




Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2015:3
REGERINGSUPPDRAG



Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkensårsåret 2013

Värdeöverföringar från
allmännyttiga kommunala
bostadsaktiebolag för
räkenskapsåret 2013

Boverket februari 2015

Titel: Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2013

Utgivare: Boverket februari 2015

Upplaga: 1

Antal ex: 50

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-205-6

ISBN pdf: 978-91-7563-206-3

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

Dnr: 1329-2183/2014

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 00

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 2015

Förord

Rapporten innehåller en sammanställning och redogörelse för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar för räkenskapsåret 2013.

Rapporten är sammanställd av Ingrid Birgersson, jurist på enheten för styrmedel och fastighetsekonomi.

Karlskrona februari 2015

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	9
Bakgrund.....	11
Reglerna om begränsning av värdeöverföringar	13
Begränsningsregel (3 §).....	13
<i>Begreppet värdeöverföring.....</i>	<i>14</i>
<i>Koncernbidrag.....</i>	<i>14</i>
<i>Vad är tillskjutet kapital i begränsningsregeln?</i>	<i>15</i>
<i>Genomsnittlig statslåneränta.....</i>	<i>15</i>
<i>Exempel på beräkning</i>	<i>15</i>
Undantag för vinster från fastighetsförsäljning (4 §)	16
Undantag för vissa bostadsförsörjningsåtgärder (5 § 1 p.).....	16
Undantag för värdeöverföring till andra bostadsbolag (5 § 2 p.).....	17
Ingen sanktion	17
Redovisning av länsstyrelsernas underlag	19
Uppgifter om värdeöverföringar per län	19
Uppgifter om bolag/kommuner som redovisat undantag	21
<i>Stockholm</i>	<i>22</i>
<i>Sollentuna.....</i>	<i>23</i>
<i>Södertälje</i>	<i>24</i>
<i>Norrtälje</i>	<i>24</i>
<i>Upplands Väsby.....</i>	<i>24</i>
<i>Eskilstuna</i>	<i>24</i>
<i>Norrköping</i>	<i>24</i>
<i>Eslöv.....</i>	<i>25</i>
<i>Hässleholm.....</i>	<i>25</i>
<i>Malmö.....</i>	<i>25</i>
<i>Kristianstad</i>	<i>26</i>
<i>Klippan.....</i>	<i>26</i>
<i>Falkenberg</i>	<i>26</i>
<i>Göteborg.....</i>	<i>26</i>
<i>Karlstad.....</i>	<i>26</i>
Rättspraxis	26
Ändamål och uppföljning	27
Överförda belopp	29
Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag	31

Inledning

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

Ett kommunalt bostadsbolag ska varje år lämna uppgifter om värdeöverföringar till länsstyrelsen. Länsstyrelsen ställer sedan samman uppgifterna i en rapport till Boverket, som i sin tur redovisar dessa i en rapport till regeringen.

Sammanfattning

För räkenskapsåret 2013 är det sammanlagt 260 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter om värdeöverföringar. Av de 260 bostadsbolagen har

- 61 procent inte lämnat någon värdeöverföring,
- 35 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp och
- 4 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Sammanfattningsvis följer de flesta allmännyttiga bostadsbolagen reglerna om begränsning av värdeöverföringar. Sedan bestämmelserna infördes 2011 ligger andelen bolag som lämnar värdeöverföringar utöver tillåtet belopp runt 4-5 procent. Det är 61 procent av bostadsbolagen som inte har lämnat någon värdeöverföring alls till ägaren och ungefär så har det sett ut under ett antal år.

För räkenskapsåret 2013 har elva bostadsbolag lämnat värdeöverföringar med för högt belopp. Totalt har 8,8 miljoner kronor överförts utöver vad som är tillåtet. Det är ungefär samma belopp som för räkenskapsåret 2012 då siffran låg på 8,5 miljoner kronor.

De elva bolagen som har överskridit gränsen har lämnat värdeöverföringar som varierar mellan 3,1 och 96 procent av det tillskjutna kapitalet i bolaget¹. Sex av bolagen ligger inom intervallet 3,1 – 8,6 procent av tillskjutet kapital och två bolag har lämnat värdeöverföringar som överstiger hälften av bolagets resultat. Beloppsmässigt svarar Mölndalsbostäder AB för den största otillåtna överföringen, 6 596 000 kronor.

Orsakerna till de otillåtna utdelningarna, i de fall de går att utläsa, varierar. Något bolag har ägardirektiv som anger att bolaget ska lämna avkastning till moderbolag med 4 procent av insatt kapital. Något bolag har använt sig av fel statslåneränta. I ett fall handlar det om återbetalning av aktieägartillskott, i ett annat om förvärv av dotterbolag. Ett bolag, Mölndalsbostäder AB, har under flera år lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar finns i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, AKBL. Från bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar finns några undantag. Det är 19 bolag (15 kommuner) som använt sig av undantagen.

Tre kommuner har beslutat att föra över delar av bostadsbolagens vinster från fastighetsförsäljningar till kommunen (Stockholm, Norrtälje och Falkenberg) och tre bolag har överfört koncernbidrag till annat allmännyttigt bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Elva kommuner har beslutat om överföring av medel från bostadsbolagen till bostadsförsörjningsåtgärder i kommunen (Stockholm, Sollentuna, Upplands Väsby, Eskilstuna, Norrköping, Eslöv, Hässleholm, Malmö, Kristianstad, Klippan och Karlstad). De överförda medlen ska användas till bland annat följande åtgärder: olika åtgärder inom

¹ Högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital × 3,01 %, dock högst hälften av bolagets resultat.

Järvalyftet och Söderortsvisionen i Stockholms stad, trygghetsskapande åtgärder, vräkningsförebyggande arbete, bostadssamordning, stödboenden och särskilda boendelösningar, allaktivitetshus för att främja integration, finansiering av åtgärder inom ramen för Malmö stads områdesprogram och åtgärder för hemlösa personer, områdesprogrammen i Malmö är en femårig investering för att bl.a. förbättra levnadsvillkoren och öka tryggheten i vissa områden i Malmö där välfärden är som lägst, förebyggande åtgärder för att motverka hemlöshet, kostnader för t.ex. härbärgen och dygnsboende.

