, 2,8 miljoner kronor. Målgruppen för denna skola är i huvudsak långtidsarbetslösa personer som har försörjningsstöd och rätt till någon form av anställningsstöd från arbetsförmedlingen.
- Jobbpunkt ÖBO, 0,95 miljoner kronor.
- Konstgräsplan i Vivalla, 1,2 miljoner kronor.
- Ökade driftkostnader för Brickbackens IP, 0,3 miljoner kronor.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket delar denna bedömning.

### **Falun**

AB Stora Tunabyggen har fört över 572 000 kronor enligt 3 § och 4 028 000 kronor enligt 5 § 1 p. till kommunen. Länsstyrelsen har begärt en redovisning från bolaget om överförda medel enligt 5 § punkten 1, men någon sådan har inte kommit in. Det går därför inte att bedöma om överföringen enligt denna paragraf är tillåten. Överföringen enligt 3 § är tillåten.

### **Gävle**

AB Gavlegårdarna har fört över 312 000 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.
- Kulturföreningen Kulturum i stadsdelen Brynäs.
- Vård/värdinna i trygghetsboende.
- Socialförvaltningen har ett samarbete med Gavlegårdarna där man ska motverka att hyresgäster hamnar i en ekonomisk situation där de 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.

### **Luleå**

Lulebo AB har lämnat en utdelning på 400 miljoner kronor enligt 5 § 1 p. till kommunen. I första hand kommer utdelningen att användas till projekt som att:

- Bygga nytt badhus som t.ex. på Hertsön.
- Rusta upp lekplatser t.ex. i Råneå.
- Rusta upp parker däribland Stadsparken.
- Rusta upp skol- och förskolegårdar.
- Rusta upp stadsdelscentrum t.ex. Porsön.
- Inom bostadsförsörjningsuppdraget ordna service och gruppboenden samt kommunala hyreslägenheter.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringen är tillåten. Boverket gör samma bedömning.

### **Slutsats**

Det är 23 bostadsbolag som har använt sig av undantagen från värdeöverföringsbegränsningen. Det är ungefär samma antal som tidigare år då siffran varierat mellan 14 och 27 bolag.

För 2016 är det bostadsbolagen i Luleå, Göteborg, Linköping, Växjö, Malmö, Örebro, Kristianstad, Halmstad, Norrköping, Karlstad, Eskilstuna och Gävle som svarar för de största överföringarna från 10 miljoner kronor upp till 400 miljoner kronor. Lulebo AB i Luleå har lämnat den största överföringen på totalt 400 miljoner kronor.

Av de 23 bolagen har 20 fört över medel till kommunen enligt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder. Några kommuner såsom Upplands Väsby, Eskilstuna, Norrköping, Hässleholm, Malmö och Karlstad har använt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder under flera år. Två bolag har använt undantaget för överföring av koncernbidrag mellan allmännyttiga bostadsbolag inom samma koncern. Inget bolag har använt undantaget för att föra över vinster från fastighetsförsäljningar.

När det gäller undantaget för överföringar av överskott till bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning har kommunerna till exempel beskrivet olika trygghetsskapande åtgärder i prioriterade områden såsom upprustning av lekplatser, stadsdelscentrum, konstgräsplan, ungdomshus, tillgänglighetsanpassning av gator och torg, fritidsanläggningar, mötesplatser, belysningsrondering, trygghetsvandringar och trygghetsskapande sommaraktiviteter.

Ett överskott får också användas för åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. För detta ändamål har medel använts för till exempel stöd till skyddat boende för våldsutsatta kvinnor, arbete med hedersrelaterade frågor, boende för missbrukare, genomgångsboenden, HVB-hem, kostnader för hemlöshet och kostnader för arbete för att motverka att hyresgäster hamnar i en ekonomisk situation där de riskerar avhysning.

## 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 2011–2016. I tabellen finns även siffror för räkenskapsåret 2010 men då gällde andra regler<sup>20</sup>. Den stora skillnaden mellan nuvarande och tidigare bestämmelser är dagens regler om undantag från värdeöverföringsbegränsning.

Tabell 3. Värdeöverföringar räkenskapsåren 2010–2016

Räkenskapsår	Ränta på beräkningsunderlag %	Totalt överfört tkr	Varav otillåtet tkr	Varav undantagen tkr
2016	1,34	841 819	3 666	774 753
2015 <sup>21</sup>	1,58	632 712	12 451	541 848
2014 <sup>22</sup>	2,62	229 124	11 456	142 429
2013 <sup>23</sup>	3,01	1 185 521	8 846	1 054 110
2012 <sup>24</sup>	2,52	3 658 328	8 500	3 552 173
2011 <sup>25</sup>	3,57	1 658 768	17 873	1 513 399
2010 <sup>26</sup>	3,76	411 800	279 946	-

För 2016 har totalt överfört belopp ökat något jämfört med år 2015. Av detta belopp utgör cirka 92 procent överföringar enligt undantagen. De otillåtna värdeöverföringarna har minskat jämfört med tidigare år och andelen bolag som lämnat otillåtet belopp är två procent, den lägsta siffran sedan lagen infördes 2011.

