



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Rapport 2014:6
REGERINGSUPPDRAG

De allmännyttiga bostads- företagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2012–2013



De allmännyttiga
bostadsföretagens utveckling
och roll på bostadsmarknaden
2012–2013

Boverket februari 2014

Titel: De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2012–2013

Rapport: 2014:6

Utgivare: Boverket februari 2014

Upplaga: 1

Antal ex: 80

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-111-0

ISBN pdf: 978-91-7563-112-7

Sökord: allmännyttiga bostadsföretag, kommunala bostadsbolag, försäljning, lägenheter, underhåll, moderniseringar, affärsmässiga principer, avkastningskrav, ägardirektiv, lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, statistik

Dnr: 2102-4298/2013

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 2014

Förord

Enligt förordning (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska Boverket bl.a. följa de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden inklusive de förändrade förutsättningarna för bostadsaktiebolagen när det gäller konkurrens, valfrihet, segregation samt modernisering och underhåll av beståndet. I denna rapport behandlas moderniserings- och underhållsfrågor, valfrihetsfrågan utifrån försäljningar och ombildningar samt på konkurrensfrågan utifrån ägardirektiv och avkastningskrav. Rapporten bygger dels på Boverkets Bostadsmarknadsenkät från 2013 avseende 2012 och utvecklingstendenser under 2013 men även på en särskild enkät rörande modernisering och underhåll.

Rapporten är skriven av Assar Lindén och Alexander Forslund. Roger Gustavsson samt Ingrid Birgersson har bidragit med värdefulla synpunkter.

Karlskrona februari 2014

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Inledning.....	7
Läsanvisning.....	9
Sammanfattning	11
Underhåll och moderniseringar i allmännyttan före och efter nya lagens ikraftträdande.....	11
Försäljningar av allmännyttans lägenheter	11
Allmännyttans roll under den nya lagen.....	12
Underhåll och moderniseringar i allmännyttan före och efter den nya lagens ikraftträdande	15
Bakgrund.....	15
Enkät till de allmännyttiga bolagen.....	15
Försäljningar i allmännyttan.....	19
Bakgrund.....	19
Försäljningar år 2012	19
Försäljningar i de olika kommungrupperna	23
Planerade försäljningar 2013 – 2014	26
De allmännyttiga bostadsbolagens nya roll	29
Bakgrund.....	29
De nya ägardirektivens avkastningskrav	30
Bilaga.....	33
Allmännyttan och Allbolagen.....	33

Inledning

Den 1 januari 2011 trädde den nya lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ikraft – förkortad AKBL. Jämfört med den tidigare regleringen är avsikten med den nya lagen framförallt att förtydliga definitionen av bolagen men också ställa nya krav på att bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. De finns därför anledning att se vilka konsekvenser lagen får på kort och lång sikt.

Denna rapport innehåller däremot inte den sammanställning och redovisning över bolagens värdeöverföringar för räkenskapsåret 2012 som också ska avrapporteras enligt förordning (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Boverket har publicerat en särskild rapport i januari 2014 som behandlar det ämnet: Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2012.

Läsanvisning

De tre huvudrubrikerna handlar om fristående aspekter på kommunala allmännyttiga bostadsbolag. Avsnittet om underhåll och moderniseringar bygger på en enkät från hösten 2013. Avsnitten om försäljningar av de allmännyttiga bostadsbolagens lägenheter respektive de allmännyttiga bolagens nya roll bygger till stor del på statistik från den bostadsmarknadsenkät – nedan kallad BME – som Boverket gjorde under inledningen av 2013. De uppgifter som förekommer där rör därför främst förhållandena under 2012. Vad som hänt under 2013 kommer att redovisas i kommande rapporter utifrån bostadsmarknadsenkäten som genomförs under 2014.

Sammanfattning

Underhåll och moderniseringar i allmännyttan före och efter nya lagens ikraftträdande

Kommunernas allmännyttiga bostadsföretag är ett viktigt verktyg i bostadsförsörjningen. Men från och med 2011 kan inte kommunerna använda sig av de allmännyttiga bostadsbolagen på samma sätt som tidigare när det gäller att bära bostadsförsörjningsansvaret. Bolagen ska förvisso bedriva verksamheten i allmännyttigt syfte men enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav.

Under 2013 har en enkät skickats ut till de allmännyttiga bostadsbolagen. Enkätens syfte var att klarlägga i vilken mån som bolagen uppfattar att AKBL förändrat eller kommer att förändra det sätt man arbetar med underhålls och moderniseringsfrågor. De flesta bolagen anser inte att lagen påverkat ägaren att agera för att ändra på de direktiv som gäller för modernisering och underhåll. Men en stor andel, ca 42 procent, av de svarande bolagen säger att man som en följd av lagen ökat andelen standardhöjande åtgärder vid modernisering och underhåll. Eftersom standardhöjande åtgärder gör det möjligt att höja hyran, på ett sätt som inte kan göras vid rent underhåll, så kan lagen innebära att fler hyresgäster får påtagligt högre hyra än om lagen inte tillkommit. Men det är ännu för tidigt att säga vilka andra effekter som det kan bli fråga om för hyresgästerna. En annan effekt är att en dryg tredjedel av bolagen säger att planerna för underhåll och modernisering måste förändras på grund av lagens krav på affärsmässighet.

Det är också viktigt att notera att många allmännyttiga bostadsbolag drevs affärsmässigt redan innan 2011 vilket även kommer till uttryck i en del kommentarer i enkäten.

Försäljningar av allmännyttans lägenheter

År 2012 beräknas det totalt finnas knappt 4,6 miljoner¹ bostadslägenheter i Sverige. Av dessa är 36 procent (1,7 miljoner) hyresrätter och den del därav som ägs av kommunala allmännyttiga bostadsbolag beräknas till 786 000 lägenheter.

Stor ökning i antalet sålda lägenheter under 2012

Under år 2012 sålde de allmännyttiga bolagen i 79 kommuner sammanlagt 10 324 lägenheter – att jämföra med år 2011 då 58 kommuner sålde 6 833 allmännyttiga lägenheter.

De sålda lägenheterna säljs framförallt till två typer av köpare; till privatägda bostadsbolag eller bostadsrättsföreningar. Drygt tre fjärdedelar av de sålda allmännyttiga lägenheterna såldes till privatägda bostadsbolag vilket är en ökning jämfört med 2011. I absoluta tal fördubblades nästan försäljningen till privata aktörer för fortsatt uthyrning. Antalet sålda lägenheter till bostadsrätter är i nivå med 2011, men mycket lägre än

¹ Enligt statistik från SCB

2010. Det beror i allt väsentligt på att Stockholms stad inskränkt möjligheterna för ombildningar genom att i centrala stadsdelar inte erbjuda hyresgästerna möjligheten att ombilda sina fastigheter. Försäljning för omvandling till fritidshus, egnahem eller kooperativ hyresrätt är fortsatt marginell.

Den anledningen som flest antal kommuner har uppgett som motiv till försäljning är att ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning och det skälet ligger även bakom flesta antal sålda bostäder. Men det är även vanligt att försäljning sker för att möjliggöra nyproduktion.

