



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Rapport 2013:1

Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkensårsåret 2011



Värdeöverföringar från
allmännyttiga kommunala
bostadsaktiebolag för
räkensårsåret 2011

Boverket januari 2013

Titel: Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala
bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2011

Rapport: 2013:1

Utgivare: Boverket januari 2013

Upplaga: 1

Antal ex: 80

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-87131-60-8

ISBN pdf: 978-91-87131-61-5

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

Dnr: 1329-2365/2012

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2013

Förord

Rapporten är en sammanställning och redovisning över de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar för räkenskapsåret 2011.

Rapporten är sammanställd av Ingrid Birgersson, jurist på styrmedelsheten.

Karlskrona januari 2013

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Inledning	7
Sammanfattning	9
Bakgrund	11
Reglerna om begränsning av värdeöverföringar	13
Begränsningsregel (3 §)	13
<i>Begreppet värdeöverföring</i>	14
<i>Särskilt om koncernbidrag</i>	14
<i>Beräkningsunderlaget är tillskjutet kapital</i>	15
<i>Genomsnittlig statslåneränta</i>	15
<i>Exempel på beräkning</i>	15
Undantag för nettoöverskott vid avyttring av fastigheter (4 §)	15
Undantag för vissa bostadsförsörjningsåtgärder (5 § p.1)	16
Undantag för värdeöverföring till andra bostadsbolag inom samma koncern (5 § p.2)	16
Ingen sanktion i lagen	16
Redovisning av länsstyrelsernas underlag	17
Uppgifter om värdeöverföringar per län	18
Uppgifter om bolag/kommuner som redovisat undantag från begränsningen	20
<i>Stockholm</i>	20
<i>Södertälje</i>	22
<i>Upplands Väsby</i>	22
<i>Eskilstuna</i>	22
<i>Norrköping</i>	22
<i>Linköping</i>	23
<i>Jönköping</i>	23
<i>Hässleholm</i>	23
<i>Göteborg</i>	23
<i>Partille</i>	24
<i>Lysekil</i>	24
<i>Gävle</i>	24
Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag	27

Inledning

I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag finns bestämmelser om begränsning av värdeöverföringar. Begränsningen innebär att värdeöverföringar från ett allmännyttigt bostadsbolag inte får överstiga ett visst belopp. Det finns dock undantag från begränsningen.

Det kommunala bostadsbolaget ska varje år lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar till länsstyrelsen. Länsstyrelserna ska sedan ställa samman bolagens uppgifter och lämna en rapport till Boverket. Länsstyrelserna ska även redogöra för hur de gjorda värdeöverföringarna förhåller sig till reglerna i lagen. Boverket ska därefter ställa samman länsstyrelsernas uppgifter och redovisa dessa i en rapport till regeringen.

Sammanfattning

Länsstyrelserna har lämnat underlag till Boverket med uppgifter om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolags värdeöverföringar för räkenskapsåret 2011. Det är sammanlagt 261 bostadsbolag som lämnat uppgifter. Vid genomgång av länsstyrelsernas sammanställningar har Boverket gjort följande iakttagelser.

- 62 procent av bostadsbolagen har inte lämnat någon värdeöverföring.
- 33 procent av bostadsbolagen har lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp.
- 5 procent av bostadsbolagen har lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Jämfört med räkenskapsåret 2010 har antalet otillåtna värdeöverföringar till ägaren minskat betydligt. För räkenskapsåret 2010 var det 18 procent av bostadsbolagen som lämnade utdelning/koncernbidrag utöver tillåtet belopp. Andelen bostadsföretag som inte har lämnat någon värdeöverföring till ägaren ligger på ungefär samma nivå (59 procent förra året).

Om man granskar de bostadsbolag som lämnat värdeöverföringar med för högt belopp så har överföringarna skett genom aktieutdelning i 3 fall, genom koncernbidrag i 9 fall och genom övrig värdeöverföring i 1 fall. Totalt har drygt 17 miljoner kronor överförts till ägaren utöver vad som är tillåtet. Om man jämför med förra årets redovisning var den siffran drygt 280 miljoner kronor.

De bolag som överskridit gränsen har lämnat värdeöverföringar som varierar mellan 3,76 och 44 procent beräknat på tillskjutet kapital. Fyra av bolagen har lämnat värdeöverföringar som överstiger hälften av bolagets resultat.

Minskningen av otillåtna värdeöverföringar kan ha flera förklaringar. En är att bolagen/kommunerna följer begränsningen i större utsträckning än tidigare. En annan är att den nya lagstiftningen¹ är tydligare än tidigare lagstiftning² vad avser överföringar av koncernbidrag till moderbolag. I den delen har det nog rått en viss osäkerhet hos bolagen förr om åren vilket kan ha inneburit för stora överföringar. Den nya lagen är också i vissa delar mer generös än tidigare lagstiftning genom att beräkningsunderlaget kan vara större och att det finns några undantag från begränsningsregeln i 3 § lagen³. I ett avseende innehåller dock den nya lagen en skärpning gentemot tidigare. Och det är att värdeöverföringar från ett bolag inte får överstiga hälften av årets resultat (såvida inte reglerna om undantag i 4-5 §§ används). Tidigare var det så kallade taket för utdelningar hela årets resultat. Nytt för räkenskapsåret 2011 är också att Boverket, vid beräkningen av värdeöverföringar, tar

¹ Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, bestämmelser om värdeöverföringar finns 3-5 §§.

² Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

³ Begränsningsregel dvs. högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital x (genomsnittlig statslåneränta + 1 procentenhet), dock högst hälften av bolagets resultat.

hänsyn till eventuell skatteeffekt vid lämnade koncernbidrag till moderbolag/systerbolag.

Från begränsningsregeln i 3 § finns några undantag. Oberoende av begränsningen får ett bostadsbolag föra över hälften av det nettoöverskott som uppkommit på grund av fastighetsförsäljningar under räkenskapsåret. Begränsningen av värdeöverföringar gäller inte heller 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. Det finns inte heller någon begränsning för värdeöverföringar mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern. När det gäller bostadsförsörjningsåtgärder och överföringar mellan allmännyttiga bostadsbolag får högst det gångna årets resultat överföras.