Jämfört med åren 2011–2013 har de totala överföringarna minskat kraftigt. Detta har främst sin förklaring i att de tre allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms stad förde över stora belopp till staden under dessa år. Stockholmsbolagens överförda belopp uppgick till sammanlagt 5,7 miljarder kronor, vilket motsvarar 88 procent av det totalt överförda beloppet för dessa år.

<sup>20</sup> Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

<sup>21</sup> Boverkets rapport 2017:9, dnr 1729/2016.

<sup>22</sup> Boverkets rapport 2016:4, dnr 1680/2015.

<sup>23</sup> Boverkets rapport 2015:3, dnr 1329-2183/2014.

<sup>24</sup> Boverkets rapport 2014:1, dnr 1329-2730/2013.

<sup>25</sup> Boverket rapport 2013:1, dnr 1329-2365/2012.

<sup>26</sup> Boverkets rapport 2011:18 Utdelningar från allmännyttiga bostadsföretag för räkenskapsåret 2010, dnr 1329-2477/2011.

## Kapitel 5. Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag

På följande sidor redovisas två sammanställningar över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföring/värdeöverföringar för räkenskapsåret 2016. Den första sammanställningen (tabell 4) innehåller de 74 bolag som redovisat värdeöverföringar till ägaren, men där undantag från begränsningsregeln inte förekommer. De 74 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 23 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, t.ex. 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 2016.
- **Utdelning.** På bolagsstämman beslutat utdelningsbelopp avseende räkenskapsåret 2016. Utdelningen betalades ut under 2017.
- **Lämnade koncernbidrag inklusive skatteeffekt.** Lämnade koncernbidrag till moderbolag och systerbolag. Uppgiften gäller nettobelopp

dvs. 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  $\times$  1,34 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

Varav överföringar enligt

- **3 §.** Tillskjutet kapital  $\times$  1,34 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 2016. 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 1,34 % <sup>27</sup>
<b>Stockholms län</b>										
Stockholm	AB Svenska Bostäder	1 519 000	636 000	591 721	8 522				8 522	8 522
Stockholm	AB Familjebostäder	750 000	55 000	465 139	737				737	737
Stockholm	AB Stockholmshem	882 000	63 000	378 344	844				844	844
Järfälla	Järfällahus AB	443 477	226 377	54 269	3 033				3 033	3 033
Lidingö	Lidingöhem AB	4 700	4 700	23 010	63				63	63
Ekerö	AB Ekerö Bostäder	10 000	4 600	1 002	62				62	62
Botkyrka	AB Botkyrkabyggen	135 500	148 000 <sup>28</sup>	95 525	4 100				4 100	1 983
Norrtälje	Roslagsbostäder AB	7 334	7 334	19 668		76			76	98
Nykvarn	AB Nykvarnsbostäder	15 000	15 000	6 210	201				201	201
Sundbyberg	Fastighets AB Förvaltaren	500 000	235 967	60 647	3 162				3 162	3 162
Upplands-Bro	Upplands-Brohus AB	35 000	35 000	20 399		469			469	469
<b>Uppsala län</b>										
Enköping	AB Enköpings hyresbostäder	7 430	7 430	25 140	99,5				99,5	99,6
<b>Södermanlands län</b>										
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

<sup>27</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>28</sup> Aktiekapital + överkursfond 12 500 tkr.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 1,34 % <sup>27</sup>
Gnesta	Gnestahem AB	60 000	60 000	2 443		468			468	948
<b>Östergötlands län</b>										
Mjölby	Bostadsbolaget i Mjölby	5 000	4 500	5 692	60				60	60
Söderköping	Ramunderstaden AB	9 000	9 000	7 341	121				121	121
Finspång	Vallonbygden	14 000	i.u.	10 954		147			147	188
<b>Jönköpings län</b>										
Gislaved	Gislavedshus AB	8 250	8 250	110 507	110				110	110
Jönköping	AB Bankerydshem	750	i.u.	1 638		8			8	10
Jönköping	Bottnaryds Bostads AB	169	169	160		254	252		2	2
Jönköping	AB Grännahus	477	i.u.	4 244		5			5	6
Jönköping	AB Norrahammars Kommunala Bostäder	1 400	i.u.	5 163		14			14	19
Jönköping	Visingsöbostäder AB	248	i.u.	461		2			2	3
Jönköping	Bostads AB Vätterhem	12 014	12 014	34 028		46 800	46 700		100	161
Eksjö	Eksjöbostäder AB	3 340	3 340	3 441		10			10	45
Värnamo	Finnvedsbostäder	6 200	6 200	16 043	83				83	83
Mullsjö	Mullsjö Bostäder AB	10 200	7 700	5 815	100				100	103
Vetlanda	Witalabostäder AB	3 000	3 000	1 483 <sup>29</sup>		2 410	2 400		10	40
<b>Kronobergs län</b>										
Alvesta	Allbohus Fastighets AB	25 000	25 000	12 920		335			335	335
Ljungby	Ljungbybostäder	2 500	2 500	5 674		27			27	33