Storstockholm står återigen för majoriteten av försäljningarna

En majoritet av de försäljningar som genomfördes under år 2010 skedde i Storstockholm och till stor del i Stockholms stad. Under 2011 minskade antalet kraftigt för att under 2012 öka igen. I Storstockholm såldes 5 867 allmännyttiga lägenheter under 2012 där sju kommuner stod för försäljningen varav Stockholms stad stod för omkring tre fjärdedelar av försäljningarna. Två tredjedelar av lägenheterna såldes till privata fastighetsägare och övriga ombildades till bostadsrätter.

Vad händer framöver?

Resultatet av försäljningarna under 2013 kartläggs först genom bostadsmarknadsenkäten, BME som görs 2014. Antalet planerade försäljningar av lägenheter under 2013 uppgår till drygt 7 100 lägenheter. Detta är en väldigt osäker siffra då Stockholms stad inte uppgett några siffror om planerade försäljningar i bostadsmarknadsenkäten. Vi kan dock konstatera att det under 2013 förekommit flertalet försäljningar inom Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag, vilket innebär att prognosen kommer att vara underskattad.

Endast nio kommuner avser att sälja mer än 200 lägenheter och i övrigt ser det ut som att antalet kommuner som säljer kommer att stanna på 57, vilket är färre än 2012. Det är, som konstaterats, svårt att säkert veta hur många av försäljningarna som kommer att genomföras.

Allmännyttans roll under den nya lagen

Ägardirektiven snart ifatt lagstiftningen

De flesta, i vart fall tre fjärdedelar, av de allmännyttiga bostadsbolagen har nu ägardirektiv från 2011 eller senare. De har till övervägande del avkastningskrav som är lätta att följa upp genom att de anger avkastningen i procent i förhållande till olika kapitalbegrepp. Det gör det lätt att jämföra dessa bolag med privata bolag även om avkastningskraven inte kan läggas till grund för om bolaget de facto drivs enligt affärsmässiga principer. Det avgörande är resultaten och inte förväntningarna. I några fall sätts inte några lätt mätbara avkastningskrav utan avkastningskraven formuleras utan att några procentsiffror eller liknande anges. Detta står inte i strid med lagstiftningen men det gör

uppföljningen mera krävande vilket är fallet med de allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg och Malmö.

Nya regler som indirekt påverkar förutsättningarna för allmännyttiga bostadsbolag

Ett nytt redovisningssystem – K3-regelverket – kommer att gälla för de flesta allmännyttiga bostadsbolagen från och med 2014. Detta är inte någon följd av AKBL och ligger därför egentligen utanför Boverket uppföljningsuppdrag. Men regelverket kommer sannolikt att påverka bolagens underhålls- och moderniseringsplaner samt även medföra att bolagen måste ange verkligt värde på tillgångarna och inte enbart bokfört värde. Exakt vilka konsekvenser detta för med sig framöver kan inte sägas men det skulle vara t.ex. problematiskt om det visade sig att ett allmännyttigt bolag var kraftigt övervärderat.

Underhåll och moderniseringar i allmännyttan före och efter den nya lagens ikraftträdande

Bakgrund

Lagens krav på de kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolagen är (i fortsättningen kallade de allmännyttiga bolagen eller allmännyttan) – från och med den 1 januari 2011 – att de ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Det innebär att de formella förutsättningarna för modernisering och underhåll av de allmännyttiga bolagens bostadsbestånd har ändrats. Många allmännyttiga bostadsbolag säger sig ha bedrivit verksamheten enligt affärsmässiga principer sedan lång tid tillbaka vilket borde innebära att någon större skillnad inte har eller kommer att märkas av hyresgästerna. Men i den mån att modernisering och underhåll före 2011 genomförts med stöd från ägaren – dvs. kommunen – så kan de nya förutsättningarna medföra att hyresgäster i sådana allmännyttiga bolag märker av ett förändrat förhållningssätt.

Enkät till de allmännyttiga bolagen

För att skapa oss en bild av om de allmännyttiga bolagen förändrat sina moderniserings- och underhållsplaner m.m. *till följd av* den nya lagstiftningen har Boverket skickat ut en enkät till dessa bolag, se bilaga. Att notera är att vi inte tagit med de stiftelser som är allmännyttiga eftersom lagens krav inte gäller dessa. Svarsfrekvensen var relativt god: 158 av 246 besvarade enkäten vilket motsvarar ca 64 procent.

Det övergripande intrycket av svaren är att den nya lagstiftningen – till dags dato – inte har haft någon omvälvande påverkan på moderniserings- och underhållsplaner men med ett viktigt undantag: En tolkning av enkäten är att det är att vänta en tydlig förskjutning från enbart underhållsåtgärder till moderniseringsåtgärder eftersom de senare ger möjlighet till hyreshöjningar.

Enkätens innehåll

Enkäten bestod av sju enkla frågor och en avslutande åttonde fråga som gav möjlighet till kommentar.

Enkäten var en mailenkät som låg ute i fjorton dagar med en påminnelse efter fyra dagar. Avsikten var att ställa så neutrala frågor som möjligt och att samtidigt vara tydlig med vad som låg till grund för frågorna. Särskilt gällde det frågan om modernisering och underhåll där frågan gäller moderniseringar som kan medföra hyreshöjningar.

Enkätens resultat – standardhöjande åtgärder ökar

Som ovan nämnts var svarfrekvensen 64 procent och det ska bl.a. ses mot den relativt korta tiden och att det samtidigt fanns enkäter från SABO ute.

Mycket få ändringar i ägardirektiven för underhåll och modernisering

Endast två procent av bolagen uppfattar att kommunen ändrat ägardirektiven avseende moderniserings- och underhållsfrågor till följd av den nya lagen.

Få ändringar av planer

I något flera fall (4,5 procent) har det allmännyttiga bolaget – på eget initiativ – ändrat sina moderniserings- och underhållsplaner till följd av den nya lagen. I dessa fåtaliga fall, totalt sju, där planerna ändrats gick satsningarna i båda riktningarna, dvs. det fanns både ökningarna och minskningar, men antalet är så litet att någon långtgående slutsats inte bör dras.

Vanligt med ändring av inriktning i befintliga planer

På frågan om bolaget har ändrat inriktning på underhålls- och moderniseringsåtgärderna efter år 2011 svarar emellertid hela 42 procent av de svarande bolagen att man försöker höja andelen standardhöjande åtgärder medan övriga 58 procent försöker ligga på samma eller lägre nivå jämfört med tidigare. Fördelningen mellan olika kommuntyper uppvisar en delvis jämn fördelning mellan dem som förändrat inriktning till högre andel standardhöjande åtgärder och de som inte gjort detta, se tabellen nedan.

Kommuntyp bolaget finns i	Andel standardhöjande åtgärder vid renovering	
	Ökande andel	Oförändrad eller mindre andel
Storstockholm	5	5
Storgöteborg	0	5
Stormalmö	4	4
Högskoleort 75000 +	3	8
Högskoleort <75000	6	7
Övrig kommun 25 000 +	5	13
Övrig kommun <25 000	43	50
Totalsumma	66	92

I Storgöteborg, större högskoleorter samt övriga kommuner med över 25 000 innevånare är det väsentligt lägre andel bolag, av de som svarat, som ökat sin andel standardhöjande åtgärder.

Det som kan se ut som en jämn fördelning är i själva verket en betydande förändring av hur många bolag som avser att bedriva sitt moderniserings- och underhållsarbete framöver. Vilka effekter detta i sin tur kommer att få är ännu för tidigt att bedöma. Men hyreshöjningarna får antas bli påtagliga eftersom den ändrade inriktningen medger sådana - till skillnad från rena underhållsåtgärder. Detta kan i sin tur medföra att en del hyresgäster börjar söka efter ett billigare boende.