Frågan om vilka åtgärder som ryms inom undantaget i 5 § punkten 1 AKBL, dvs. åtgärder som ligger inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar har prövats av förvaltningsdomstol. Det aktuella målet gällde laglighetsprövning enligt kommunallagen av Kommunfullmäktige i Stockholms stads beslut den 28 maj 2012. Stockholms stad skulle liksom för 2013 använda de överförda överskotten från bostadsbolagen till olika projekt inom Järvalyftet och Söderortsvisionen. Klagandena anförde bl.a. att åtgärderna inte var tillräckligt preciserade och att ett stort antal av åtgärderna inte faller inom lagens definition. Förvaltningsrätten och Kammarrätten i Stockholm avslog överklagandena². Kammarrätten bedömde, mot bakgrund av förarbeten till AKBL³, att kommunerna har en omfattande handlingsfrihet i användandet av överskott enligt 5 § punkten 1 AKBL. Kammarrättens dom överklagades till Högsta förvaltningsdomstolen, som inte meddelade prövningstillstånd⁴. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

Kammarrättens dom, som blir vägledande för länsstyrelsernas och Boverkets bedömningar av vilka åtgärder som ryms inom 5 § punkten 1 AKBL, visar att kommunerna har en omfattande handlingsfrihet i användandet av överskott enligt denna bestämmelse. Om detta varit syftet med lagstiftningen är ytterst en fråga för riksdag och regering.

De totala värdeöverföringarna från de allmännyttiga bostadsbolagen till ägarna för 2013 uppgår till nästan 1,2 miljarder kronor. Av detta belopp avser undantagen drygt 1 miljard kronor. Boverket finner sammanfattningsvis att bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar har medfört att otillåtna värdeöverföringar minskat jämfört med äldre regler samtidigt som de totala värdeöverföringarna har ökat genom reglerna om undantag. De tre bostadsbolagen i Stockholms stad dominerar beloppsmässigt när det gäller överföringar enligt undantagen och svarar för runt 90 procent av det totala belopp som förts över till kommunerna enligt undantagsreglerna.

² Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 20 december 2012 och Kammarrätten i Stockholms dom den 19 november 2013, mål nr 52-13 och 163-13.

³ Prop. 2009/10:185 s. 88-89 och Civilutskottets betänkande 2009/10:CU24 s. 11.

⁴ Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 8 september 2014, mål nr 7832-13 och 8490-13.

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.⁵

⁵ Förordningen (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Reglerna om begränsning av värdeöverföringar

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

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

Bolagen ska driva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer och ha marknadsmässiga avkastningskrav. Nedan lämnas en redogörelse för bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar i AKBL.

Begränsningsregel (3 §)

Värdeöverföringar från ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp 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. Med bolagets resultat avses årets resultat i resultaträkningen⁶.

Sammanfattningsvis ser begränsningsregeln ut så här:

⁶ Prop. 2009/10:185 s. 87.

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

Begreppet värdeöverföring

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

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

Koncernbidrag

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

Reglerna om värdeöverföringar i ABL gör inte något undantag för de fall då koncernbidrag överförs inom en koncern från ett dotterbolag till dess moderbolag. Sådana koncernbidrag är normalt att betrakta som värdeöverföringar och är underkastade samma regler som andra värdeöverföringar till aktieägarna. Detsamma gäller bidrag från ett dotterbolag till ett annat dotterbolag (systerbolag). Även i detta fall är det normalt fråga om en värdeöverföring. Däremot är ett koncernbidrag eller aktieägartillskott från moderbolag till dotterbolag i princip inte att betrakta som en värdeöverföring.⁷

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 utifrån 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 koncernbidrag med 1000 kronor till moderbolaget och får tillbaka 900 kronor som aktieägartillskott är värdeöverföringen 100 kronor.

En annan fråga är hur värdeöverföringen ska beräknas vid koncernbidrag som innebär en skattebesparing om 22 procent (bolagsskattesats år 2013) för bolaget som lämnar bidraget? AKBL innehåller en begränsning av värdeöverföringar jämfört med tidigare lagstiftning⁸ som innehöll en begränsning av utdelningar. För att det ska vara fråga om en värdeöverföring ska det enligt aktiebolagslagen röra sig om en överföring som minskar bolagets förmögenhet och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget. Mot denna bakgrund bör, enligt

⁷ Prop. 2004/05:85 s. 385-386 och Rodhes Aktiebolagsrätt av Rolf Skog, tjugotredje upplagan 2011 s. 93.

⁸ Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

Boverkets uppfattning, även eventuell skattebesparing beaktas. Sammanfattningsvis ser Boverket på nettot av lämnade koncernbidrag (inkl. skatteeffekt) och mottagna aktieägartillskott.

Nya redovisningsregler – K3

Genom nya redovisningsregler ska aktiebolag från och med den 1 januari 2014 tillämpa ett K-regelverk, K3 eller K2 (K2 för mindre aktiebolag). Det är tillåtet att använda det nya regelverket tidigare.

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

Vad är tillskjutet kapital i begränsningsregeln?

Tillskjutet kapital är det kapital som aktieägaren sammanlagt har skjutit till i bolaget som betalning för aktier, dvs. i princip aktiekapitalet. Med tillskjutet kapital avses såväl kontanta medel som apportegendom, och medlen kan ha tillskjutits både vid bolagets bildande och senare.

Medel som tillförts genom betalning av aktier till överkurs ska också räknas med, likaså tillskott genom kvittning. Däremot ska aktiekapital som tillkommit genom fondemission inte räknas med. Aktieägartillskott ska inte heller räknas med.

Genomsnittlig statslåneränta

Den genomsnittliga statslåneräntan fastställs årligen av Skatteverket. För 2013 har Skatteverket fastställt den genomsnittliga statslåneräntan till 2,01 procent.

För räkenskapsåret 2013, med beslut om utdelning under 2014, beräknas högsta belopp för värdeöverföringar på följande sätt: tillskjutet kapital x 3,01 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

Exempel på beräkning

Ett allmännyttigt bostadsbolag har ett aktiekapital på totalt 12 miljoner kronor. Av detta har 2 miljoner kronor tillkommit genom fondemission, 5 miljoner genom emission med apportegendom och 5 miljoner genom kontantemission. Tillskjutet kapital blir då 10 miljoner kronor. Den genomsnittliga statslåneräntan under år 2013 är 2,01 procent. Bolagets resultat efter skatt är 15 miljoner kronor.

Bolaget har lämnat dels en aktieutdelning på 301 000 kronor, dels ett koncernbidrag inklusive skatteeffekt på 1 500 000 kronor till moderbolaget. Moderbolaget har återfört 1 000 000 kronor som aktieägartillskott till bolaget. Högsta belopp för värdeöverföringar är 301 000 kronor ($10\,000\,000 \times 3,01\%$). Bolaget har lämnat värdeöverföringar på totalt 801 000 kronor ($301\,000 + 1\,500\,000 - 1\,000\,000$), dvs. 500 000 kronor för mycket.

Undantag för vinster från fastighetsförsäljning (4 §)

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

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

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

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

Undantag för vissa bostadsförsörjningsåtgärder (5 § 1 p.)