Det är sammanlagt 14 bolag som redovisat att bolaget och kommunen använt sig av undantagen i lagen. Av dessa har 4 kommuner beslutat om värdeöverföringar av överskott från fastighetsförsäljningar (Stockholm, Södertälje, Linköping och Partille).

Det är 7 kommuner som beslutat om överföring av medel från bostadsbolagen till bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar (Stockholm, Upplands Väsby, Norrköping, Jönköping, Hässleholm, Lysekil och Gävle). Stockholm har uppgett att överförda medel ska användas till olika projekt inom tidigare beslutade Vision Järva (Järvalyftet) och Vision Söderort (Söderortsvisionen) såsom arbete med strukturplaner, nybyggnad av lägenheter inklusive studentbostäder, upprustning av centrum, nya förskolor och servicefunktioner. De andra kommunerna har uppgett bland annat följande åtgärder: bostadssamordning, kvarboende, stödboende, åtgärder för att förebygga hemlöshet, uppsökande verksamhet för barnfamiljer som riskerar att förlora sin bostad, akutboende för personer med kortvariga behov, inköp av bostadsrätter för att hjälpa personer med särskilda behov att lösa sin bostadssituation, åtgärder inom särskilda områden såsom upprustning av idrottsplats, standardförbättring av idrottshall, upprustning av lekplatser, utveckling av parker, anläggning av fotbollsplaner samt integrationsskapande projekt i samarbete med och genom verksamhet vid fritidsgårdar. Hässleholms och Lysekils kommuner har inte specificerat några åtgärder då de uppgett att de inte kommit så långt i planeringen.

Stockholm och Gävle uppger att de genom ekonomisystem och bokslut särskilt kommer att följa upp att medlen använts till de åtgärder som kommunen beslutat om.

Slutligen är det 5 bolag som lämnat värdeöverföring till annat/andra allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Bakgrund

Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska skriftligen varje år lämna uppgifter till länsstyrelsen om beslutade värdeöverföringar och hur de har beräknats. Länsstyrelsen ska sedan ställa samman uppgifterna i en skriftlig rapport. Rapporten ska innehålla en redogörelse för

- uppgifter om gjorda värdeöverföringar, samlat och fördelat på olika former av värdeöverföringar,
- hur de gjorda värdeöverföringarna förhåller sig till reglerna i 3-5 §§ lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och
- i vilken utsträckning som värdeöverföringar skett enligt undantagen från värdeöverföringsbegränsningen och för vilka ändamål.

Länsstyrelsen ska lämna rapporten till Boverket senast den 1 oktober varje år. Boverket ska bistå länsstyrelserna i arbetet med att sammanställa och bedöma bolagens uppgifter. Boverket ska sedan ställa samman länsstyrelsernas uppgifter och lämna en skriftlig rapport till regeringen.⁴

⁴ Förordningen (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Reglerna om begränsning av värdeöverföringar

Den 1 januari 2011 infördes nya villkor för allmännyttiga bostadsbolag genom lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. 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. Den tidigare begränsningen av utdelningar har ersatts med en begränsning av värdeöverföringar. Bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar tillämpas från och med räkenskapsåret 2011, så det är första året som rapportering görs utifrån de nya reglerna. Nedan lämnas en redogörelse för bestämmelserna i lagen.

Begränsningsregel (3 §)

Värdeöverföringar från ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp motsvarande 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 för föregående räkenskapsår.

Beräkningen ser ut på följande sätt:

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

Begreppet värdeöverföring

Begreppet värdeöverföring är ett vidare begrepp än vinstutdelning och omfattar utöver vinstutdelning, även 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. Värdeöverföringar från aktiebolag regleras i 17 kap. aktiebolagslagen (2005:551).

Särskilt om koncernbidrag

Regler om s.k. 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 förenat med skattskyldighet för det mottagande företaget.

Reglerna om värdeöverföringar i aktiebolagslagen 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 således 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. (Prop. 2004/05:85 s. 385-386 och Rodhes Aktiebolagsrätt av Rolf Skog, tjugotredje upplagan 2011, s. 93.)

Vid beräkningen 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 då värdeöverföringen beräknas? Boverket har med utgångspunkt från tidigare lagstiftning om allmännyttiga bostadsföretag och praxis från regeringen beaktat mottaget aktieägartillskott, dvs. vi har räknat nettot av lämnat koncernbidrag och mottaget aktieägartillskott. Om ett bolag lämnar 100 i koncernbidrag till moderbolaget och får tillbaka 90 som aktieägartillskott är värdeöverföringen 10.

En annan fråga är hur värdeöverföringen ska beräknas vid lämnandet av koncernbidrag som innebär en skattebesparing om 26,3 % (skattesatsen år 2011) för det koncernbidragslämnande bolaget? Lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag innehåller en begränsning av värdeöverföringar jämfört med tidigare lagstiftning som innehöll en begränsning av utdelningar. Värdeöverföring definieras i aktiebolagslagen. För att det ska vara fråga om en värdeöverföring enligt aktiebolagslagens regler ska det röra sig om en överföring som minskar bolagets förmögenhet och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget. Enligt Boverkets uppfattning ska även eventuell skattebesparing beaktas. (Rodhes Aktiebolagsrätt av Rolf Skog, tjugotredje upplagan 2011, s. 93.)

Sammanfattningsvis ser vi på nettot av lämnade koncernbidrag (inkl. skatteeffekt) och mottagna aktieägartillskott.

Beräkningsunderlaget är tillskjutet kapital

Beräkningsunderlaget är det belopp som aktieägaren sammanlagt har skjutit till bolaget som betalning för aktier. I detta belopp ingår aktiekapitalet till den del det består av tillskott från aktieägarna. Med tillskjutet kapital avses såväl kontanta medel som apportegendom och medlen kan ha tillskjutits både vid bolagets bildande och under dess bestånd. Medel som tillförts genom betalning av aktier till överkurs ska också räknas med, likaså tillskott genom kvittning om förutsättningar för kvittning föreligger. Däremot ska aktiekapital som tillkommit genom fondemission inte räknas in i underlaget. Inte heller s.k. ovillkorade aktieägartillskott ska räknas med. Nytt för 2011 är därför bl.a. att apportegendom ska tas med i underlaget.