Utvecklingen framöver

Så långt gällde frågorna i någon mån tiden från 2011 fram till idag. Men även i ett mera framåtblickande perspektiv ser tendenserna ut att bestå.

Nya ägardirektiv för underhålls- eller moderniseringsfrågor

På frågan om bolaget kommer att försöka påverka ägaren att ändra ägardirektiven så att direktiven ger större utrymme för större satsningar vad gäller underhålls- eller moderniseringsfrågor svarade drygt 16 procent (26 bolag) procent att man avsåg göra det medan drygt 83 procent inte såg ett sådant behov. Det anmärkningsvärda är att endast 6 av de 26 bolagen hade ägardirektiv som var från tiden före år 2011. Det tyder på att kommunernas instruktioner till de 20 bolagen, med direktiv från 2011 och senare, rörande moderniserings- och underhållsfrågor är svåra att uppfylla eller inte utförliga nog. I de flesta av de kommunala bolag som svarat verkar dock ägardirektiven vara funktionella.

Fler ändrade planer de kommande åren

Bolagen tillfrågades också om de uppfattar att den nya lagens krav på affärsmässighet gjort att nya underhålls- och moderniseringsplaner kommer att behöva förändras. En dryg tredjedel av de svarande anser att kraven på affärsmässighet medför att planerna måste hanteras på annat sätt. Knappt två tredjedelar menar att lagen inte skapar några sådana problem. Det borde innebära att utvecklingen kring modernisering- och underhåll kommer att bli en fråga om att minimera – icke hyreshöjande – underhåll och att istället utföra sådana moderniseringar som kan beräknas ge ökade så pass stora hyresökningar att åtgärderna är försvarliga. Ett exempel som givits på en åtgärd som kan vara svårt att räkna hem är installation av hiss. De hyreshöjningar som bedöms möjliga är för låga för att finansiera hissinstallationen.

Ett urval av kommentarer

Så långt gäller redovisningen fåvalsfrågorna. De svarande hade också möjlighet att lämna enskilda kommentarer till undersökningen vilket skedde i 40 fall. En återkommande kommentar, i en fjärdedel av fallen, var att man redan innan 2011 bedrivit verksamheten affärsmässigt.

Andra kommentarer indikerar att lagen förändrat några bolags underhålls- och moderniseringsbeslut. Det påverkar investeringar som är svåra att "räkna hem". Det gäller framförallt investeringar som är långsiktiga eller omfattande och t.ex. i ett fall nämns att man avstår från

en hissinstallation. Kommentarererna återspeglar också att en del allmännyttiga bolag har det kärvt ekonomiskt.

Sist men inte minst lyfts de nya komponentredovisningsreglerna, K3, fram som en väl så viktig förändring för underhållsfrågorna som AKBL.

K3-reglerna innebär bl.a. att bostadsföretag i mycket större utsträckning än idag måste redovisa sitt underhåll som investeringar som i sin tur ska skrivas av istället för att belasta ett visst års resultat. Övergången innebär ett omfattande arbete för bostadsbolagen eftersom husen inte skrivs av som enheter utan varje hus delas upp i komponenter som skrivs av var för sig. Det förutsätter i princip att man – övergångsvis – gör en ganska omfattande kartläggning av varje enskilt hus. Arbetet har i viss mån underlättats av övergångsregler.² Reglerna om komponentredovisning är dock endast tvingande för de bostadsföretag som enligt 1 kap. 3 § Årsredovisningslagen (1995:1554) är att betrakta som större.³ Detta innebär att mindre bostadsbolag med – uppskattningsvis – mindre än tusen lägenheter frivilligt kan tillämpa komponentavskrivningsreglerna enligt K3 men också välja att använda det nya K2 regelverket som mer påminner om äldre regler⁴. Totalavkastningen (definierad som direktavkastning + värdeförändring) ska dock inte skilja sig mellan äldre redovisningsregler och K3 reglerna. Det hänger samman med att det högre driftnettot kompenseras av en högre värdenedskrivning – eftersom underhållet, som inte är löpande underhåll och reparationer, ska aktiveras.⁵ Men beroende på hur avkastningskraven formulerats så kan det finnas skäl att justera dessa – mer om detta nedan under ägardirektiv.

Vad som däremot kan få effekter är kravet enligt K3 regelverket på att ett bolag ska redovisa verkligt värde vid sidan av redovisat värde. Om det verkliga värdet kan ses som en bestående värdenedgång jämfört med det redovisade värdet måste nedskrivningar göras. Det finns anledning att följa utvecklingen för bostadsföretag på svaga bostadsmarknader i detta avseende.

² Ingångsbalansräkning ska upprättas med 1 jan. 2013 som jämförelsetidpunkt.

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 35.18

³ Dvs. de uppfyller *minst två av tre* kriterier; att medelantalet anställda i företaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50, att företagets redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor samt att företagets redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kronor.

⁴ Se BFNAR 2008:1

⁵ Se BFNAR 2012:1 kap. 17

Försäljningar i allmännyttan

Bakgrund

För år 2012 beräknas det totalt finnas 4,6 miljoner bostadslägenheter i Sverige. Av dessa är 36 procent (1,7 miljoner) hyresrätter, 23 procent (1 miljon) bostadsrätter sam 41 procent (1,9 miljoner) äganderätter (dvs. i de flesta fall villor).⁶

Enligt SCB utgjorde i december 2012 omkring hälften (786 000) av hyresrätterna av allmännyttiga lägenheter i Sverige. Av dessa finns de flesta, ca 751 000, i flerbostadshus. På grund av rivningar, uppköp och försäljningar har antalet allmännyttiga bostäder minskat med omkring 5 000 lägenheter per år under de senaste tre åren. Förändringar i beståndet skiljer sig mycket åt mellan kommunerna och kommungrupperna. Även den lokala variationen är stor när det gäller allmännyttans andel av den lokala bostadsmarknaden. På mindre orter kan det allmännyttiga bostadsbolaget vara dominerande medan större orter idag jobbar för att sprida beståndet till privata fastighetsägare och andra upplåtelseformer, som till exempel bostadsrätter.