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

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

Med överskott avses bolagets resultat, dvs. årets resultat i resultaträkningen enligt bilaga 2 och 3 till årsredovisningslagen. Det är endast det gångna årets resultat som får överföras. Tidigare års vinster får inte användas.¹¹

⁹ Prop. 2009/10:185 s. 57 och 58.

¹⁰ Prop. 2009/10:185 s. 58 f. och 89.

¹¹ Prop. 2009/10:185 s. 88

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

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

Ingen sanktion

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

Redovisning av länsstyrelsernas underlag

På följande sidor redovisas underlaget från länsstyrelserna. Först redovisas en tabell med uppgifter om värdeöverföringar för varje län och hur de lämnade värdeöverföringarna stämmer överens med bestämmelserna om högsta tillåtna värdeöverföring. Därefter redovisas en tabell över de 19 bostadsbolag som redovisat undantag från begränsningen.

Sist i rapporten redovisas en sammanställning över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföring för räkenskapsåret 2013. De 19 bostadsbolagen som redovisat undantag finns i en särskild tabell.

Samtliga länsstyrelser har lämnat rapporter till Boverket. Underlaget omfattar totalt 260 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 §§ AKBL.

Boverket har haft fortlöpande kontakter med länsstyrelserna kring bolagens rapporteringar. Kompletteringar har behövts från bolagen i ett flertal fall, bland annat när det gäller uppgifter om tillskjutet kapital, skatteeffekt för lämnat koncernbidrag, utdelningens storlek och bostadsförsörjningsåtgärder enligt 5 § 1 p. AKBL.

Uppgifter om värdeöverföringar per län

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

Tabell 1. Värdeöverföringar. Räkenskapsår 2013.

	Ingen värdeöverföring	Värdeöverföring med tillåtet belopp	Värdeöverföring utöver tillåtet belopp
Län	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag
Stockholm	8	17	1
Uppsala	4	3	
Södermanland	4	6	
Östergötland	5	4	
Jönköping	9	6	2
Kronoberg	4	3	1
Kalmar	6	3	2
Gotland	1		
Blekinge	3	2	
Skåne	14	15	1
Halland	1	4	
Västra Götaland	28	12	2
Värmland	12	3	
Örebro	11		
Västmanland	3	4	
Dalarna	12	2	
Gävleborg	7	3	
Västernorrland	4	3	
Jämtland	5	1	1
Västerbotten	10	1	
Norrbottn	6		1
Totalt	157	92	11

Det är sammanlagt 260 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter. Cirka sju bolag har inte lämnat några uppgifter till länsstyrelserna. Av de 260 bostadsbolagen har

- 61 procent inte lämnat någon värdeöverföring,
- 35 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp och
- 4 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Andelen bolag som lämnat otillåtna värdeöverföringar ligger på 4 procent och det är samma siffra som för räkenskapsåret 2012¹². Andelen bostadsbolag som inte har lämnat någon värdeöverföring alls till ägaren är 61 procent, vilket är en liten ökning jämfört med 2012 (58 procent).

De elva bostadsbolag som lämnat värdeöverföringar med för högt belopp har lämnat överföringar genom aktieutdelning i två fall, genom koncernbidrag i sex fall, genom både aktieutdelning och koncernbidrag i ett fall och genom övrig värdeöverföring i två fall. Totalt har 8,8 miljoner kronor överförts utöver vad som är tillåtet. Det är ungefär samma belopp som för räkenskapsåret 2012 då siffran låg på 8,5 miljoner kronor.

¹² Boverkets rapport 2014:1 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2012, dnr 1329-2730/2013.

De elva bolagen har lämnat värdeöverföringar som varierar mellan 3,1 och 96 procent av det tillskjutna kapitalet i bolaget¹³. Sex av bolagen ligger inom intervallet 3,1 – 8,6 procent av tillskjutet kapital. Två bolag har lämnat värdeöverföringar som överstiger hälften av bolagets resultat. Beloppsmässigt svarar Mölndalsbostäder AB för den största otillåtna överföringen, 6 596 000 kronor.

Orsakerna till de otillåtna utdelningarna, i de fall de går att utläsa, varierar. Något bolag har ägardirektiv som anger att bolaget ska lämna avkastning till moderbolag med 4 procent av insatt kapital. Något bolag har använt sig av fel statslåneränta. I ett fall handlar det om återbetalning av aktieägartillskott, i ett annat om förvärv av dotterbolag. Ett bolag, Mölndalsbostäder AB, har under flera år lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp. Det rör sig om runt åtta år.

Sammanfattningsvis följer de flesta allmännyttiga bostadsbolagen reglerna om begränsning av värdeöverföringar. Sedan bestämmelserna infördes 2011 ligger andelen bolag som lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp runt 4-5 procent. Värt att notera är också att 61 procent av bostadsbolagen inte lämnar någon värdeöverföring alls till ägaren och ungefär så har det sett ut under ett antal år¹⁴.

Uppgifter om bolag/kommuner som redovisat undantag

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

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

För 5 § punkterna 1 och 2 gäller att högst det gångna årets resultat får överföras. I tabellen nedan redovisas uppgifter om överförda belopp för de 19 bolag som redovisat undantag. Utförligare uppgifter om respektive bolag finns i tabell 5 sist i rapporten.

¹³ Högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital × 3,01 %, dock högst hälften av bolagets resultat.

¹⁴ Boverkets PM/rapporter om utdelningar/värdeöverföringar för räkenskapsåren 2006-2012, dnr 1329-4123/2007, 1329-3824/2008, 1329-2116/2009, 1329-2698/2010, 1329-2477/2011, 1329-2365/2012 och 1329-2730/2013.

Tabell 2. Bolag/kommuner som redovisat undantag från begränsningen. Räkenskapsår 2013.

Kommun	Bolagets namn	Överföringar i tkr enligt			
		3 §	4 §	5 § 1 p.	5 § 2 p.
Stockholm	AB Svenska Bostäder	19 144	225 000	100 000	
Stockholm	AB Familjebostäder	1 656	250 000	250 000	
Stockholm	AB Stockholmshem	1 896	25 000	100 000	
Sollentuna	AB Sollentunahem	11 459		6 500	
Södertälje	Telge Bostäder AB	1 977			12 476
Norrtälje	Roslagsbostäder AB	172	4 000		
Upplands Väsby	Bo i Väsby AB			1 000	
Upplands Väsby	AB Väsbyhem	1 745		5 400	
Eskilstuna	Eskilstuna Kommunfastigheter AB	1 204		2 000	
Eskilstuna	Torshälla Fastighets AB				1 379
Norrköping	Hysesbostäder i Norrköping AB	753		13 747	
Eslöv	Eslövs Bostads AB			10 000	
Hässleholm	AB Hässlehem			2 000	
Malmö	MKB Fastighets AB	7 437		22 563	
Kristianstad	AB Kristianstadsbyggen	352		9 600	
Klippan	Bostads AB Treklövern	223		500	
Falkenberg	Falkenbergs Bostads AB	4 889	1 853		
Göteborg	Bostads AB Poseidon	954			1 092
Karlstad	Karlstads Bostads AB	395		10 000	
Summa		54 256	505 853	533 310	14 947

Stockholm

De tre stockholmsbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har lämnat värdeöverföringar enligt bestämmelserna i 3-5 §§. Värdeöverföringarna enligt 3 och 4 §§ är tillåtna.