Genomsnittlig statslåneränta

Den genomsnittliga statslåneräntan fastställs årligen av Skatteverket. För 2011 har Skatteverket fastställt den genomsnittliga statslåneräntan till 2,57 procent.

För räkenskapsåret 2011, med beslut om utdelning under 2012, beräknas högsta belopp för värdeöverföringar på följande sätt: tillskjutet kapital x 3,57 %, dock högst hälften av bolagets resultat.

Exempel på beräkning

Ett allmännyttigt bostadsbolag har ett aktiekapital på totalt 12 000 tkr. Av detta belopp har 2 000 tkr tillkommit genom fondemission, 3 000 tkr genom emission med apportegendom och 7 000 tkr genom kontantemission. Tillskjutet kapital blir då 10 000 tkr. Den genomsnittliga statslåneräntan är 2,57 procent. Bolagets resultat efter skatt är 15 000 tkr.

Bolaget har lämnat dels en aktieutdelning på 357 tkr, dels ett koncernbidrag inkl. skatteeffekt på 1 500 tkr till moderbolaget. Moderbolaget har återfört 1 000 tkr som aktieägartillskott till bolaget. Högsta belopp för värdeöverföringar är 357 tkr ($10\,000 \times 3,57\%$). Bolaget har lämnat värdeöverföringar på totalt 857 tkr ($357 + 1\,500 - 1\,000$), dvs. 500 tkr för mycket.

Undantag för nettoöverskott vid avyttring av fastigheter (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.

Undantag för vissa bostadsförsörjningsåtgärder (5 § p.1)

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 lagen 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. (Prop. 2009/10:185 s. 58 f. och 89.)

Med överskott avses bolagets resultat, dvs. årets resultat i resultaträkningen enligt bilaga 2 och 3 till årsredovisningslagen. Det är endast det gångna årets resultat som får överföras. Tidigare års vinster får inte användas.

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

Undantag görs också för överföring av överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår om värdeöverföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Ingen sanktion i lagen

Det finns ingen sanktion i lagen om ett bostadsbolag har lämnat värdeöverföringar i strid mot bestämmelserna. Vid överträdelser kan länsstyrelsen exempelvis påtala detta för kommunen. Kommunmedlem kan enligt kommunallagen överklaga beslut av kommunfullmäktige för laglighetsprövning hos förvaltningsrätten.

Redovisning av länsstyrelsernas underlag

På följande sidor redovisas underlaget från länsstyrelserna. Först redovisas en tabell som Boverket gjort utifrån länsstyrelsernas sammanställningar. I den tabellen finns 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 14 bostadsbolag som redovisat undantag från begränsningen.

Sist i rapporten redovisas en sammanställning över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföring för räkenskapsåret 2011. De 14 bostadsbolagen som redovisat undantag finns i en särskild tabell.

Samtliga länsstyrelser har lämnat rapporter till Boverket inom angiven tid. Underlaget omfattar totalt 261 bolag. I sin insamling har länsstyrelserna använt en mall med tillhörande förklaringstexter som Boverket tagit fram. Länsstyrelserna har skickat ut mallen till bolagen som fyllt i denna och sedan skickat tillbaka den till länsstyrelsen med eventuella kommentarer. Mallen har innehållit följande uppgifter: aktiekapital, tillskjutet kapital, resultat, nettoöverskott avyttrade fastigheter, utdelning, lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt, mottagna aktieägartillskott, övrig överföring och undantag enligt 4-5 §§.

Boverket har haft ett särskilt arbetsmöte med länsstyrelserna i början av september 2012 där Boverket redogjorde för de nya bestämmelserna om värdeöverföringar, gick igenom exempel på årsredovisningar och där olika frågor om bestämmelserna diskuterades. Därutöver har Boverket haft fortlöpande kontakter med länsstyrelserna kring bolagens rapporteringar. Kompletteringar har behövts från bolagen i ett flertal fall.

Uppgifter om värdeöverföringar per län

Räkenskapsåret 2011 är det första året som den nya lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag tillämpas. I tabellen redovisas hur många av de allmännyttiga bostadsbolagen som lämnat värdeöverföring till sin ägare/systerbolag och om värdeöverföringen överensstämmer med bestämmelserna om högsta tillåtna värdeöverföring.

Tabell 1 Värdeöverföringar. Räkenskapsår 2011.

	Ingen värdeöverföring	Värdeöverföring med tillåtet belopp	Värdeöverföring utöver tillåtet belopp
Län	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag
Stockholm	9	14	1
Uppsala	5	2	
Södermanland	6	4	
Östergötland	5	4	
Jönköping	8	6	3
Kronoberg	1	6	
Kalmar	8	3	
Gotland	1		
Blekinge	3	1	
Skåne	15	14 ⁵	2
Halland	1	4	
Västra Götaland	27	17 ⁶	3
Värmland	12	1	1
Örebro	11		
Västmanland	3	3	1
Dalarna	12	2	
Gävleborg	8	3	
Västernorrland	3	1	1
Jämtland	6	1	
Västerbotten	10	1	1
Norrbotten	7		
Totalt	161	87	13

Det är sammanlagt 261 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter.

- 62 procent av bostadsbolagen har inte lämnat någon värdeöverföring.

⁵ AB Hässleholmsbyggen har redovisat undantag enl. 5 § p.1 men underlag om specificerade åtgärder saknas. Länsstyrelsen har kontaktat kommunen som uppgett att de inte har kommit längre i planeringen.

⁶ Lysekilsbostäder AB har redovisat undantag enl. 5 § p.1 men underlag om specificerade åtgärder saknas. Länsstyrelsen har kontaktat kommunen som uppgett att de ännu inte har tagit ställning/beslutat om medlen.

- 33 procent av bostadsbolagen har lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp.
- 5 procent av bostadsbolagen har lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Jämfört med räkenskapsåret 2010 har antalet otillåtna värdeöverföringar till ägaren minskat betydligt. För räkenskapsåret 2010 var det 18 procent av bostadsbolagen som lämnade utdelning/koncernbidrag utöver tillåtet belopp. Andelen bostadsföretag som inte har lämnat någon värdeöverföring till ägaren ligger på ungefär samma nivå (59 procent förra året).