De flesta av landets 290 kommuner har ett eller flera allmännyttiga bostadsbolag. I 13 kommuner saknas det däremot ett kommunalt bostadsföretag. Dessa är Danderyd, Borgholm, Grästorps, Hjo, Lomma, Markaryd, Nacka, Salem, Täby, Vaxholm, Valdemarsvik, Åtvidaberg och Staffanstorps.⁷

Försäljningar år 2012

Stor ökning av antalet sålda lägenheter

Mellan den 1 april 2002 och den 1 juli 2007 var försäljningar av allmännyttiga bostäder beroende av länsstyrelsens tillstånd. Sedan denna tillståndsplikt upphävts har försäljningarna under några år skjutit i höjden. Under 2011 minskade dock antalet försäljningar till en nivå jämförbar med den som rådde under tillståndsåren för att under 2012 öka

⁶ SCB: kalkylerat bostadsbestånd 2012-12-31

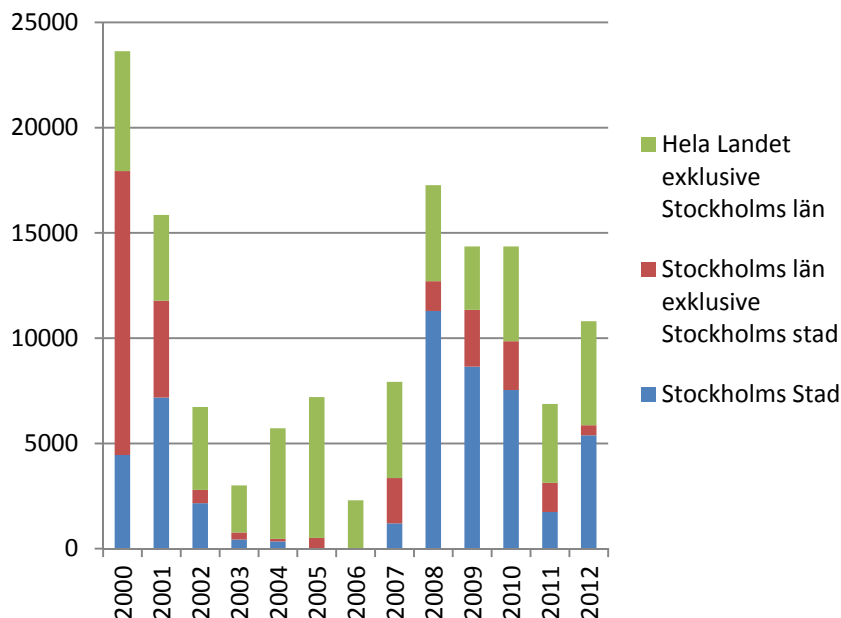
⁷ Det allmännyttiga bostadsbolaget i Staffanstorps är under avveckling.

igen. Antalet försäljningar ökade med 66 procent under 2012 jämfört med 2011 och beror framför allt på att Stockholms stad ökade sin försäljning, men även att allmännyttiga bolag i fler kommuner valt att sälja delar av beståndet.

79 kommuner sålde under 2012

Under 2012 sålde 79 kommuner sammanlagt 10 324 lägenheter – att jämföra med 2011 då 58 kommuner sålde 6 833 lägenheter. Dessa siffror bygger på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten, BME, och behandlar inte hur det totala beståndet har förändrats genom exempelvis nybyggnation och uppköp. Det är även viktigt att notera att försäljningar i det privata beståndet inte redovisas i enkäten.

Antal sålda lägenheter 2000–2012, Stockholms stad, övriga kommuner i Stockholms län samt övriga landet.



Källa: BME

Den stora minskningen av antalet sålda lägenheter 2011 jämfört med 2008-2010 visade sig således vara tillfällig. 2012 ökade försäljningen med 66 procent, dock inte till samma nivåer som direkt efter att tillståndsplikten upphävts. Sett till försäljningsnivåerna utanför Stockholms stad så har dessa varit på ungefär samma nivå de senaste tolv åren. En orsak till att antalet sålda lägenheter ändå minskat jämfört med åren 2008-2010 är att söka i att de allmännyttiga företag som lyder under Stockholms stad fått direktiv som begränsar försäljningarna för ombildning till bostadsrätt så att dessa endast ska få ske i områden där det ännu inte råder en jämn fördelning av upplåtelseformer⁸. Det innebär att ombildning till bostadsrätter till störst del kan äga rum i ytterstaden, och där har efterfrågan varit svagare än i innerstaden.

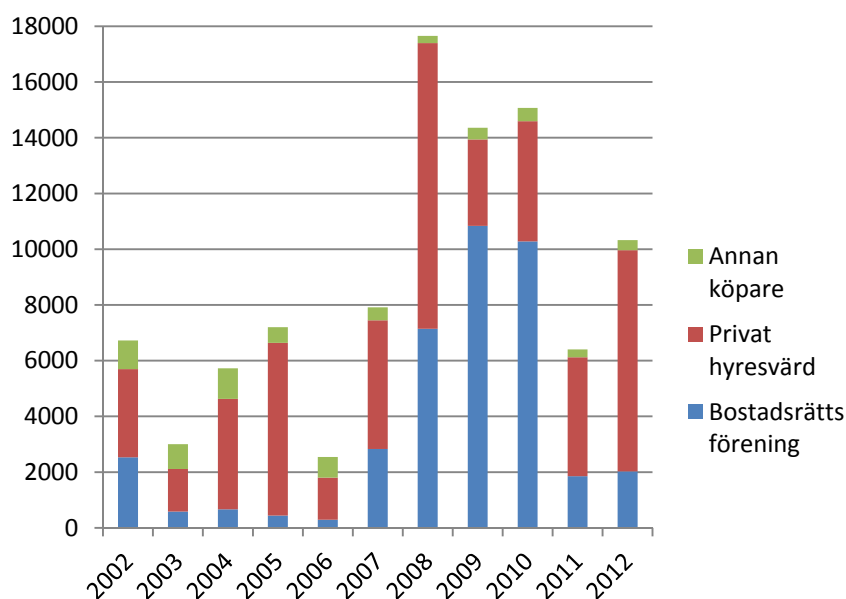
⁸ Stockholms stadshus budget för 2013

Antalet lägenheter som såldes för ombildning till bostadsrätter i Stockholm minskade därmed till en tredjedel av den totala försäljningen i kommunen, att jämföra med 2010 då samtliga 7537 sålda lägenheter ombildades till bostadsrätter.

De flesta såldes till privat bostadsbolag för fortsatt uthyrning

Drygt tre fjärdedelar av lägenheterna, 7940 lägenheter, såldes till privat hyresvärd - endast 2008 var antalet större. En femtedel, 2024 lägenheter, såldes genom ombildning till en bostadsrättsförening. Därutöver såldes 360 lägenheter (3,5 procent) till annan köpare.

Försäljningar per köparkategori, 2002–2012



Sålda allmännyttiga lägenheter 2012 (2011)

Kommunkategori	Sålda lägenheter	Till bostadsrätt	Till privat hyresrätt	Antal kommuner	Procent av försäljningarna
Storstockholm	5 867 (3 120)	1 886 (1 794)	3 960 (1242)	7 (6)	56,8 (45,7)
Storgöteborg	91 (61)	88 (58)	0 (0)	4(3)	0,9 (0,9)
Stormalmö	716 (15)	0 (0)	704 (0)	4 (3)	6,9 (0,2)
Högskoleorter 75 000 +	1 092 (1 876)	0 (0)	1 050 (1872)	6 (6)	10,6 (27,5)
Högskoleorter < 75 000	652 (549)	50 (0)	592 (545)	6 (4)	6,3 (8,0)
Övriga orter 25 000 +	1 130 (366)	0 (0)	1 122 (362)	10 (9)	10,9 (5,4)
Övriga orter < 25 000	776 (846)	0 (0)	532 (247)	39 (27)	7,5 (12,4)
Totalt	10 324⁹ (6 833)	2024 (1852)	7960 (4268)	79 (58)	100

Källa: BME

⁹ Lägenheterna som såldes till "annan köpare", 360 stycken, finns inte representerade i tabellen. Dessa lägenheter har sålts för omvandling till egnahem, till andra allmännyttiga bolag, för omvandling till fritidsbostäder eller för att användas som annat än bostäder.