När det gäller värdeöverföringarna enligt 5 § 1 p. uppger Stadsledningskontoret i Stockholms stad att dessa medel ska finansiera åtgärder inom Vision Järva 2030 (Järvalyftet) och Vision Söderort 2030 (Söderortsvisionen)¹⁵. Utöver åtgärder inom Järvalyftet och Söderortsvisionen föreslås projekt i andra prioriterade områden utifrån stadens nämnders investeringsplaner. Projekten finns både i norr- och söderort och avser investeringar i bostadsområden och idrottsanläggningar i ytterstaden i syfte att öka integration och sammanhållning. I bilaga 9:3 till årsredovisningen räknas följande projekt upp:

- *Stockholmsporten*. Målsättningen är att skapa en ny stadsdel som länkar samman Hjulsta i Stockholm med Barkarbystaden i Järfälla. Området kan fullt utbyggt innehålla ca 5 000 lägenheter, varav ca

¹⁵ Bilagorna 9:1, 9:2 och 9:3 till Årsredovisning 2013 med uppföljning av budget för Stockholms stad.

- 4 000 i Stockholm. Projektet innehåller stora utgifter för bl.a. överdäckning av E18 i syfte att minska barriäreffekter.
- *Älvsjö Örby*. Projektet innehåller stora utgifter för bl.a. markförstärkningsåtgärder och flytt av idrottsplats för att möjliggöra byggnation av ca 4 800 bostäder.
 - *Nya enklare hallar*. Ett antal enklare idrottshallar ska uppföras i prioriterade områden.
 - *Bostadsrätter i områden med hög andel hyresrätter*. Stadens bostadsbolag har i uppdrag att bygga bostadsrätter i områden med hög andel hyresrätter. Finansiering av exploateringsnämndens utgifter för markberedning i områden som omfattas av bostadsbolagens uppdrag.

Bedömning

Länsstyrelsen har bedömt att de åtgärder som Stockholms stad 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.

Stockholms stads beslut om värdeöverföringar har varit föremål för laglighetsprövning enligt kommunallagen. Kommunfullmäktiges beslut om värdeöverföringar den 28 maj 2012 överklagades till förvaltningsrätten som avslog överklagandena den 20 december 2012. Förvaltningsrättens dom överklagades sedan hos Kammarrätten i Stockholm som, i likhet med förvaltningsrätten, fann att Stockholms kommuns beslut inte strider mot 5 § punkt 1 AKBL¹⁶. Högsta förvaltningsdomstolen har den 8 september 2014 beslutat att inte meddela prövningstillstånd¹⁷. Kammarrättens avgörande står därmed fast. Kammarrätten gjorde den bedömningen att kommunerna, mot bakgrund av förarbetena till lagstiftningen, har en omfattande handlingsfrihet i användandet av överskott enligt 5 § 1 AKBL. Se mer under rubriken Rättspraxis i detta avsnitt.

Sollentuna

AB Sollentunahem har fört över 6,5 miljoner kronor till kommunen enligt 5 § 1 p. Beloppet avser boendesamordnare (0,8 mnkr), brottsförebyggande och trygghetsskapande verksamhet såsom nattvandring, skräpplockning, klottersanering (2,2 mnkr), röda och blå rummet (3,8 mnkr) samt fältverksamhet och sociala insatsgruppen med uppdrag att förebygga våld, missbruk och andra sociala problem bland ungdomar (2 mnkr). Röda och blå rummet är aktiviteter för barn och ungdomar upp till 10-12 år och aktiviteter för ungdomar 13-16 år inom Turebergsområdet. Upptagningsområdet är främst inom bostadsområdet Malmvägen. Länsstyrelsen har bedömt att värdeöverföringen är i enlighet med 5 § 1 p. Boverket delar den bedömningen. Utdelningen enligt 3 § är också tillåten.

¹⁶ Kammarrätten i Stockholms dom den 19 november 2013, mål nr 52-13 och 163-13.

¹⁷ Mål nr 7832-13 och 8490-13 hos Högsta förvaltningsdomstolen.

Södertälje

Telge Bostäder AB har fört över koncernbidrag till Telge Hovsjö AB med hänvisning till 5 § 2 p. Denna värdeöverföring är tillåten liksom Telge Bostäders aktieutdelning till ägaren.

Norrtälje

Roslagsbostäder AB har lämnat värdeöverföringar enligt 3 och 4 §§. Dessa är tillåtna.

Upplands Väsby

AB Väsbyhem och Bo i Väsby AB har fört över sammanlagt 6,4 miljoner kronor till kommunen enligt 5 § 1 p. Beloppet avser bland annat följande insatser:

- Ung och Trygg, 1,6 mnkr. Bland annat olika brotts- och drogförebyggande aktiviteter i samverkan med bolagen, trygghetsskapande sommaraktiviteter.
- Tryggt Boende, 1,8 mnkr. Bland annat vräkningsförebyggande arbete, koordinator/boendestödare Min Framtid för unga män, kvalificerad kontaktperson/ungdomscoach.
- Trygghetsskapande åtgärder, 3 mnkr. Bland annat klottersanering, särskild rondering i centrala delar, parkourbana, siktröjning för ökad trygghet och utegym.

Länsstyrelsen har bedömt att de åtgärder som Upplands Väsby 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 enligt 3 § är också tillåten.

Eskilstuna

Torshälla Fastighets AB har lämnat koncernbidrag till Eskilstuna Kommunfastigheter AB med hänvisning till 5 § 2 p. Överföringen är tillåten.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB har fört över 2 miljoner kronor till Eskilstuna kommun enligt 5 § 1 p. Kommunen har specificerat hur medlen har använts och angett kostnaden för varje område/objekt samt motiv. Bland annat har de 2 miljonerna använts till Elsystema förskola, träffpunkt Söder utveckling/medel till ökad bemanning, sommarkul i bostadsområden Eskilstuna Friidrott, projekt närodlat i våra bostadsområden, sommarkul i bostadsområden, aktiviteter i samband med bostadsdagar. Lagerbergsprojektet, miljövårdar/anpassning och förstudie pedagogisk lekplats. Länsstyrelsen har bedömt att värdeöverföringen är i enlighet med 5 § 1 p. Boverket delar den bedömningen.