Om man granskar de bostadsbolag som lämnat värdeöverföringar med för högt belopp så har överföringarna skett genom aktieutdelning i 3 fall, genom koncernbidrag i 9 fall och genom övrig värdeöverföring i 1 fall. Totalt har drygt 17 miljoner kronor överförts utöver vad som är tillåtet. Om man jämför med förra årets redovisning var den siffran drygt 280 miljoner kronor.

De bolag som överskridit gränsen har lämnat värdeöverföringar som varierar mellan 3,76 och 44 procent beräknat på tillskjutet kapital. Fyra av bolagen har lämnat värdeöverföringar som överstiger hälften av bolagets resultat.

Minskningen av otillåtna värdeöverföringar kan ha flera förklaringar. En är att bolagen/kommunerna följer begränsningen i större utsträckning än tidigare. En annan är att den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag är tydligare än tidigare vad avser överföringar av koncernbidrag till moderbolag. I den delen har det nog rått en viss osäkerhet hos bolagen förr om åren vilket kan ha medfört för stora överföringar. Den nya lagen är också i vissa delar mer generös än tidigare lagstiftning genom att beräkningsunderlaget kan vara större och att det finns undantag från begränsningsregeln. I ett avseende innebär dock reglerna en skärpning gentemot tidigare. Och det är att värdeöverföringar från ett bolag inte får överstiga hälften av årets resultat (såvida inte reglerna om undantag används). Tidigare var det så kallade taket för utdelningar hela årets resultat. Nytt för räkenskapsåret 2011 är också att Boverket, vid beräkningen av värdeöverföringar, tar hänsyn till eventuell skatteeffekt vid lämnade koncernbidrag till moderbolag/systerbolag.

Uppgifter om bolag/kommuner som redovisat undantag från begränsningen

Begränsningen av värdeöverföringar gäller inte för överskott från fastighetsförsäljningar som uppkommit under föregående räkenskapsår. Högst hälften av sådant överskott får delas ut. Överföringen ska ha föregåtts av ett beslut av kommunfullmäktige (4 §). 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 § p.1). Det finns inte heller någon begränsning för värdeöverföringar mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern (5 § p.2). För 5 § punkterna 1 och 2 gäller att högst det gångna årets resultat får överföras. I tabellen nedan redovisas uppgifter om överförda belopp för de 14 bolag som redovisat undantag. Utförligare uppgifter om respektive bolag finns i tabell 4 sist i rapporten.

Tabell 2 Bolag/kommuner som redovisat undantag från begränsningen. Räkenskapsår 2011.

Kommun	Bolagets namn	Överföringar i tkr enligt			
		3 §	4 §	5 § p.1	5 § p.2
Stockholm	AB Svenska Bostäder	22 705	238 000	155 000	54 666
Stockholm	AB Familjebostäder	1 964	257 000	355 000	24 675
Stockholm	AB Stockholmshem	2 249	100 000	160 000	24 239
Södertälje	Telge Bostäder AB		30 000		
Upplands Väsby	AB Väsbyhem	2 070		5 800	
Eskilstuna	Torshälla Fastighets AB				1 198
Norrköping	Hysesbostäder i Norrköping AB	892		12 933	
Linköping	AB Stångåstaden	10 108	8 723		
Jönköping	Bostads AB Vätterhem	166		15 000	
Hässleholm	AB Hässleholmsbyggen			1 000	
Göteborg	Bostads AB Poseidon	2 427			29 515
Partille	Partillebo AB	741	29 250		
Lysekil	Lysekilsbostäder AB			1 500	
Gävle	AB Gavlegårdarna	1 071		9 900	

Stockholm

De tre stockholmsbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har lämnat värdeöverföringar enligt bestämmelserna i 3-5 §§. Värdeöverföringarna enligt 3 § är tillåtna (tillskjutet kapital \times 3,57 %, dock högst hälften av bolagets resultat). Värdeöverföringarna enligt 4 § ligger också inom de belopp som är möjliga att föra över till ägaren, dvs. högst hälften av nettoöverskott från avyttrade fastigheter.

Stadsledningskontoret har, som svar på länsstyrelsens fråga om för vilka åtgärder värdeöverföringarna enligt 5 § p. 1 ska användas, överlämnat ett tjänsteutlåtande daterat den 12 april 2012 (dnr 123-108/2012). Enligt utlåtandet har urvalet av projekt gjorts utifrån stadens

nämnders investeringsplaner 2012. Det är fråga om olika projekt inom Vision Järva 2030 (Järvalyftet) och Vision Söderort 2030 (Söderortsvisionen). I utlåtandet anges att visionerna är övergripande och långsiktiga visioner som antagits av kommunfullmäktige och som syftar till att öka integrationen och den sociala sammanhållningen i staden. Projekten finns både i norr- och söderort och stadens bedömning är att de valda projekten ligger väl i linje med stadens bostadsbolags ägardirektiv avseende Järvalyftet, Söderortsvisionen, att underlätta för studentbostäder och att bidra till investeringar i ytterstaden.

Inom Järvalyftet anges

- att man för Husby arbetar fram s.k. strukturplaner för att klargöra vad som kan förbättra dessa stadsdelar när det gäller gatustrukturer, centrumfunktioner, parker och nyexploatering. För Husby skulle 500 – 1 000 nya lägenheter kunna byggas om förslaget till strukturplan genomförs. I stadens satsningar på Järvafältet ingår bostadsprojekt i Kista, Rinkeby och Tensta omfattande uppemot 4 000 lägenheter. Kontakten till Järvafältet för boende i stadsdelarna kommer att förbättras genom överdäckningen av E18, som ska utformas för bebyggelse.

