




Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2016:7
REGERINGSUPPDRAG



De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling på bostadsmarknaden 2014 och 2015

De allmännyttiga
bostadsföretagens
utveckling på
bostadsmarknaden
2014 och 2015

Titel: De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling på bostadsmark-
naden 2014 och 2015

Rapportnummer: 2016:7

Utgivare: Boverket, mars, 2016

Upplaga: 1

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-359-6

ISBN pdf: 978-91-7563-360-2

Sökord: Allmännyttiga bostadsföretag, kommunala bostadsbolag, fastig-
hetsvärde verkligt värde, bokfört värde, långsiktiga skulder, försäljningar,
förvärv, nybyggnation, rivningar, lagen om allmännyttiga
kommunala bostadsaktiebolag, statistik

Diarienummer: 323/2016

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer

E-post: publikationsservice@boverket.se

Telefon: 0455-35 30 00

Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

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

Förord

Enligt förordning (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska Boverket bland annat följa de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden. Det avser de förändrade förutsättningarna som bolagen ställts inför i samband med att lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag infördes den 1 januari 2011.

Denna uppföljning gäller bolagens förutsättningar för konkurrens i den meningen hur bolagens värde kan bedömas samt valfrihet inom förvaltningen med avseende på nyproduktion, försäljningar m.m. Rapporten bygger dels på bostadsföretagens årsredovisningar för 2014, dels Boverkets Bostadsmarknadsenkät från 2015 avseende 2014. Rapporten är skriven av Assar Lindén.

Karlskrona mars 2016

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	5
Kapitel 1. Genomgång av verkligt fastighetsvärde jämfört med bokfört värde för allmännyttiga bolag.....	6
Bakgrunden ligger utanför AKBL.....	6
laktagelser – toppen och botten.....	7
laktagelser över landet.....	8
Jämförelse – verkligt värde med långfristiga skulder	10
Kapitel 2. Försäljningar, förvärv, nybyggnation och rivningar i det allmännyttiga beståndet	14
Allmännyttans utveckling 2014.....	14
Planerade försäljningar 2015	21
Omsättning av lägenheter inom allmännyttan.....	22
Vakanta och rivna bostäder under 2014	25
Bilaga	27

Sammanfattning

Boverket har olika uppdrag som innebär att följa de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen på olika sätt. Denna rapport avser det uppföljninguppdrag som följer av 4 § förordning (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. I likhet med föregående års rapporter koncentrerar denna rapport på begränsade områden. Det handlar i första hand om hur de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen anpassat sig till det nya regelverk för redovisning som kallas K3 och som i sig ger en fingervisning om hur konkurrenskraftiga de är. I andra hand så handlar det om hur bostadsföretagen hanterar förvaltningen av sitt bostadsbestånd och vilka möjligheter som används i förvaltningen vad gäller nyproduktion, köp och försäljningar.

Vad gäller det ovannämnda K3-regelverket så tas regeln om att redovisa verkligt värde för bostadsbeståndet upp. Utifrån årsredovisningar från 2014 går det att för första gången göra en större jämförelse mellan verkliga värden och bokförda värden. Utgångspunkten för jämförelsen har varit att se hur vanligt det är att det bokförda värdet ligger nära det verkliga värdet. Det visade sig bland de drygt hundra undersökta företagen att det var relativt få med låga värden. Som en jämförelse har även långfristiga skulder ställts mot det verkliga värdet. Resultatet pekar mot att företag som har bokförda värden i närheten av de verkliga också är jämförelsevis högt belånade i förhållande till det verkliga värdet.

När det sedan gäller hur de allmännyttiga bostadsföretagen hanterar sitt bostadsbestånd så kan det vara så att vi – totalt sett – står inför ett nytt skeende. Försäljningar av allmännyttans bostäder är nere på de lägsta nivåerna sedan 2006 då det dessutom fanns vissa lagreglerade restriktioner för försäljningar vilket det inte finns idag. Istället ökar allmännyttans bestånd. En viktig omständighet är att Stockholms stad bestämt sig för att de allmännyttiga bolagen ska börja bygga och att försäljningarna ska upphöra.