Som framgår ovan motsvarar Storstockholm drygt hälften av försäljningarna under 2012 och står för den största ökningen av antalet sålda lägenheter, nästan en fördubbling. För övriga försäljningar under 2012 kommer, näst efter Storstockholm, högskoleorter med fler än 75 000 invånare och övriga kommuner med fler än 25 000 invånare. De står för drygt tio procent var. Det är framför allt övriga orterna med fler än 25 000 invånare som ökat sin försäljning där Nyköping sticker ut med 895 sålda lägenheter. Av högskoleorterna är det Växjö som sålt flest under 2012, 668 lägenheter och där ytterligare 1000 lägenheter förväntas säljas under 2013 och 2014. För båda dessa orter har lägenheterna sålts till andra ägare för fortsatt uthyrning. Som framgår ovan är försäljningarna i Storgöteborg måttlig medan den ökat avsevärt i Stormalmö där Staffanstorp sålt 700 lägenheter, även dessa till en privat aktör för fortsatt uthyrning.

Under år 2012 skedde det försäljningar i alla typer av kommuner dvs. både de som anger brist, balans alternativt överskott på bostadsmarknaden. De flesta försäljningarna rör ett relativt litet antal lägenheter. Det var bara 11 av 79 kommuner som sålde över 100 lägenheter under 2012.

Kommuner som sålde 100 eller fler lägenheter år 2012 – oavsett köpare

Kommun	Antal	Kommun	Antal
Stockholms stad	5 388	Luleå	250
Nyköping	895	Sundbyberg	226
Staffanstorp	700	Sollentuna	140
Växjö	668	Finspång	126
Linköping	300	Östra Göinge	106
Kalmar	293		

Källa: BME

Inga försäljningar i Göteborgs stad eller Malmö stad

Det finns – uppenbarligen – en helt annan syn på försäljningar i Göteborgs stad eller Malmö stad jämfört med Stockholms Stad. De har inte sålt någon allmännyttig lägenhet mellan åren 2009 och 2012. Det finns heller inte beslut om försäljningar framöver för dessa kommuners allmännyttiga bostäder för 2013 och 2014.

Försäljning till privata hyresvärdar i och utanför Storstockholm

Under 2012 sålde allmännyttiga bostadsbolag 7 940 lägenheter till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning i 39 kommuner. Dessa kommuner är spridda över hela landet. Flest antal lägenheter som har sålts till privata fastighetsägare finns i Stockholms Stad (3 936), Nyköping (895), Staffanstorp (700) och Växjö (668) som tillsammans står för 78 procent av försäljningarna. Kommuner med färre än 25 000 invånare står för 18 av 49 kommuner som säljer men står endast för 6,6 procent av lägenheterna.

Sett till andelen har försäljningen till privata fastighetsägare övertagit den roll ombildningarna till bostadsrätt haft de senaste åren. Vi har dock inte någon kunskap om vad som händer med dessa bostäder i ett senare

skede, om de förblir privat ägda hyresrätter eller om de säljs vidare till exempelvis bostadsrättsföreningar.

Försäljning till bostadsrätt – i allt väsentligt ett Stockholmsfenomen

Den stora nedgången av försäljning för ombildning till bostadsrätter fortsätter. 2 024 lägenheter ombildades 2012 till bostadsrätter (19 procent av total försäljning), att jämföra med 1 852 lägenheter 2011 (32 procent av total försäljning) och 7 537 lägenheter 2010 (100 procent av total försäljning). Dessa försäljningar är i huvudsak ett Storstockholmsfenomen. Av de 2 024 lägenheterna såldes 1 452 i Stockholms stad, 50 i Huddinge, 140 i Sollentuna, 226 i Sundbyberg och 18 i Nykvarn. Utöver nämnda kommuner sålde Kungälv kommun 76, Ale 12 och Luleå 50 lägenheter. I övrigt sålde inget annat allmännyttigt bostadsbolag lägenheter för ombildning till bostadsrätt.

Försäljning till fritidshus, egnahem eller kooperativ hyresrätt är ovanligt

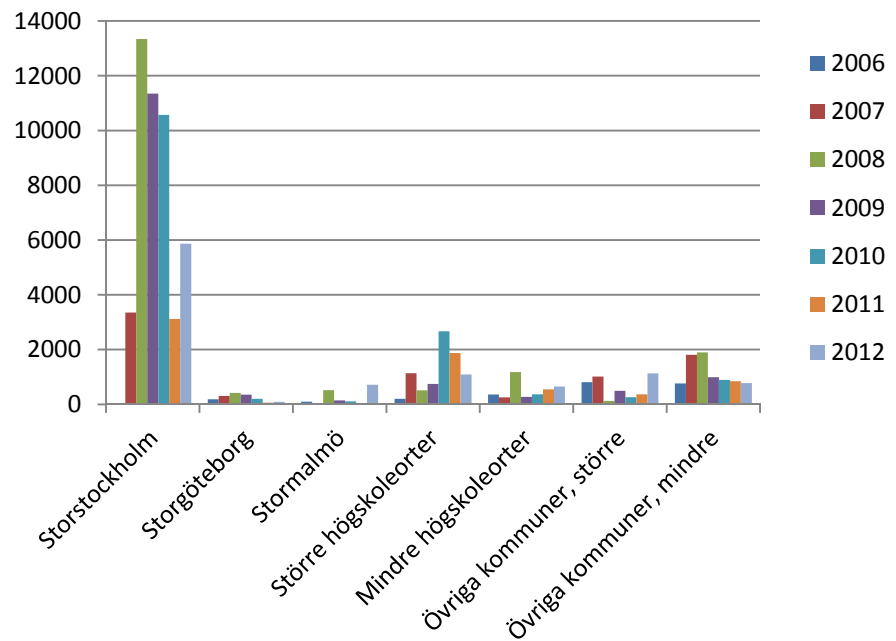
Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten är det ovanligt att allmännyttiga bostadsföretag säljer bostäder för andra ändamål än för ombildning till bostadsrätter eller överlåtelse till privat fastighetsägare t.ex. omvandling till egnahem, fritidsboenden, kooperativa hyresrätter m.m. Dessa andra ändamål förekommer i totalt 28 kommuner och omfattar sammanlagt 360 lägenheter.

Skälen för försäljning

Exklusive Stockholms stads försäljningar såldes flest lägenheter för att ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning samt effektivisera förvaltningen. De motiv som flest kommuner har uppgett är att effektivisera förvaltningen. Vanligt är även försäljning för att möjliggöra nyproduktion. I Stockholms stad såldes bostäderna av bostadspolitiska orsaker, minska segregation, blanda upplåtelseformerna samt få in fler privata hyresvärdar i vissa områden. Ytterligare åtta bolag, framför allt i de större städerna sålde bostäder som bostadspolitiskt instrument. Syftet är att uppnå större variation i beståndet, få in andra privata hyresvärdar på marknaden samt ge fler möjligheten att äga sin bostad. 9 av 79 kommuner är en låg siffra jämfört med 2011 då 18 av 58 kommuner sålde bostäder som bostadspolitiskt instrument. Orsaken till många försäljningar, framför allt i mindre kommuner, uppges vara ett behov av ökad soliditet i bolaget. Detta gäller ofta i samband med nyproduktion av bostäder eller för att ge ökat ekonomiskt utrymme för underhåll.