Norrköping

Hysesbostäder i Norrköping AB har fört över 13 747 000 kronor till kommunen enligt 5 § 1 p. Kommunen har, liksom tidigare år räknat upp ett antal projekt och angett att värdeöverföringen ska användas i några av dem. Projekten som räknas upp omfattar sammanlagt ett större belopp än

som förts över till kommunen. Det är fråga om bl.a. följande projekt: bostadssamordningen (3 mnkr), boenden för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, t.ex. boende för missbrukare, genomgångsboende och kvinnoboende (13,1 mnkr), övriga verksamheter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar (1,3 mnkr), stödboenden och särskilda boendelösningar (9,5 mnkr).

Boverket bedömer att åtgärderna ryms inom lagrummet. Därutöver har Hyresbostäder lämnat tillåten utdelning till ägaren enligt 3 §.

Eslöv

Eslövs Bostads AB har fört över 10 miljoner kronor till kommunen enligt 5 § 1 p. Kommunen kommer att använda utdelade vinstmedel för att tillgodose bostadsbehov för personer vilka kommunen har ett särskilt ansvar för. Särskilt nämner kommunen etablering av ett demenscentrum med 56 platser, två specialiserade avdelningar med åtta platser för psykiskt sjuka äldre, LSS-boende och korttidsplatser för unga och äldre.

Boverket bedömer att åtgärderna ryms inom lagrummet.

Hässleholm

AB Hässlehem har fört över 2 miljoner kronor till kommunen enligt 5 § 1 p. Som exempel på kostnader som överföringen ska användas till anger kommunen bostadsanpassningsbidrag för att möjliggöra att funktionshindrade kan bo kvar i sin bostad, mötesplast Ljungdala som är ett allaktivitetshus för att främja integration och integrationsgruppen som gör riktade insatser för att stötta och integrera nyanlända flyktingar.

Boverket bedömer att åtgärderna ryms inom lagrummet.

Malmö

MKB Fastighets AB har överfört drygt 22,5 miljoner kronor till Malmö stad enligt 5 § 1 p. Medlen ska finansiera åtgärder inom ramen för kommunens områdesprogram och kommunens åtgärder för hemlösa personer. Områdesprogrammet är en femårig investering för att bland annat förbättra levnadsvillkoren och öka tryggheten i de områden i Malmö där välfärden är som lägst. Områdesprogrammet omfattar Holma/Kroksbäck, Seved, Lindängen, Herrgården samt Segevång. En central tanke i områdesprogrammet är "fysiska skelett" och "sociala muskler". Omfattande fysiska förändringar ligger i startgropen i alla de fem områdena: tågstationer, nybyggnation, förtätning av bebyggelse, parker, stråk, trädgårdar m.m. Till detta läggs investeringar i socialt kapital: skolor, mötesplatser och stödresurser. Kommunens kostnader för hemlöshet omfattar bland annat förebyggande åtgärder, kostnader för boende i olika former (såsom dygnsboende, härbärgen och hotell), hantering av hyreskontrakt, arbete med att hitta lägenheter för andrahandsuthyrning, uteblivna hyresintäkter från klienter som bor i de lägenheter som kommunen hyr och hyr ut i andra hand till hemlösa samt planering, uppföljning och utredning till följd av hemlöshet.

Boverket bedömer att åtgärderna ryms inom 5 § 1 p. Härutöver har MKB lämnat utdelning enligt 3 §, vilken är tillåten.

Kristianstad

AB Kristianstadsbyggen har fört över 9,6 miljoner kronor till kommunen enligt 5 § 1 p. Enligt kommunen ska de överförda medlen användas till boende för socialt utsatta grupper såsom boende för barn- och ungdomar (Ungdomsbasen) och boende för vuxna missbrukare (Boendebasen).

Boverket bedömer att åtgärderna ryms inom 5 § 1 p. Härutöver har Kristianstadsbyggen lämnat utdelning enligt 3 §, vilken är tillåten.

Klippan

Bostads AB Treklövern har fört över 500 000 kronor till kommunen enligt 5 § 1 p. Enligt Klippans kommun ska överföringen användas till finansiering av strövstigar och gångbro vid Bäljane å samt upprustning av lekplatser.

Boverket bedömer att åtgärderna ryms inom lagrummet.

Falkenberg

Falkenbergs Bostads AB har lämnat värdeöverföringar enligt 3 och 4 §§. Dessa är tillåtna.

Göteborg

Bostads AB Poseidon har lämnat värdeöverföringar enligt 3 § och 5 § 2 p. Dessa är tillåtna.

Karlstad

Karlstads Bostads AB har fört över 10 miljoner kronor till Karlstads kommun enligt 5 § 1 p. Kommunen planerar att i första hand använda utdelningen i projekt "Tak-över-huvud-garantin". Exempel på andra kommunala åtgärder som skulle kunna komma i fråga är: Arbete mot hemlöshet och Centrumutveckling mindre tätorter. Boverket bedömer att åtgärderna ryms inom 5 § 1 p. Härutöver har Karlstads Bostads AB lämnat aktieutdelning enligt 3 §, vilken är tillåten.

Rättspraxis

När det gäller vilka åtgärder som ryms inom 5 § punkten 1 AKBL följer Boverket rättsutvecklingen genom de kommunfullmäktigebeslut som överklagats enligt kommunallagen för laglighetsprövning. Bland annat har Kammarrätten i Stockholm prövat frågan i mål som gällde överklaganden av Stockholms stads beslut om värdeöverföringar den 28 maj 2012. Förvaltningsrätten i Stockholm avtog överklagandena den 20 december 2012. Domen överklagades sedan hos Kammarrätten i Stockholm som, i likhet med förvaltningsrätten, fann att Stockholms kommuns beslut inte strider mot 5 § punkt 1 AKBL och avtog överklagandena 19 november 2013¹⁸. Av Kammarrättens dom framgår bland annat följande.

"Kammarrätten finner att kommunens redovisning av syften och ändamål med de projekt som planeras inom Vision Järva 2030 och Vision Söderort 2030 inte är tydliga eller preciserade på sådant sätt att det konkret framgår vilka åtgärder

¹⁸ Mål nr 52-13 och 163-13 hos Kammarrätten i Stockholm.