Bland projekt inom Söderortsvisionen föreslår stadsledningskontoret följande;

- Ett bostadsprojekt i Fruängen omfattande 1 000 lägenheter, ombyggnad av gator, parker, idrottsplats och en ny livsmedelsbutik.
- Ett förnyelseprojekt väster om järnvägen i Älvsjö centrum med 700 lägenheter, hotell, butiker och buss- och spårvägsterminal m.m.
- Upprustning i Sättra centrum i samband med att cirka 300 nya lägenheter byggs i norra och södra delarna.
- Ett bostadsprojekt i korsningen Pepparvägen/Munstycksvägen som har goda förutsättningar för att skapa en god bostadsmiljö samt koppla ihop stadsdelarna Hökarängen och Farsta på ett bra sätt.
- I Bredängs centrum kan 66 studentbostäder byggas, med en möjlig fortsättning på ytterligare 200 lägenheter. Detta projekt kan också medföra möjligheter att komplettera med en förskola i området.
- Vårbergsvägen är ett av Vårberg/Skärholmens större nybyggnadsprojekt. På trafikytor och omkringliggande naturmark, kan cirka 350 lägenheter, nya förskolor och servicefunktioner byggas.
- Vid Larsboda strand i Farsta planeras ca 300 lägenheter vid Drevviken, varav hälften i småhus. Ombyggnad av Perstorpsvägen planeras med bullerskydd, strandpromenad m.m.
- En etappvis utbyggnad med enfamiljshus, radhus, parhus och flerfamiljshus i Stora Sköndal enligt ett förslag från 80-talet som inte fullföljts tidigare.

Länsstyrelsen har bedömt att de åtgärder som staden redovisat uppfyller lagens krav på 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. Boverket delar den bedömningen.

De tre allmännyttiga stockholmsbolagen har också fört över medel till systerbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB enligt punkten 2 i 5

§. Värdeöverföringarna enligt punkterna 1 och 2 i 5 § ryms inom respektive bolags resultat.

Kommunfullmäktiges beslut om värdeöverföringar från de tre bolagen har överklagats till förvaltningsrätten och är därmed föremål för laglighetsprövning enligt kommunallagen. Av Stockholms stads yttrande till förvaltningsrätten framgår bl.a. att det sammanlagda beloppet för de projekt som redovisas uppgår till cirka 1 miljard kr, vilket överstiger det belopp som utdelningen enligt 5 § p.1 avser om 670 mnkr. Staden kommer att följa upp respektive projekt och dess finansiering. Förberedelser har gjorts i ekonomisystemet och redovisningsrutiner har arbetats fram som kopplar de utvalda projekten till den villkorade finansieringen som staden fått enligt 5 § p.1.

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom meddelad den 20 december 2012 avslagit överklagandena.

Södertälje

Telge Bostäder AB redovisar ett nettoöverskott från fastighetsförsäljningar med 60 385 tkr och har fört över 30 000 tkr till ägaren. Värdeöverföringen ligger inom ramen för vad som är tillåtet.

Upplands Väsby

AB Väsbyhem har överfört 5 800 tkr till kommunen enligt 5 § p.1. Beloppet avser följande poster:

- Ung och Trygg, 2 000 tkr.
- Tryggt boende 1 500 tkr varav 600 tkr har kostnadsförts.
- Bostadssociala projekt 2 900 tkr. Projekten avser trygghetsskapande bygg- och ombyggnadsprojekt i Upplands Väsby. Ombyggnadsprojekten avsåg; upprustning av Väsby näridrottsplats, standardförbättring av Väsby skolans idrottshall, ombyggnation av Vilundaparken, bl.a. standardförbättringar för att göra Runbyskolan mer attraktiv, som är en skola som ligger i direkt närhet till flera av Väsbyhems bostadsområden. Överföringen har skett i enlighet med kommunfullmäktiges beslut enligt flerårsplanen.

Länsstyrelsen har bedömt att de åtgärder som kommunen redovisat uppfyller lagens krav på 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. Boverket delar den bedömningen. Utdelningen på 2 070 tkr är tillåten enligt 3 §.

Eskilstuna

Torshälla Fastighets AB har fört över 1 198 tkr till annat allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag inom samma koncern. Överföringen är tillåten.

Norrköping

Hysesbostäder i Norrköping AB har fört över 12 933 tkr till kommunen enligt 5 § p.1. Kommunstyrelsen har i en särskild promemoria angett i vilka projekt kommunen avser att använda Hysesbostädernas vinst. Det är många olika projekt som räknas upp och de omfattar sammanlagt ett större belopp än som förts över till kommunen. Det är fråga om bl.a.

följande projekt: Bostadssamordningen (12,6 mnkr), kvarboende (1 mnkr), stödboende (1,3 mnkr), tillgänglighets- och lägenhetsanpassningar (1,5 mnkr), förstudie temalekplats Ektorp (0,2 mnkr), upprustning av lekplatser i Ljura och Oxelbergen (1,2 mnkr), utveckling av Hagebyparken (2 mnkr), Navestads sporthall och Silverdansens skola trygghetsfrågor (0,5 mnkr).

Boverket bedömer att åtgärderna ryms inom lagrummet. Därutöver har Hyresbostäder lämnat utdelning till ägaren med tillåtna 892 tkr.

Linköping

AB Stångåstaden redovisar ett nettoöverskott från fastighetsförsäljningar med 17 447 tkr och har fört över 50 procent av nettoöverskottet till Linköpings Stadshus AB. Kommunfullmäktige har beslutat om denna överföring. Därutöver har Stångåstaden lämnat utdelning enligt 3 § med tillåtet belopp. Värdeöverföringarna är tillåtna.

Jönköping

Bostads AB Vätterhem har lämnat utdelning med 15 000 tkr till Jönköpings Rådhus (moderbolag) som i sin tur har beslutat om utdelning till Jönköpings kommun med motsvarande belopp. Kommunfullmäktige har beslutat att använda 10 000 tkr för att finansiera inköp av bostadsrätter för att hjälpa personer med särskilda behov att genom kommunens försorg lösa sin bostadssituation. Resterande 5 000 tkr har kommunfullmäktige beslutat att använda till övriga insatser inom bostadsförsörjningsansvaret, vilket främst innebär ett fördjupat integrationsarbete. Bland annat kommer kommunen i stadsdelen Österängen att satsa på anläggning av en konstgräsplan med rink, en aktivitetsyta som ska innehålla bl.a. gräsplan, basketplan och beachvolleyplan, en familjepark för alla åldrar samt att utveckla parkområde i ravinen.