<sup>29</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt – 927 + 2 410 = 1 483.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 1,34 % <sup>27</sup>
Växjö	Vidingehem AB	13 310	13 310	2 148		45			45	178
Tingsryd	Tingsrydsbostäder AB	23 000	23 000	516		34			34	308
Uppvidinge	AB Uppvidingehus	1 500	1 500	4 196		20			20	20
<b>Kalmar län</b>	Har inte redovisat									
<b>Blekinge län</b>										
Sölvesborg	Sölvesborgshem AB	41 270	i.u.	11 441		509			509	553
Karlshamn	Karlshamnsbostäder AB	16 000	16 000	23 423 <sup>30</sup>		24 014	23 847		167	214
<b>Skåne län</b>										
Bromölla	AB Bromöllahem	7 200	3 000	535	40				40	40
Båstad	Båstadhjem AB	4 000	4 000	490	53,6				53,6	54
Höganäs	AB Höganäshem	2 235	2 235	10 603	30				30	30
Kävlinge	Kävlinge Kommunala Bostads AB	29 200	7 665	15 358	103				103	103
Lund	Lunds kommuns Fastighets AB	120 000	90 505	105 469	1 213				1 213	1 213
Svalöv	AB Svalövsbostäder	6 315	2 915	4 199	39				39	39
Svedala	Bostads AB Svedalahem	6 000	6 000	8 740	81,7				81,7	80,4
Trelleborg	AB Trelleborgshem	21 535	21 535	4 149	273				273	289
Vellinge	Vellingebostäder AB	2 600	i.u.	79 115		32			32	35
<b>Hallands län</b>										
Kungsbacka	Eksta Bostads AB	50 000	50 000	18 032	670				670	670

<sup>30</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt -591 + 24 014 = 23 423.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 1,34 % <sup>27</sup>
Varberg	Varbergs Bostads AB	10 000	10 000	28 098 <sup>31</sup>		9 744	9 645		99	134
Falkenberg	Falkenbergs Bostads AB	253 000	208 000	28 719 <sup>32</sup>		23 132	20 958		2 174	2 787
<b>Västra Götalands län</b>										
Ale	Alebyggen	17 400	9 500	29 662	61				61	127
Falköping	Falköpingsbostäder AB	4 600	i.u.	6 275	62				62	62
Götene	AB Götenebostäder	5 000	i.u.	261	67				67	67
Karlsborg	AB Karlsborgsbostäder	1 500	1 500	605		15			15	20
Lidköping	AB Bostäder i Lidköping	5 000	4 000	20 685	54				54	54
Mark	Marks Bostads AB	44 000	44 000	12 252	590				590	590
Skövde	Skövdebostäder	7 300	7 300	60 840	98				98	98
Sotenäs	Sotenäsbostäder AB	11 478	11 478	7 300	150				150	154
Tjörn	Tjörns Bostads AB	2 971	i.u.	976	500				500	40
Trollhättan	Bostads AB Eidar	100 000	29 000	7 985		273			273	389
Öckerö	Öckerö Bostads AB	40 000	40 000	768		249			249	384
<b>Västmanlands län</b>										
Köping	Köpings Bostads AB	30 900	30 900	12 051	414				414	414
Sala	Salabostäder AB	10 247	10 247	16 444	130				130	137
Västerås	Bostads AB Mimer	240 000	149 500	36 305	1 213	56 763	56 763		1 213	2 003

<sup>31</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $18\,354 + 9\,744 = 28\,098$

<sup>32</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $5\,587 + 23\,132 = 28\,719$