överskottet ska användas till inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning. Det framgår t.ex. inte mer än i vaga ordalag vad för slags åtgärder det handlar om och redovisningen saknar en närmare beskrivning av på vilket sätt dessa åtgärder ska främja integration och social sammanhållning. Projekten ligger också relativt långt fram i tiden. Kammarrätten konstaterar dock att det av ovan citerade förarbeten¹⁹ framgår att när det gäller åtgärder som främjar integration och social sammanhållning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar är det särskilt angeläget att kommunerna har att utgå från lokala behov och förutsättningar. Det framgår också att de åtgärder som exemplifieras inte är avsedda att vara uttömmande. Det ställs vidare inte krav på att åtgärderna behöver preciseras närmare eller fullgöras inom viss tid. Mot bakgrund av det anförda gör kammarrätten bedömningen att kommunerna har en omfattande handlingsfrihet i användandet av överskott enligt 5 § punkt 1 AKBL. Kammarrätten finner därför, i likhet med förvaltningsrätten, att Stockholms kommuns beslut inte strider mot 5 § punkt 1 AKBL.”

Sedan kammarrättens dom överklagats har Högsta förvaltningsdomstolen den 8 september 2014 beslutat att inte meddela prövningstillstånd²⁰. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

Kammarrättens dom, som blir vägledande för länsstyrelsernas och Boverkets bedömningar av vilka åtgärder som ryms inom 5 § punkten 1 AKBL, visar att kommunerna har en omfattande handlingsfrihet i användandet av överskott enligt denna bestämmelse. Om detta varit syftet med lagstiftningen är ytterst en fråga för riksdag och regering.

Ändamål och uppföljning

Länsstyrelserna ska i sina rapporter till Boverket redovisa om bolagen/kommunerna använt sig av undantagen och för vilka ändamål undantagen utnyttjats. Länsstyrelserna ska också bedöma om värdeöverföringarna är tillåtna enligt 3-5 §§ AKBL. Boverket ska bistå länsstyrelserna i detta arbete.²¹ Eftersom länsstyrelsen ska bedöma om värdeöverföringen är tillåten enligt 5 § 1 p. AKBL behövs underlag från kommunen över de åtgärder som kommunen avser att använda överskottet till. Kommunerna har också lämnat sådana underlag.

Det förekommer ibland en del frågor om Boverket eller länsstyrelsen gör någon uppföljning av om överförda medel till bostadsförsörjningsåtgärder verkligen används till de åtgärder som kommunerna har beslutat om. Någon sådan skyldighet att följa upp åtgärderna har varken Boverket eller länsstyrelserna. Boverket vill dock i detta sammanhang peka på att några kommuner själva uppgett att de kommer att följa upp projekten som fått utdelade medel och att projektens användning ska särredovisas i årsbokslut.

¹⁹ Prop. 2009/10:185 s. 88-89 och Civilutskottets betänkande 2009/10:CU24 s. 11.

²⁰ Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 8 september 2014, mål nr 7832-13 och 8490-

13

²¹ 3-4 §§ förordningen (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Överförda belopp

Bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar har gällt från och med räkenskapsåret 2011. Av tabellen nedan framgår de allmännyttiga bostadsbolagens totala värdeöverföringar för räkenskapsåren 2011-2013. I tabellen finns även siffror för räkenskapsåret 2010 men då gällde andra regler²². Den stora skillnaden mellan nuvarande och tidigare bestämmelser är dagens regler om undantag från värdeöverföringsbegränsning.

Tabell 3. Värdeöverföringar räkenskapsåren 2010-2013

Räkenskapsår	Ränta på beräkningsunderlag %	Totalt överfört tkr	Varav otillåtet tkr	Varav undantagen tkr
2013	3,01	1 185 521	8 846	1 054 110
2012	2,52	3 658 328	8 500	3 552 173
2011 ²³	3,57	1 658 768	17 873	1 513 399
2010 ²⁴	3,76	411 800	279 946	-

Otillåtna värdeöverföringar har minskat kraftigt med de nya reglerna. Andelen bolag som lämnade otillåten värdeöverföring under räkenskapsåret 2010 var 18 procent jämfört med siffror på 4 och 5 procent för åren 2011-2013. Bestämmelserna är dock, som ovan nämnts, inte riktigt jämförbara.

För 2013 har 19 bostadsbolag (15 kommuner) använt sig av undantagen från värdeöverföringsbegränsningen. Det är en liten ökning jämfört med 2011 och 2012 (14 respektive 17 bostadsbolag).

²² Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

²³ Boverket rapport 2013:1 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2011, dnr 1329-2365/2012.

²⁴ Boverkets rapport 2011:18 Utdelningar från allmännyttiga bostadsföretag för räkenskapsåret 2010, dnr 1329-2477/2011.

De 19 bostadsbolagen svarar för 89 procent av de totala värdeöverföringarna. De tre bostadsbolagen i Stockholms stad svarar för 90 procent av det totalt överförda beloppet enligt undantagen (90 respektive 96 procent för åren 2011 och 2012).

Sammanfattningsvis har bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar medfört att otillåtna värdeöverföringar minskat jämfört med äldre regler samtidigt som de totala värdeöverföringarna har ökat genom bestämmelserna om undantag. De tre bostadsbolagen i Stockholms stad dominerar beloppsmässigt när det gäller överföringar enligt undantagen och svarar för runt 90 procent av det totala beloppet som överförs till kommunerna enligt undantagsreglerna.

Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag

På följande sidor redovisas två sammanställningar över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföring/värdeöverföringar för räkenskapsåret 2013. Den första sammanställningen (tabell 4) innehåller de 84 bolag som redovisat värdeöverföringar till ägaren, men där undantag från begränsningsregeln inte förekommer. De 84 bolagen har värdeöverföringar netto > 0 kr.

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

De 19 bolag/kommuner som redovisat undantag från begränsningsregeln finns i en särskild sammanställning (tabell 5).

Nedan finns förklaringar till de olika rubrikerna i tabellerna.

- **Aktiekapital.** Bokförda värdet på hela aktiekapitalet enligt bolagets bokslut.
- **Tillskjutet kapital.** Bokfört värde på det kapital som ägaren sammanlagt tillskjutit med kontanta medel eller apportegendom och som utgjort betalning för aktier, d.v.s. i princip bolagets aktiekapital. Här ingår även aktiekapital som skjutits till genom kvittning av en skuld och kapital som tillförts genom betalning av aktier till överkurs. Kapitalet kan ha tillskjutits både vid bolagets bildande och senare, t.ex. vid nyemission. Aktiekapital som tillkommit genom fondemission och aktieägartillskott räknas inte med.
- **Resultat.** Resultat efter skatt enligt bolagets bokslut.
- **Nettoöverskott avyttrade fastigheter.** Nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under räkenskapsåret 2013.
- **Utdelning.** På bolagsstämman beslutat utdelningsbelopp avseende räkenskapsåret 2013. Utdelningen betalades ut under 2014.