Boverket bedömer att åtgärderna ryms inom 5 § p.1. Därutöver har Vätterhem fört över 166 tkr till moderbolaget enligt 3 §. Även denna överföring är tillåten.

Hässleholm

AB Hässleholmsbyggen har överfört 1 000 tkr till kommunen enligt 5 § p.1. Enligt sammanträdesprotokoll från kommunstyrelsen har kommunen för avsikt att använda utdelningen för sådana ändamål som framgår av lagrummet. Länsstyrelsen har kontaktat Hässleholms kommun som uppgett att kommunen inte har något mer detaljerat beslut vad pengarna ska användas till eftersom de inte kommit längre i planeringen. Bedömning kan därför inte göras om överföringen är tillåten enligt 5 § punkten 1.

Göteborg

Bostads AB Poseidon har fört över 29 515 tkr till andra allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern. Överföringarna är tillåtna enligt 5 § p.2. Härutöver har Bostads AB Poseidon lämnat utdelning enligt 3 § med tillåtet belopp.

Partille

Partillebo AB redovisar ett nettoöverskott från fastighetsförsäljningar på 74 422 tkr och har, med stöd av 4 §, fört över 29 250 tkr till kommunen. Enligt en överenskommelse mellan Partille kommun och Partillebo AB ska Partillebo AB arbeta för att snarast möjligt utöka aktiekapitalet till 50 mnkr genom ny- eller fondemission. Reavinsterna från fastighetsförsäljningarna 2011 används till höjning av aktiekapitalet. Kommunfullmäktige har fattat beslut om detta den 1 mars 2011.

Lysekil

Lysekilsbostäder AB har fört över 1 500 tkr till kommunen enligt 5 § p.1. Det har inte kommit in någon redovisning från kommunen hur pengarna ska användas. Länsstyrelsen har kontaktat kommunen som uppgett att man ännu inte har tagit ställning/beslutat om medlen. Bedömning kan därför inte göras om överföringen ligger inom ramen för vad som är tillåtet.

Gävle

AB Gavlegårdarna har lämnat utdelning till aktieägaren Gävle Stadshus AB med 9 900 tkr och Gävle Stadshus AB har i sin tur beslutat att dela ut denna summa till Gävle kommun enligt 5 § p.1. Av beslut från kommunstyrelsen den 9 oktober 2012 framgår hur beloppet huvudsakligen ska användas:

- Vård för nytt trygghetsboende i Sätra samt i övrigt seniorvård i stadsdelen, 800 000 kr.
- Åtgärder för att förebygga hemlöshet, uppsökande verksamhet barnfamiljer som riskerar att förlora sin bostad, 1 200 000 kr.
- Akutboende för personer med kortvariga behov (hotell samt RIA), 600 000 kr.
- Vidare arbete med hanteringen/samordningen av kommunens ansvar enligt studentbostadsgarantin för studerande vid Högskolan i Gävle, 800 000 kr.
- Fotbollsplan Andersberg, 2 000 000 kr.
- Integrationsskapande projekt i stadsdelarna i samarbete med och genom verksamhet vid fritidsgårdarna, 1 000 000 kr.
- Tryggt och snyggt samt dialog och delaktighet i olika stadsdelar. Åtgärder i form av utökad skötsel av allmän platsmark, städning, klippning av häckar har visat sig innebära såväl ökad trivsel, ökad social samvaro som ökad trygghet i stadsdelarna. Arbete pågår redan och behov finns av ytterligare åtgärder, 3 500 000 kr.
- Uppföljning av att medlen verkligen använts till de åtgärder för bostadsförsörjningen som kommunstyrelsen beslutat om. Detta ska redovisas till kommunstyrelsen i samband med såväl delårs som årsbokslut.

Boverket bedömer att angivna åtgärder ryms inom lagrummet. Gavlegårdarna har också lämnat ett koncernbidrag till moderbolaget med netto 1 071 tkr, vilket är tillåtet enligt 3 §.

Kommunfullmäktiges beslut om överföring av överskott från Gavlegårdarna har överklagats till förvaltningsrätten och är därmed föremål för laglighetsprövning enligt kommunallagen.

Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag

På följande sidor redovisas två sammanställningar över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföring/värdeöverföringar för räkenskapsåret 2011. Den första sammanställningen (tabell 3) innehåller de 86 bolag som redovisat värdeöverföringar till ägaren/systerbolag, men där undantag från begränsningsregeln inte förekommer. De 86 bolagen har värdeöverföringar netto > 0 kr.

Om uppgift om tillskjutet kapital saknas anges detta i tabellen som i.u. = ingen uppgift. I sådant fall utgår vi från 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 14 bolag/kommuner som redovisat undantag från begränsningsregeln finns i en särskild sammanställning (tabell 4).

Nedan finns förklaringar till de olika rubrikerna i tabellerna.

- **Aktiekapital.** Bokförda värdet på hela aktiekapitalet enligt bolagets bokslut.
- **Tillskjutet kapital.** Bokfört värde på det kapital som ägaren under årens lopp tillskjutit med kontanta medel eller apportegendom och som utgjort betalning för aktier. Här ingår även aktiekapital som skjutits till genom kvittning av en skuld och kapital som tillförts genom betalning av aktier till överkurs.
Följande räknas inte med: aktiekapital som tillkommit genom fondemission och s.k. ovillkorade aktieägartillskott.
- **Resultat.** Resultat efter skatt enligt bolagets bokslut.
- **Nettoöverskott avyttrade fastigheter.** Nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår. Med nettoöverskott avses skillnaden mellan en fastighets försäljningspris och dess bokförda värde med tillägg för försäljningskostnader.