Försäljningar i de olika kommungrupperna

Det finns regionala skillnader när det gäller antalet sålda allmännyttiga lägenheter. Storstockholm har länge sålt flest lägenheter, men även störst andel av sitt bestånd. 2012 såldes 3,64 procent av beståndet i Storstockholm, följt av 1,65 procent i Stormalmö och 1,51 procent i övriga större kommuner.

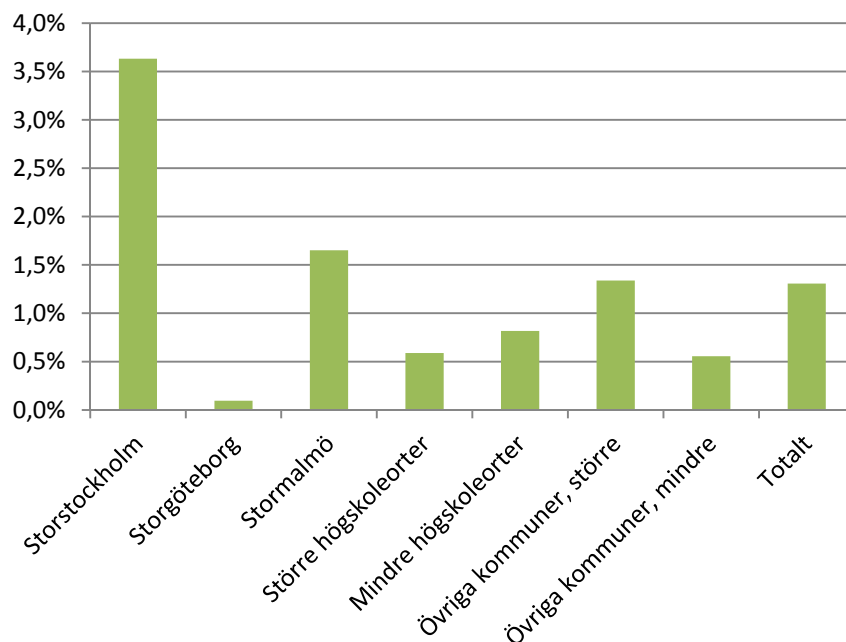
Antalet sålda allmännyttiga lägenheter per kommungrupp 2006–2012.

Källa: BME

Antal sålda allmännyttiga lägenheter 2012, det totala beståndet av allmännyttan december 2011 och andelen sålda lägenheter av det totala beståndet

	Antal sålda lägenheter i allmännyttan, 2012	Antal lägenheter i allmännyttan, december 2011	Andel av beståndet i procent
Storstockholm	5 867	161 541	3,64
Storgöteborg	91	95 663	0,09
Stormalmö	716	43 377	1,65
Större högskoleorter	1 092	185 285	0,59
Mindre högskoleorter	652	79 849	0,81
Övriga kommuner, större	1130	84 468	1,34
Övriga kommuner, mindre	776	139 617	0,56
Totalt	10 324	789 800	1,31

Källa: BME

Andelen sålda allmännyttiga lägenheter per kommungrupp 2012.

Källa: BME

Läget i storstadsregionerna

Om man endast ser till storstadsregionerna så har försäljningar av allmännyttiga lägenheter utvecklats till att bli ett Stockholmsfenomen, trots en markant ökning i försäljningen i Malmöregionen. Kontrasten förblir skarp mellan Storstockholm å ena sidan och Storgöteborg och Stormalmö å andra sidan när det gäller försäljningar av allmännyttiga lägenheter, trots en stor ökning av sålda lägenheter i Stormalmö. Orsaken till den stora ökningen i Stormalmö förklaras av att det allmännyttiga bostadsbolaget i Staffanstorp är under avveckling och man i år sålde 700 lägenheter. I Storstockholm såldes 5 867 allmännyttiga lägenheter under 2012. I Storstockholm var det sju kommuner som stod för försäljningen, där Stockholms stad stod för omkring tre fjärdedelar av försäljningarna. Under 2012 såldes 91 lägenheter i Storgöteborg, vilket inte är ett antal som avviker från tidigare års låga försäljningssiffror.

I Storstockholm såldes två tredjedelar av lägenheterna till privata fastighetsägare och övriga ombildades till bostadsrätter. I Stormalmö såldes 98 procent av lägenheterna till fastighetsägare för fortsatt uthyrning.

Utvecklingen i storstadsregionerna före 2012, åren 2004–2011

För tiden före 2012 kan det konstateras att det såldes allt färre lägenheter i storstadsregionerna mellan 2004 och 2006 men att det därefter ökade. Försäljningarna i Storstockholm, och framför allt Stockholms stad, har störst betydelse för förändringarna. I Storstockholm noterades 2011 de lägsta försäljningssiffrorna sedan tillståndsplikten upphävts. Ökningen mellan 2007 och 2008 i Stormalmö var särskilt stor, den ökade från knappt 50 sålda lägenheter 2007 till drygt 500 år 2008. Under 2009 sjönk

försäljningen dock i Stormalmö tillbaka till 174 lägenheter och under 2010 till 53 lägenheter. I Storgöteborg har antalet försäljningar historiskt sett varit lågt med enbart en marginell försäljning av lägenheter åren 2004-2011.

Antalet sålda allmännyttiga lägenheter som har blivit privatägda hyresrätter var relativt lågt i storstadsregionerna fram till 2007. År 2008 ökade antalet dock markant, vilket framförallt berodde på att många lägenheter såldes till privata fastighetsägare i Stockholms stad. Men utvecklingen under 2008 var något av en engångsföreteelse eftersom antalet minskade under 2009. År 2011 blev åter andelen försäljningarna till privata fastighetsägare dominerande. Antalet lägenheter som ombildades till bostadsrätter minskade mellan 2004 och 2006, för att därefter öka kraftigt. Trenden höll i sig till och med 2010 men, som tidigare nämnts, blev det ett helt annat scenario under 2011 då antalet sålda lägenheter till privata fastighetsägare var jämförbart med tidigare år medan antalet lägenheter som såldes för ombildning till bostadsrätt föll kraftigt.

Planerade försäljningar 2013–2014

Trolig köpare av allmännyttiga lägenheter som avses säljas åren 2013–2014

Köpare	Antal kommuner	Antal lägenheter
Omvandling kooperativ hyresrätt	0	0
Omvandling till bostadsrätt	9	1 219
Omvandling till egnahem	10	164
Annat kommunalt bostadsföretag	0	0
Privat bostadsföretag för fortsatt uthyrning	29	4 891
Omvandling till fritidsbostäder	2	5
Privat köpare för annat än bostäder	1	5
Annan typ av köpare	5	828
Totalt	56	7 112

Källa: BME

Under år 2013 och 2014 kan 56 kommuner komma att sälja 7 112 allmännyttiga lägenheter. Totalt sett är prognosen för antalet planerade försäljningar av lägenheter en ökning jämfört med planerna för 2012 - 2013, medan antalet kommuner som planerar en försäljning minskat. Det är alltså en överväldigande majoritet av landets kommuner som inte avser att sälja några allmännyttiga hyresrätter under tidsperioden.

Siffror för Stockholms stad saknas

Siffran över planerade försäljningar var 2011 lägre än den över faktiskt sålda lägenheter och det är svårt att veta hur många av de allmännyttiga lägenheterna som verkligen kommer att säljas. En viktig faktor som kommer att påverka det faktiska antalet sålda lägenheter 2013-2014 är huruvida Stockholms stad kommer att sälja några lägenheter eller inte. I den genomförda Bostadsmarknadsenkäten för 2012 finns inte Stockholms stads planerade försäljningar för 2013-2014 med, men det är troligt att det

kommer att förekomma en vidare utförsäljning av allmännyttans bestånd, både för omvandling till bostadsrätter och för vidare uthyrning.