- **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.** Förvärv av egna aktier, minskning av aktiekapitalet eller reservfond som återbetalats till aktieägarna och annan affärshändelse som medför att bolagets förmögenhet minskar och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget.
- **Värdeöverföringar netto.** Utdelning + lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt – mottagna aktieägartillskott + övrig värdeöverföring.
- **Tillåten värdeöverföring.** Tillskjutet kapital \times 3,01 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

Varav överföringar enligt

- **3 §.** Tillskjutet kapital \times 3,01 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.
- **4 §.** Överföring av nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastighet. Högst hälften av nettoöverskottet får överföras.
- **5 § 1 p.** Överföring av överskott för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.
- **5 § 2 p.** Överföring mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Tabell 4. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring. Räkenskapsår 2013. Belopp i tkr.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 3,01 %
Stockholms län										
Järfälla	Järfällahus AB	250 000	32 900	236 452	990				990	990
Österåker	Armada bostäder AB	17 500	17 500	1 073		8 550	8 474		76	527
Lidingö	Lidingöhem AB	4 700	4 700	461	94				94	141
Värmdö	VärmdöBostäder AB	25 000	2 841	923	85				85	86
Tyresö	Tyresö Bostäder AB	15 000	15 000	18 940	451				451	452
Ekerö	AB Ekerö Bostäder	10 000	4 600	2 504	130				130	138
Nykvarn	AB Nykvarnsbostäder	15 000	15 000	3 676	384	216			600	452
Vallentuna	AB Össebyhus	900	900	166	27				27	27
Sundbyberg	Fastighets AB Förvaltaren	500 000	235 967	255 562	7 103				7 103	7 103
Upplands-Bro	Upplands-Brohus AB	35 000	35 000	12 889		1 054			1 054	1 054
Uppsala län										
Uppsala	Uppsalahem AB	166 800	166 800	84 261	5 021	81 963	81 963		5 021	5 021
Enköping	AB Enköpings hyresbostäder	7 430	7 430	4 829	224				224	224
Älvkarleby	AB Älvkarlebyhus	5 000	5 000	5 481	151				151	151
Södermanlands län										
Katrineholm	Katrineholms Fastighets AB	40 000	40 000	37 450	1 000				1 000	1 204
Nyköping	Nyköpingshem AB	10 000	10 000	2 766	301				301	301
Strängnäs	Strängnäs Bostads AB	25 010	3 000	5 711	90				90	90
Gnesta	Gnestahem AB	60 000	60 000	862		331			331	1 806
Östergötlands län										
Mjölby	Bostadsbolaget i Mjölby AB	5 000	4 500	38 543	135				135	135
Söderköping	Ramunderstaden AB	9 000	9 000	2 457	271				271	271

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 3,01 %
Linköping	AB Stångåstaden	368 000	347 400	88 658	10 451	59 280	59 280		10 451	10 457
Jönköpings län										
Gislaved	Gislavedshus AB	8 250	8 250	8 385	248				248	248
Jönköping	Bottnaryds Bostads AB	169	169	140		4			4	5
Jönköping	Bostads AB Vätterhem	12 014	12 014	33 461		26 910	26 757		153	362
Jönköping	Visingsöbostäder	248	248	721		5			5	7
Jönköping	AB Grännahus	477	477	770		627	616		11	14
Eksjö	Eksjöbostäder AB	3 340	i.u.	2 980				1 500 ²⁵	1 500	101
Nässjö	Fastighets AB Linden	13 000	13 000	260 ²⁶		468			468	130
Värnamo	Finnvedsbostäder	6 200	6 200	5 456	186				186	187
Kronobergs län										
Alvesta	AllboHus Fastighets AB	25 000	25 000	3 977		702			702	753
Ljungby	Ljungbybostäder	2 500	2 500	7 305		75			75	75
Tingsryd	Tingsrydsbostäder AB	50	50	2 939		48			48	2
Älmhult	Älmhultsbostäder AB	5 000	5 000	4 830	151				151	151
Kalmar län										
Hultsfred	AB Hultsfreds Bostäder	2 010	2 010	827	51				51	61
Kalmar	Kalmarhem AB	10 000	10 000	5 338	301				301	301
Nybro	Nybro Bostads AB	2 800	2 800	5 472	87				87	84
Vimmerby	Vimarhem AB	2 700	2 700	1 108		693	460		233	81
Västervik	Västerviks Bostads AB	7 000	7 000	10 834	141				141	211
Blekinge län										
Karlskrona	AB Karlskronahem	140 000	109 160	5 731		2 691			2 691	3 286
Sölvesborg	Sölvesborgshem AB	41 270	i.u.	2 673		969			969	1 242

²⁵ Övrig överföring 1 500 tkr avser återbetalning av aktieägartillskott.

²⁶ Lämnat koncernbidrag 600 000 kr har redovisats i resultaträkningen. Årets resultat – 208 456 kr justeras med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt – 208 456 + 468 000 = 259 544 kr.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 3,01 %
Skåne län										
Bjuv	AB Bjuvsbostäder	5 000	5 000	2 341	150				150	151
Bromölla	AB Bromöllahem	7 200	3 000	5 067	90				90	90
Båstad	Båstads AB	4 000	4 000	16 141	120				120	120
Helsingborg	AB Helsingborgshem	29 300	26 000	388 371		372			372	783
Höganäs	AB Höganäshem	2 235	2 235	10 435	67				67	67
Kävlinge	Kävlinge Kommunala Bostads AB	29 200	7 665	12 735	231				231	231
Lund	Lunds Kommuns Fastighets AB	120 000	90 505	62 601	2 724				2 724	2 724
Skurup	Skurupshem AB	2 769	2 769	2 225	36				36	83
Svalöv	AB Svalövsbostäder	6 315	2 915	1 726	87				87	88
Svedala	Bostads AB Svedalahem	6 000	4 450	6 132	180				180	134
Trelleborg	AB Trelleborgshem	21 535	21 535	7 538	543				543	648
Hallands län										
Kungsbacka	Eksta Bostads AB	50 000	50 000	7 706	1 505				1 505	1 505
Varberg	Varbergs Bostads AB	10 000	10 000	7 653	301	17 139	17 206		234	301
Halmstad	Halmstads Fastighets AB	273 000	266 650	49 395	8 026	51 265	51 265		8 026	8 026
Västra Götalands län										
Alingsås	Alingsåshem	10 000	10 000	2 270		235			235	301
Göteborg	Göteborgs Stads Bostads AB	40 000	40 000	11 775	1 204				1 204	1 204
Göteborg	Familjebostäder	27 500	27 500	1 721	827				827	828
Götene	AB Götenebostäder	5 000	i.u.	447	126				126	151
Herrljunga	Herrljungabostäder AB	14 800	14 300	235 ²⁷		174			174	118
Karlsborg	AB Karlsborgsbostäder	1 500	1 500	1 504		37			37	45