- **Utdelning.** På bolagsstämman beslutat utdelningsbelopp avseende räkenskapsåret 2011. Utdelningen betalades ut under 2012.
- **Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt.** Lämnade koncernbidrag till moderbolag och systerbolag. Uppgiften gäller nettobelopp dvs. med avdrag för eventuella skatteeffekter av lämnade koncernbidrag.
- **Mottagna aktieägartillskott.**
- **Övrig överföring.** T.ex. förvärv av egna aktier eller minskning av aktiekapitalet.
- **Värdeöverföringar netto.** Utdelning + lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt - mottagna aktieägartillskott + övrig värdeöverföring.
- **Tillåten värdeöverföring.** Tillskjutet kapital \times 3,57 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

Varav överföringar enligt

- **3 §.** Tillskjutet kapital \times 3,57 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.
- **4 §.** Överföring av nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastighet. Högst hälften av nettoöverskottet får överföras.
- **5 § p.1.** 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 § p.2.** Överföring mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Tabell 3 Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring. Räkenskapsår 2011. Belopp i tkr.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig-överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 3,57 %
Stockholms län										
Järfälla	Järfällahus AB	250 000	32 900	20 001	1 100				1 100	1 174
Österåker	Armada Bostäder AB	17 500	17 500	5 652		349			349	625
Lidingö	Lidingöhem AB	4 700	4 700	10 454	164				164	168
Sollentuna	AB Sollentunahem	380 700	380 700	136 542	13 591				13 591	13 591
Värmdö	VärmdöBostäder AB	25 000	2 891	3 408	101				101	103
Tyresö	Tyresö Bostäder AB	15 000	15 000	12 149	535				535	536
Vallentuna	AB Össebyhus	500	500	506	17				17	18
Haninge	Haninge Bostäder AB	8 400		13 480		2 557			2 557	300
Sundbyberg	Fastighets AB Förvaltaren	500 000	241 754	162 945	8 424	5 787	5 787		8 424	8 631
Upplands-Bro	Upplands-Brohus AB	35 000	35 000	9 577		1 160			1 160	1 249
Uppsala län										
Enköping	AB Enköpings hyresbostäder	7 430	7 430	7 737	265				265	265
Älvkarleby	AB Älvkarlebyhus	5 000	5 000	2 942	178,5				178,5	178,5
Södermanlands län										
Eskilstuna	Eskilstuna Kommunfastigheter AB	40 000	40 000	23 235	1 428				1 428	1 428
Nyköping	Nyköpingshem AB	10 000	10 000	6 575	357				357	357
Gnesta	Gnestahem AB	60 000	60 000	1 300		1 474	1 400		74	2 142

⁷ Haninge Bostäder AB har meddelat att det inte finns något tillskjutet kapital på grund av bolagets konstruktion.

Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2011

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig-överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 3,57 %
Östergötlands län										
Mjölby	Bostadsbolaget i Mjölby AB	5 000	4 500	5 813	160,6				160,6	160,6
Söderköping	Ramunderstaden AB	9 000	9 000	2 185	321				321	321
Jönköpings län										
Eksjö	Eksjöbostäder AB	3 340	3 340	2 475				1 500 ⁸	1 500	119
Gislaved	Gislavedshus AB	8 250	8 250	3 025	295				295	295
Habo	Habo Bostäder AB	1 221	1 221	131	40				40	43
Jönköpings kommun	AB Bankerydshem	750	750	28		20			20	14
Jönköpings kommun	AB Grännahus	477	477	677		493	482		11	17
Jönköpings kommun	AB Norrahammars kommunala bostäder	1 400	1 400	-114		37			37	0
Jönköpings kommun	Visingsöbostäder AB	248	248	166		7			7	9
Värnamo	Finnvedsbostäder AB	6 200	6 200	3 323	200				200	221
Kronobergs län										
Växjö	Vidingehem AB	13 310	4 300	7 501		154			154	154
Växjö	Hysesbostäder AB	7 000	7 000	11 288		250			250	250
Växjö	Växjöhem AB	34 120	8 530	12 378		305			305	305
Alvesta	AllboHus AB	25 000	25 000	4 040		693			693	893
Ljungby	Ljungbybostäder AB	2 500	2 500	1 011		89			89	89
Älmhult	Älmhultsbostäder AB	5 000	5 000	423	178				178	179
Kalmar län										
Hultsfred	AB Hultsfreds Bostäder	2 010	i.u.	2 050	71,5				71,5	72

⁸ Övrig överföring är återbetalning av villkorat aktieägartillskott.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig-överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 3,57 %
Västervik	Västerviks Bostads AB	7 000	7 000	5 525	250				250	250
Nybro	Nybro Bostads AB	2 800	2 800	2 789		73,7			73,7	100
Blekinge län										
Karlskrona	AB Karlskronahem	140 000	109 160	5 440		2 469			2 469	2 720
Skåne län										
Bjuv	AB Bjuvbostäder	5 000	5 000	2 081	178,5				178,5	178,5
Bromölla	AB Bromöllahem	7 200	3 000	1 880	107				107	107
Båstad	Båstادهem AB	4 000	4 000	6 743	142,8				142,8	142,8
Eslöv	Eslövs Bostads AB	28 500	28 500	1 028	855				855	514
Höganäs	AB Höganäshem	2 235	2 235	2 769	62				62	80
Klippan	Treklövern Bostads AB	7 400	7 400	2 852	246				246	264
Kristianstad	AB Kristianstadsbyggen	11 700	11 700	12 561	418	6 633	6 633		418	418
Kävlinge	KKB Fastigheter AB	29 200	7 665	10 733	274				274	274
Lund	Lunds kommuns Fastighets AB	120 000	90 505	68 691	3 231				3 231	3 231
Malmö	MKB Fastighets AB	1 500 000	247 100	15 457	7 725				7 725	8 821
Skurup	Skurupshem AB	2 769	1 769	2 327	63				63	63
Svalöv	AB Svalövs Bostäder	6 315	i.u.	686	105				105	225
Svedala	Bostads AB Svedalahem	6 000	4 450	3 198	216				216	159
Trelleborg	AB Trelleborgshem	21 535	21 535	3 370	769				769	769
Ängelholm	AB Ängelholmshem	6 774	380 002 ⁹	4 578	2 289				2 289	2 289

⁹ Ökning 373 228 tkr avser nyemission genom apportegendom.

Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2011

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig-överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 3,57 %
Hallands län										
Kungsbacka	Eksta Bostads AB	50 000	50 000	4 231	1 785				1 785	1 785
Varberg	Varbergs Bostads AB	10 000	10 000	9 034	357				357	357
Falkenberg	Falkenbergs Bostads AB	100 000	55 000	9 602		9 138	7 692		1 446	1 963
Halmstad	Halmstads Fastighets AB	237 000	266 650	64 959	9 519	79 684	79 684		9 519	9 519
Västra Götalands län										
Alingsås	AB Alingsåshem	10 000	i.u.	4 048		266			266	357
Falköping	Falköpingsbostäder AB	4 600	i.u.	4 422	164				164	164
Göteborg	Göteborgs stads bostadsaktiebolag	40 000	40 000	3 103	1 428				1 428	1 428
Göteborg	Familjebostäder i Göteborg AB	27 500	27 500	2 048	981				981	982
Götene	AB Götenebostäder	5 000	i.u.	377	178				178	178
Herrljunga	Herrljungabostäder AB	14 800	i.u.	273		525			525	136,5
Karlsborg	AB Karlsborgsbostäder	1 500	1 500	1 228		57			57	53,5
Lerum inkl. Härryda Kungälv	Förbo AB	19 133	19 133	13 009	683				683	683
Lidköping	AB Bostäder i Lidköping	5 000	4 000	3 816	78				78	143
Mellerud	Mellerudsbostäder AB	3 000	i.u.	1 197	107				107	107
Möndal	Möndalsbostäder AB	40 000	40 000	28 597		7 370			7 370	1 428
Skara	Centrumbostäder i Skara AB	3 000	i.u.	401		83			83	107
Skövde	Skövdebostäder	7 300	i.u.	15 131	261				261	261
Sotenäs	Sotenäsbostäder AB	6 478	6 478	867	230				230	231
Stenungsund	Stenungsundshem AB	35 725	35 725	7 065	1 275				1 275	1 275

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig-överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 3,57 %
Strömstad	AB Strömstadsbyggen	5 000	5 000	2 869	178				178	179
Trollhättan	Bostads AB Eidar	29 000	14 000	7 472		366			366	500
Värmlands län										
Karlstad	Karlstads Bostads AB	62 000	i.u.	30 115		442			442	2 213
Säffle	Säfflebostäder AB	1 515	i.u.	3 319		190			190	54
Västmanlands län										
Köping	Köpings Bostads AB	30 900	30 900	2 603	1 162				1 162	1 103
Hallstahammar	AB Hallstahem	35 898	35 898	2 689	713				713	1 281
Sala	Salabostäder AB	10 247	10 247	2 867	263				263	366
Västerås	Bostads AB Mimer	240 000	149 500	105 550	3 230				3 230	5 337
Dalarnas län										
Falu kommuns Förvaltning	Kopparstaden AB	16 000	12 044	13 047	429				429	430
Avesta	Gamla Byn AB	236 000	235 500	5 389	2 694				2 694	2 694
Gävleborgs län										
Hudiksvall	AB Hudiksvallsbostäder	20 000	20 000	7 877	714				714	714
Ljusdal	AB Ljusdalshem	7 000	7 000	21 460	250				250	250
Västernorrlands län										
Örnsköldsvik	AB Övikshem	50 000	50 000	4 549		1 496			1 496	1 785
Sundsvall	Mitthem AB	50 000	50 000	31 455		8 328			8 328	1 785
Jämtland										
Jämtlands läns landsting	Landstingsbostäder i Jämtland AB	2 500	500	1 977	17,8				17,8	17,8

Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2011

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig-överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 3,57 %
Västerbotten										
Lycksele	Lycksele Bostäder AB	8 200	8 200	877	292,7				292,7	292,7
Storuman	Fastighets AB Umslupen	5 750	2 500	1 504		811			811	89

Tabell 4 Bolag som redovisat undantag från begränsningen, samlat och fördelat på olika värdeöverföringar. Räkenskapsår 2011. Belopp i tkr.

Bolagets namn	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Nettoöver-skott avyttrade fastigheter	TOTALA VÄRDEÖVERFÖRINGAR					VARAV ÖVERFÖRINGAR ENLIGT			
					Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	3 §	4 §	5 § p.1	5 § p.2
AB Svenska Bostäder	1 519 000	636 000	270 329	476 494	415 705	54 666			470 371	22 705	238 000	155 000	54 666
AB Familjebostäder	750 000	55 000	464 237	524 090	613 964	24 675			638 639	1 964	257 000	355 000	24 675
AB Stockholmshem	882 000	63 000	360 359	203 281	262 249	24 239			286 488	2 249	100 000	160 000	24 239
Telge Bostäder AB	95 500	65 890	81 843	60 385	30 000				30 000		30 000		
AB Väsbyhem	130 000	58 000	10 040		2 070			5 800 ¹⁰	7 870	2 070		5 800	
Torshälla Fastighets AB	1 936	i.u.	1 524			1 198			1 198				1 198
Hysesbostäder i Norrköping AB	25 000	25 000	48 260		13 825				13 825	892		12 933	
AB Stångåstaden	368 000	347 400	109 216	17 447	12 402	73 186	66 757		18 831	10 108	8 723		
Bostads AB Vätterhem	12 014	12 014	19 661	42 325	15 000	12 529	12 363		15 166	166		15 000	
AB Hässleholmsbyggen	2 155	i.u.	9 617		1 000				1 000			1 000	
Bostads AB Poseidon	68 000	68 000	32 700		2 427	34 600	5 085		31 942	2 427			29 515
Partillebo AB	20 750	20 750	87 412	74 422	29 991				29 991	741	29 250 ¹¹		
Lysekilsbostäder AB	4 073	i.u.	5 539									1 500	
AB Gavlegårdarna	312 000	30 000	25 535	2 827	9 900	23 000	21 929		10 971	1 071		9 900	

¹⁰ Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål.

¹¹ Enligt en överenskommelse mellan Partille kommun och Partillebo AB ska "Partillebo AB arbeta för att snarast möjligt utöka det av myndigheterna godkända aktiekapitalet till 50 mnkr genom ny- eller fondemission. Reavinsterna från fastighetsförsäljningarna 2011 som är tillåtet att dela ut till ägaren används till höjning av aktiekapitalet". Beslut om detta i kommunfullmäktige 2011-03-01.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Besök: Drottninggatan 18
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se