Kapitel 1. Genomgång av verkligt fastighetsvärde jämfört med bokfört värde för allmännyttiga bolag

Bakgrunden ligger utanför AKBL

Boverket noterade i rapporten avseende allmännyttans utveckling för 2012 och 2013¹ att det ett nytt regelverk för redovisning – det s.k. K3 regelverket – trädde ikraft under 2013 och 2014 för flertalet av de allmännyttiga bostadsbolagen. Vi sade då att det fanns skäl att se hur detta föll ut. Räkenskapsåret 2014 är det första året då K3-regelverket tillämpats fullt ut och därför kan granskas.

Detta regelverk är – först som sist – inte något som införts genom lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, AKBL, utan regelverket är tvingande för de bostadsföretag som enligt 1 kap. 3 § årsredovisningslagen (1995:1554) är att betrakta som större. Detta innebär att mindre bostadsbolag med – uppskattningsvis – mindre än tusen lägenheter frivilligt kan tillämpa komponentavskrivningsreglerna enligt K3 men också välja att använda det s.k. K2 regelverket som mer påminner om äldre redovisningsregler.

Den del som Boverket valt att undersöka inom det nya regelverket att ett bolag ska redovisa verkligt värde vid sidan av redovisat värde för sina fastigheter. Avsikten med undersökningen är att skaffa sig en översiktlig bild av läget och ska inte ses som ett ifrågasättande av värderingsmetoder eller liknande. Som en jämförelse har även resultatet ställts mot bostadsföretagens belåningsgrad utifrån verkligt värde jämfört med långfristiga skulder.

Urval

De utvalda 94 bolagen och de elva stiftelserna – se bilagan – är både valda utifrån att vara representativa för stora flertalet och för en geografisk spridning. Att även stiftelser valts beror dels på att regeringen i tidigare regeringsuppdrag velat att även dessa följs, dels är det intressant att se om de skiljer sig från bolagen som lyder under AKBL.

¹ Boverket 2014, Rapport 2014:6 De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2012–2013

Genomgång av årsredovisningar

För att kunna göra en jämförelse mellan verkligt värde och bokfört värde för ett kommunalt allmännyttigt bostadsföretags fastighetsinnehav är man hänvisad till att gå igenom bostadsföretagens årsredovisningar. Boverket har gått igenom ett hundratal med spridning över hela landet. Som ovan nämnts har även några kommunala allmännyttiga bostadsstiftelser undersökts trots att dessa inte lyder under AKBL och därmed egentligen inte omfattas av uppföljningsuppdraget.

Vid genomgången har en kvot räknats fram mellan verkligt värde och bokfört värde på bolagets förvaltningsfastigheter.

lakttagelser – toppen och botten

Om man bortser för det absoluta toppvärdet (Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna²) med en kvot på 4,55 så börjar de högsta kvoterna en bit över tre (3) – se nedan i tabell 1.1. Det är onekligen så att de större städerna med en s.k. het fastighetsmarknad är välrepresenterade men det är – återigen – en fråga om bokföring och värdering vilket gör att även mindre bolag i landsorten kan nå höga kvoter.

Tabell 1.1 De tio bolagen med högst verkligt värde på fastigheterna i förhållande till bokfört värde.

Bolag	Verkligt värde (miljoner kr)	Bokfört värde (miljoner kr)	Kvot
Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna	6 600	1 451	4,55
AB Grännahus	459	139	3,30
AB Botkyrkabyggen	6 973	2 239	3,11
Familjebostäder i Göteborg AB	16 972	5 465	3,11
Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag	22 120	7 700	2,87
Hudiksvallsbostäder	2 166	761	2,85
MKB Fastighets AB (Malmö)	24 150	8 528	2,83
Bottnaryds Bostads AB	55	20	2,75
Bostads AB Vätterhem	7 100	2 622	2,71
Salabostäder AB	1 706	645	2,64

Källa: Årsredovisningar för 2014

² Det kan noteras att inte nog med att ”övervärdet” i Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna är högt. Stiftelsen är väldigt lågt belånad relativt marknadsvärdet.

På andra sidan skalan – dvs. de allmännyttiga bostadsbolag vars verkliga värde inte avviker så mycket från det bokförda – är det lägsta värdet 1.0 och gäller för Olofströmshus AB – se nedan i tabell 1.2. När ett bostadsföretag ligger nära detta värde är det känsligt för förändringar i fastighetsvärdena på orten. Utan att lägga några synpunkter på dessa bolags förvaltning så kan den låga kvoten vara ett tecken på svårigheter att hålla marknadsvärdena uppe eller på risken för att fastigheterna övervärderats.