²⁷ Lämnat koncernbidrag 223 500 kr har redovisats i resultaträkningen. Årets resultat 60 938 kr justeras med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 60 938 + 174 330 = 235 268 kr.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 3,01 %
Lerum inkl. Härryda Kungälv	Förbo AB	19 100	19 100	33 500	574				574	575
Lysekil	Lysekilsbostäder AB	4 073	4 073	3 185	123				123	123
Mölnadal	Mölnadalsbostäder AB	40 000	40 000	20 708 ²⁸		7 800			7 800	1 204
Skövde	Skövdebostäder	7 300	7 300	28 219	220				220	220
Sotenäs	Sotenäsbostäder AB	6 478	6 478	2 122	150				150	195
Stenungsund	Stenungsundshem AB	35 725	35 725	14 118	1 075				1 075	1 075
Trollhättan	Bostads AB Eidar	100 000	14 000	8 313		350			350	421
Ulricehamn	STUBO AB	2 500	2 500	985	31				31	75
Värmlands län										
Säffle	Säfflebostäder AB	1 515	i.u.	5 249		46			46	46
Västmanlands län										
Köping	Köpings Bostads AB	30 900	30 900	3 836	930				930	930
Hallstahammar	AB Hallstahem	35 898	35 898	2 956	730				730	1 081
Sala	Salabostäder AB	10 247	10 247	13 563	206				206	308
Västerås	Bostads AB Mimer	240 000	149 500	32 481	1 819				1 819	4 500
Dalarnas län										
Falu kommuns Förvaltning	Kopparstaden AB	16 000	12 044	165 405	360				360	363
Borlänge	AB Stora Tunabyggen	42 700	42 700	7 731	1 285				1 285	1 285
Gävleborgs län										
Bollnäs	AB Bollnäs Bostäder	35 000	11 000	12 369		258			258	331
Hudiksvall	AB Hudiksvallsbostäder	20 000	20 000	6 450	602				602	602
Ljusdal	AB Ljusdalshem	7 000	7 000	4 964	211				211	211

²⁸ Lämnat koncernbidrag 10 000 tkr har redovisats i resultaträkningen. Årets resultat 12 908 tkr justeras med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 12 908 + 7 800 = 20 708 tkr.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 3,01 %
Västernorrlands län										
Sundsvall	Mitthem AB	50 000	50 000	11 951		1 260			1 260	1 505
Sollefteå	Solatium Hus&Hem AB	41 000	i.u.	2 545	1 019				1 019	1 234
Kramfors	Krambo Bostads AB	56 700	56 700	5 064	1 400				1 400	1 707
Jämtlands län										
Jämtlands läns landsting	Landstingsbostäder i Jämtland AB	2 500	2 500	992	15				15	75
Berg	Bergs Hyreshus AB	1 600	1 600	6 858				50 ²⁹	50	48
Västerbottens län										
Umeå	AB Bostaden i Umeå	438 460	128 130	14 646		3 004			3 004	3 857
Norrbottnens län										
Arvidsjaur	Arvidsjaurhem AB	2 760	2 760	-11 100		60			60	0
								Summa	77 155	77 498

²⁹ Övrig överföring 50 000 kr är enligt Bergs Hyreshus AB förvärv av dotterbolag som ägs till 50 % vid årsskiftet.

Tabell 5. Bolag som redovisat undantag från begränsningen, samlat och fördelat på olika värdeöverföringar. Räkenskapsår 2013. Belopp i tkr.

Bolagets namn	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Nettoöver- skott avyttrade fastigheter	TOTALA VÄRDEÖVERFÖRINGAR					VARAV ÖVERFÖRINGAR ENLIGT			
					Utdelning	Lämnade koncernbi- drag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägartill- skott	Övrig över- föring	Värdeöver- föringar netto	§3	§4	§ 5.1	§ 5.2
AB Svenska Bostäder	1 519 000	636 000	348 805	519 411	344 144				344 144	19 144	225 000	100 000	
AB Familjebostäder	750 000	55 000	689 067	562 712	501 656				501 656	1 656	250 000	250 000	
AB Stockholmshem	882 000	63 000	242 305	56 356	126 896				126 896	1 896	25 000	100 000	
AB Sollentunahem	380 700	380 700	30 390		17 959				17 959	11 459		6 500	
Telge Bostäder AB	95 500	65 890	173 960	10 986	1 977	12 476			14 453	1 977			12 476
Roslagsbostäder AB	7 334	i.u.	6 327 ³⁰	10 393	4 000	172			4 172	172	4 000		
Bo i Väsby AB	3 900	3 900	3 612		1 000				1 000	0		1 000	
AB Väsbyhem	130 000	58 000	19 740		1 745	5 400			7 145	1 745		5 400	
Eskilstuna Kommunfastigheter	40 000	40 000	20 259		1 204			2 000	3 204	1 204		2 000	
Torshälla Fastighets AB	1 936	i.u.	2 689 ³¹			1 379			1 379	0			1 379
Hysesbostäder i Norrköping AB	25 000	25 000	21 585		14 500				14 500	753		13 747	
Eslövs Bostads Ab	28 500	28 500	96 385	6 199	10 000				10 000	0		10 000	
AB Hässlehem	2 155	i.u.	8 949					2 000	2 000	0		2 000	
MKB Fastighets AB	1 500 000	247 100	146 973		30 000				30 000	7 437		22 563	
AB Kristianstadbyggen	11 700	11 700	37 753	895	9 952	3 510	3 510		9 952	352		9 600	
Bostads AB Treklövern	7 400	7 400	3 820		723				723	223		500	
Falkenbergs Bostads AB	253 000	208 000	11 644	8 399		11 928	5 186		6 742	4 889	1 853		
Bostads AB Poseidon	68 000	68 000	18 686		2 046	1 092	1 092		2 046	954			1 092
Karlstads Bostads AB	62 000	16 800	41 767		10 000	395			10 395	395		10 000	
Summa									1 108 366	54 256	505 853	533 310	14 947

³⁰ Lämnat koncernbidrag 221 tkr har redovisats i resultaträkningen. Årets resultat 6 155 tkr justeras med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt, $6\,155 + 172 = 6\,327$ tkr.

³¹ Lämnat koncernbidrag 1 768 tkr har redovisats i resultaträkningen. Årets resultat 1 310 tkr justeras med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt, $1\,310 + 1\,379 = 2\,689$ tkr.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

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