De flesta planerar att sälja få lägenheter

Kommuner som har angett att försäljningar med över 50 lägenheter kan komma att ske 2013-2014.

Kommun	Antal	Kommun	Antal
Stockholm	-	Sundbyberg	128
Botkyrka	1300	Höganäs	125
Växjö	1000	Partille	100
Järfälla	800	Upplands Väsby	78
Helsingborg	700	Vetlanda	77
Södertälje	679	Örkelljunga	57
Falun	440	Emmaboda	57
Ale	225	Hammarö	54
Katrineholm	220	Ånge	50
Kiruna	189	Båstad	50

Källa: BME

Regionerna kommer troligen att sälja som de gjorde 2012

Den totala mängden lägenheter som troligen kommer att säljas verkar ligga på en likartad nivå över hela landet. Även den geografiska fördelningen tycks bli likartad. De som avser att sälja mer än 500 lägenheter är Järfälla, Södertälje, Botkyrka, Växjö och Helsingborg. De som säljer mellan 100 och 500 lägenheter är Falun, Ale, Partille, Höganäs, Katrineholm, Kiruna och Sundbyberg.

Av allt att döma kommer privata fastighetsägare framöver att, liksom under 2012, bli den grupp köpare som köper flest lägenheter och medan nästföljande grupp, som är bostadsrättsföreningar, kommer att utgöra en betydligt mindre del än direkt efter att tillståndsplikten upphävts för försäljning. Av kommunerna som lämnat uppgift om planerade försäljningar är det Järfälla som sticker ut där 800 lägenheter planeras omvandlas till bostadsrätter.

Stockholms stad säljer bara i ytterstaden

I den budget som antogs i november 2012 för 2013 gav Stockholms stad i uppdrag till moderbolaget för de allmännyttiga bostadsbolagen, Stockholms Stadshus AB, att bostadsbolagen skulle "bereda möjlighet för och särskilt stödja boende i ytterstaden att genom friköp förvärva sina lägenheter". Det får anses ligga i linje med det beslut som fattades den 26 januari 2011 där man inskränkte möjligheterna för ombildningar i vissa stadsdelar.

Effekterna av den förda politiken fick stora effekter på det totala antalet sålda lägenheter under 2011. För 2012 har antalet sålda lägenheter, framför allt i Stockholms stad ökat igen, men där den stora skillnaden är att andelen försäljningar till privata fastighetsägare för vidare uthyrning utgör en mycket större andel av de sålda lägenheterna än tidigare. Då det saknas en prognos om antalet försäljningar i Stockholms stad kommande år är det svårt att uttala sig om det finns några vidare effekter att vänta på längre sikt. Det är dock viktigt att komma ihåg att

den förda politiken inte ensamt avgör hur ombildningarna av hyresrätter till bostadsrätter fortsätter i Stockholm eftersom de privata fastighetsägarnas försäljningar inte berörs av riktlinjerna.

De allmännyttiga bostadsbolagens nya roll

Bakgrund

Den nya lagen (2010:879) om de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen har gällt från och med räkenskapsår som börjar den 1 januari 2011.

Avsikten med lagen är att den ska förtydliga definitionen av bolagen men också ställa nya krav på hur verksamheten bedrivs och vilka överföringar som kan göras till ägaren dvs. kommunen:

- Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande.
- Den viktigaste förändringen från och med 2011 är att bolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Vidare är de utdelningsbegränsningar som fanns i den s.k. Allbolagen¹⁰ ersatta av nya och fler regler om tillåtna värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag.
- Ett kommunalt bostadsbolags överskott från ett år kan emellertid i sin helhet överföras från bolaget till kommunen om det görs för att finansiera åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Det ska i så fall röra sig om att främja integration och social sammanhållning eller åtgärder för att tillgodose behovet av bostäder för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Hela överskottet kan även överföras till andra allmännyttiga kommunala bostadsbolag i samma koncern. Boverket har i uppdrag att följa detta.¹¹

¹⁰ Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag, dvs. lagen som föregick AKBL.

¹¹ Se Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2012, Boverket 2014

Kommunerna har ansvar för bostadsförsörjningen. Från och med 2011 förväntas kommunerna vända sig till både de allmännyttiga bostadsbolagen och de privata fastighetsägarna för att uppfylla de bostadspolitiska målsättningarna. Men samtidigt som de allmännyttiga bolagen är ett av de verktyg kommunerna har för att förverkliga bostadspolitiska målsättningar så ska dessa bolag bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Det är därför av intresse att se hur kommunerna formulerar sina ägardirektiv med avseende på dessa krav. Det finns dock ingen lagregel som säger att det ska finnas ägardirektiv men det förutsätts i propositionen¹² och det är i princip det dokument som kommunerna använder för att styra de kommunala bolagen.

De nya ägardirektivens avkastningskrav

De flesta har ägardirektiv från 2010 eller yngre

I 2013 års BME har lagstiftningen från den 1 januari 2011 satt ordentliga avtryck sett till antalet nya ägardirektiv. Utgår man från de 246 kommuner som har allmännyttiga bostadsaktiebolag – och som därför lyder under lagen¹³ – och enbart räknar ägardirektiv från 2011 och senare så har 194 kommuner gett sina bostadsbolag ”nyare” ägardirektiv enligt BME:n. Det motsvarar 79 procent. Återstoden är en blandning av kommuner som är företrädevis mindre till storlek. Det finns även en del uppgifter som inte stämmer – t.ex. har en kontroll av Mölndalsbostäder AB visat att det funnits aktuella ägardirektiv sedan den april 2012. Omvänt har det funnits ett centralt ägardirektiv till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden i Göteborgs kommun men saknats ägardirektiv till dotterbolagen fram till maj månad 2013. Det finns därför anledning till att behandla BME-statistiken med viss försiktighet. Det är dock troligt att i vart fall minst tre fjärdedelar av kommunerna har aktuella ägardirektiv till sina allmännyttiga bostadsaktiebolag.

En grovsällning av avkastningskraven

I ett försök att skapa en bild av hur ägardirektiven ser ut har en grov uppdelning gjorts över mått som används för avkastningskraven i ägardirektiven. Uppdelningen bygger på studie som Sabo låtit ta fram.¹⁴

Utifrån BME:n för 2013 fördelar sig avkastningskraven enligt ägardirektiven från 2011 och 2012¹⁵ på följande sätt.

¹² Prop. 2009/10:185 s 41 ”Det väsentliga är att bolaget i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och att detta framgår av bolagsordning och ägardirektiv.

¹³ Enligt 1 § lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag faller bostäder som ägs av kommunala stiftelser eller bostäder som ägs direkt av kommunen utanför densamma.