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 1,34 % <sup>27</sup>
<b>Dalarnas län</b>										
Falun	Kopparstaden AB	16 000	12 044	57 001	161				161	161
Säter	Säterbostäder AB	19 000	i.u.	6 757	247				247	255
<b>Gävleborgs län</b>										
Ljusdal	Ljusdalshem	7 000	7 000	6 998	94				94	94
Hudiksvall	AB Hudiksvallsbostäder	20 000	20 000	13 587	268				268	268
<b>Västernorrlands län</b>										
Sundsvall	Mitthem AB	50 000	50 000	38 931	670				670	670
Örnsköldsvik	AB Övikshem	57 000	57 000	27 614	760				760	764
Sollefteå	Solatium Hus & Hem AB	41 000	i.u.	4 560	549				549	549
<b>Jämtlands län</b>										
Jämtlands läns landsting	Landstingsbostäder i Jämtland AB	2 500	500	2 959	7				7	7
<b>Västerbottens län</b>										
Lycksele	Lycksele Bostäder AB	8 200	8 200	5 818	110	1 681	1 681		110	110
Skellefteå	Skelleftebostäder AB	60 000	60 000	328 356		23			23	804
<b>Norrbottens län</b>										
Arvidsjaur	Arvidsjaurhem AB	2 760	2 760	3 960		34			34	37
								<b>Summa</b>	<b>36 190</b>	<b>37 383</b>

Tabell 5. Bolag som redovisat undantag från begränsningen, samlat och fördelat på olika värdeöverföringar. Räkenskapsår 2016. Belopp i tkr.

Bolagets namn	Aktie- kapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Netto- överskott avyttrade fastigheter	TOTALA VÄRDEÖVERFÖRINGAR					VARAV ÖVERFÖRINGAR ENLIGT			
					Utdel- ning	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	346 446	299 521	5 101			8 000	13 101	5 101		8 000	
Telge Bostäder AB	95 500	65 890	251 926	193 549	880	1 847			2 727	880			1 847
AB Väsbyhem	130 000	58 000	49 826		777			5 400	6 177	777		5 400	
AB Älvkarlebyhus	5 000	5 000	2 012		67			800	867	67		800	
Eskilstuna Kommun- fastigheter	40 000	40 000	11 570		11 536				11 536	536		11 000	
Hysesbostäder i Norr- köping AB	25 000	25 000	19 283		16 000				16 000	335		15 665	
Stångåstaden AB	368 000	347 400	59 765	2 472	59 653	105 690	105 690		59 653	4 653		55 000	
Växjöbostäder AB	140 050	140 050	1 112 000	- 49 461	50 000	9 069	7 605		51 464	1 877		49 587	
AB Karlskronahem	140 000	109 160	8 543 <sup>33</sup>		5 000	1 463			6 463	1 463		5 000	
AB Hässlehem	2 155	2 155	11 817		3 000				3 000			3 000	
Bostads AB Treklövern	7 400	7 400	7 418		525				525	25		500	
AB Kristianstadsbyggen	11 700	11 700	32 447 <sup>34</sup>		30 000	2 340	2 340		30 000	157		29 843	
MKB Fastighets AB	1 500 000	247 100	77 469		33 311	128 065	128 065		33 311	3 311		30 000	
AB Ängelholmshem	6 774	380 002 <sup>35</sup>	14 764		6 000				6 000	5 092		908	

<sup>33</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $7\,080 + 1\,463 = 8\,543$

<sup>34</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $30\,107 + 2\,340 = 32\,447$

<sup>35</sup> 373 228 tkr avser nyemission genom apportegendom.

Bolagets namn	Aktie- kapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Netto- överskott avyttrade fastigheter	TOTALA VÄRDEÖVERFÖRINGAR					VARAV ÖVERFÖRINGAR ENLIGT			
					Utdel- ning	Lämnade koncernbi- drag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar- tillskott	Övrig över- föring	Värdeö- ver- föringar netto	§3	§4	§ 5.1	§ 5.2
Halmstads Fastighets AB	273 000	266 650	84 438 <sup>36</sup>		23 573	23 400	23 400		23 573	3 573		20 000	
Familjebostäder i Göte- borg AB	27 500	27 500	99 669 <sup>37</sup>		61 988	97 174	79 000 <sup>38</sup>		80 162	368			79 794
Mölnålsbostäder AB	40 000	40 000	14 039			3 900			3 900	1 624		2 276	
AB Alingsåshem	10 000	10 000	20 180			105			105				105
Karlstads Bostads AB	62 000	16 800	86 666		12 225				12 225	225		12 000	
Örebrobostäder AB	526 000	61 000	136 942		30 817				30 817	817		30 000	
AB Stora Tunabyggen	42 700	42 700	5 027		4 600				4 600	572		4 028	
AB Gavlegårdarna	312 000	312 000	63 189		10 000	312			10 312	312		10 000	
Lulebo AB	33 048	33 048	459 065	- 55 014	400 000				400 000			400 000	
								SUMMA	806 518	31 765	0	693 007	81 746

<sup>36</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 60 038 + 23 400 = 84 438

<sup>37</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 2 495 + 97 174 = 99 669

<sup>38</sup> 79 000 tkr avser erhållet koncernbidrag.









# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Telefon: 0455-35 30 00  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)