¹⁴ Marknadsmässiga avkastningskrav och allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, Bo Nordlund, Karlstad 2012-09-24

¹⁵ För 2013 finns endast två direktiv i BME:en

Typ av avkastningskrav	Antal ägardirektiv per år		
	2011	2012	Summa
Direktavkastning på totalt kapital	22	40	62
Avkastning på eget kapital	19	30	49
Totalavkastning på totalt kapital	5	12	17
Annat krav	24	11	35
Inget krav	7	13	20
Ingen uppgift	6	3	9
Summa	83	109	192

Källa: BME med justeringar

Bland ägardirektiven ovan handlar det i två tredjedelar av fallen om avkastningskrav som relaterar sig till de tre huvudkategorierna. Därefter följer en heterogen grupp som benämns ”Annat krav” och som utgör 18 procent. Andra krav har t.ex. formuleras som bestämda belopp eller soliditetskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet enligt lämnade uppgifter uppgår till 4,44 procent vid direktavkastning på totalt kapital. För avkastning på eget kapital samt totalt kapital är genomsnittet 4,65 procent respektive 4,63 procent¹⁶. Med kategorin ”Inget krav” avses ägardirektiv där ett mätbart ägardirektiv inte formulerats. Det rör sig dels om små kommuner bostadsbolag men här finns även Göteborgs, Malmö och Sollentuna kommun. Att något avkastningskrav inte är formulerat innebär inte att bolagen inte sköts i enlighet med kravet på affärsmässighet. Men det kräver en större mått av kunskaper och analysförmåga för att kunna konstatera om dessa bolag sköts i enlighet med lagen.

Därutöver saknas helt uppgift om avkastningskrav för ett antal bolag och det rör sig om små kommuner i glesbygd eller där man fortfarande bereder frågan.

Allmänt om affärsmässighet och ägardirektiv

Boverket har i föregående års rapport¹⁷ ägnat frågan om affärsmässighet enligt lagens krav, såsom det kommit till uttryck i förarbetena, visst utrymme. Sammanfattningsvis konstaterades att kommunerna i vart fall måste göra sina bolag medvetna om att de ska jämföra sig med andra bostadsbolag på den lokala marknaden som har ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande och eftersträva en jämförbar avkastning. Eller, om bra jämförelser inte finns på orten, på annat sätt försökt få fram en rimlig nivå för avkastningen. Skulle kommunen och det allmännyttiga bolaget inte göra detta så följer de inte lagens intentioner. Bolaget kommer då att sakna en av de viktigaste grundpelarna för att kunna mäta sin affärsmässighet.

¹⁶ Dessa genomsnittsvärden är enbart beräknade utifrån uppgifter i bostadsmarknadsenkäten.

¹⁷ De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2011-2012, Rapport 2013:9, Boverket 2013

K3-regelverket och följderna för allmännyttans affärsmässighet

Som nämndes i slutet av första delen ”Underhåll och moderniseringar i allmännyttan före och efter den nya lagens ikraftträdande” förväntas flertalet av de allmännyttiga bostadsbolagen att redovisa sin ekonomi i enlighet med K3-regelverket. Detta regelverk är – först som sist – inte något som krävs enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag utan K3-regelverket för således med sig sina egna effekter och omfattas i strikt mening inte av Boverkets uppföljning. Men det vore ändå olyckligt att bortse från K3-regelverket då avkastningskrav och affärsmässighet diskuteras eftersom effekterna av K3-regelverket kan påverka uppfattningen om de allmännyttiga bolagens ekonomiska status framöver. Under 2013 har bolagen förberett sig på övergången eftersom räkenskapsåret 2014 är det första ”skarpa” året som ska redovisas enligt de nya reglerna. Det finns dock skäl att se om kommunerna ser anledning till att ändra i ägardirektiven igen till följd av K3-regelverket. De bolag som har väldigt specifika avkastningskrav på sig, och som t.ex. inte tar hänsyn till värdenedskrivningar, kan få svårt att leva upp till dessa eftersom det belopp som kan räknas fram som avkastning då blir större än enligt de äldre reglerna.

Vidare kan de ekonomiska målen behöva revideras om det skulle visa sig att bolagets verkliga värde, som ska tas fram vid sidan av det redovisade värdet, är väsentligt lägre än det redovisade.

Sett ur ett allmännyttigt bostadsbolags perspektiv kan emellertid tvånget på att redovisa verkligt värde visa sig vara till hjälp när man ska jämföra sig med andra bolag på orten. Det är nämligen inte bara allmännyttiga bostadsbolag som förväntas tillämpa K3-regelverket utan även de privata fastighetsägarna. De jämförelser som nu blir möjliga gör att graden av affärsmässighet hos ett allmännyttigt bostadsbolag kommer i ny dager när man tar hänsyn till verkligt värde i en jämförelse med ett privat bolag. Intresset för hur dessa jämförelser faller ut borde vara stort för alla parter när väl årsredovisningarna för räkenskapsåret 2014 finns tillgängliga under 2015 – eller redan under 2014 om årsredovisningarna för 2013 visar sig innehålla verkliga värden. Man måste i sammanhanget ställa sig frågan om det är rimligt att begära att ett allmännyttigt bolag som tillämpar K3-regelverket ska jämföra sig i affärsmässighet med ett litet bolag. Det vill säga ett bolag som tillämpar det mindre krävande K2-regelverket – låt vara med långsiktigt perspektiv på sitt ägande. Är dessa båda bolag i realiteten jämförbara i den meningen som avses i AKBL?

Bilaga

Allmännyttan och Allbolagen

Underhåll och modernisering

1. Ungefär hur många lägenheter finns i ert bostadsbestånd?

2. Avviker de direktiv bolaget numera har av ägaren (kommunen) vad gäller underhålls- och moderniseringsåtgärder jämfört med hur direktiven såg ut före år 2011?

- Ja, kommunen har ställt upp nya villkor för underhålls- och moderniseringsåtgärder.
- Nej, kommunens direktiv har inte ändrats i sak.

3. Har bolaget ändrat sina underhålls- eller moderniseringsplaner till följd av Allbolagen sedan år 2011?

- Ja
- Nej

Om Ja på fråga 3.**4. Har bolaget ökat sina satsningar på underhåll jämfört med tiden före år 2011?**

- Ja, bolaget satsar numera ett belopp som är större än före år 2011.
Ca procent större:

- Nej, bolaget satsar numera ett belopp per år som är mindre än före år 2011.
Ca procent mindre:

Ur hyressättningsynpunkt är gränsdragningen mellan det som definieras som underhåll och standardhöjande åtgärder central. Den avgör om och hur mycket hyran kan höjas efter ombyggnaden.

5. Har bolaget ändrat inriktning på underhålls- och moderniseringsåtgärderna efter år 2011?

- Ja, bolaget försöker att öka andelen standardhöjande åtgärder.
- Nej, bolaget försöker ligga på samma eller lägre nivå vad gäller standardhöjande åtgärder.

6. Kommer bolaget att försöka påverka ägaren att ändra ägardirektiven så att direktiven ger större utrymme för större satsningar vad gäller underhålls- eller moderniseringsfrågor?

- Ja
- Nej

7. Uppfattar bolaget att den nya lagens krav på affärsmässighet gjort att nya underhålls- och moderniseringsplaner kommer att behöva förändras?

- Ja, kraven på affärsmässighet medför att planerna måste hanteras på annat sätt.
- Nej, lagen skapar inga sådana problem.

8. Har ni någon kommentar till hur Allbolagen påverkar bolagets underhålls- och moderniseringsplaner?



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona

Besök Karlskrona: Drottninggatan 18

Besök Stockholm: Norrlandsgatan 11

Telefon: 0455-35 30 00

Webbplats: www.boverket.se