Tabell 1.2 De tio bolagen med lägst verkligt värde på fastigheterna i förhållande till bokfört värde.

Bolag	Verkligt värde (miljoner kr)	Bokfört värde (miljoner kr)	Kvot
Olofströmshus AB	519	519	1,00
Krambo bostad AB (Kramfors)	867	867	1,00
Nybro Bostads AB	474	446	1,06
Solatium (Sollefteå)	382	333	1,15
Byggebo (Oskarshamn)	1 467	1 237	1,19
Bergs Hyreshus AB	506	418	1,21
AB Härnösandshus	962	794	1,21
Kumla Bostäder AB	1 298	1 062	1,22
Uppsala Kommuns Fastighets AB	973	787	1,24
Kalixbo	531	426	1,25

Källa: Årsredovisningar för 2014

Lakttagelser över landet

Om man ser geografiskt på medelvärdena för företagen utifrån vilket län där de ligger i kan en tudelning skönjas. I södra Sverige är det relativt vanligt att kvoten mellan verkligt värde och bokfört värde är över två (2) medan det är så i mindre utsträckning i norra Sverige. Det är emellertid ingen ”naturlag” att det måste vara så i det enskilda fallet.

Tabell 1.3 Genomsnittlig kvot per län för fastighetsvärden i förhållande till bokfört värde.

Län	Kvot - verkligt jfr med bokfört värde
Stockholms län	2,37
Uppsala län	1,67
Södermanlands län	1,79
Östergötlands	1,96
Jönköpings län	2,39
Kronobergs län	1,68
Kalmar län	1,45
Gotlands län	2,57
Blekinge län	1,46
Skåne län	2,03
Hallands län	2,26
V. Götalands län	2,20
Värmlands län	1,70
Örebro län	1,79
Västmanlands län	2,14
Dalarnas län	1,87
Gävleborgs län	1,84
Västernorrlands län	1,62
Jämtlands län	1,55
Västerbottens län	1,94
Norrbottens län	1,63
Totalt medel	1,95

Källa: Årsredovisningar för 2014

Affärsmässighet – utifrån kvot

De siffror som tagits fram skulle kunna indikera något om affärsmässigheten i företagen men man måste då beakta flera faktorer. Dels är det rimligt att se hur de verkliga värdena utvecklar sig över några års sikt, dels är det viktigt att veta hur ett liknande privat bostadsföretag på orten klarar sina fastigheters värde jämfört med de allmännyttiga. Det första låter sig först göras om några år. Det andra är beroende av att jämförelsen blir god både vad avser storleken på företaget och bostadsfastigheternas värde relativt t.ex. läget.

Enligt den internationella redovisningsstandarden IAS 40 som tillämpas i Sverige ska börsnoterade fastighetsbolag redovisa verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Dvs. något bokfört värde i den här använda mening är inte tillåtet för dessa företag. Detta gör att det inte går att upprätta några motsvarande jämförelser med kvot för börsnoterade fastighetsbolag. Inte heller andra stora bolag som, i och för sig, inte är noterade använder något annat än verkligt värde såsom t.ex. Stena och Rikshem. Små fastighetsägare har visat sig ofta sakna verkligt värde då de inte redovisar enligt de ovannämnda K3- regelverket.

En iakttagelse är att om man antar att ett högt kvot indikerar ”god affärs-mässighet” så är stiftelserna bättre eftersom deras genomsnittliga kvot är högre: 2,05. Men det förutsätter att man räknad med Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna. Bolagen har å sin sida ett genomsnittligt kvot om 1,91. Räknar man inte med Signalisten är stiftelsernas medelvärde dock lägre än bolagens och landar på 1,80.

Jämförelse – verkligt värde med långfristiga skulder

Ett annat mått på hur de nu redovisade verkliga fastighetsvärdena ter sig är att sätta dem i relation till bostadsföretagens långsiktiga skulder. Har vi då ett annorlunda scenario? En svårighet i detta sammanhang är att några bolag redovisat kortfristiga skulder (utan att detta redovisnings sätt i sig ifrågasätts av Boverket) som förfaller inom viss tid. Det innebär att större skulder till kreditinstitut – som sannolikt avses att förnyas vid förfallodagen – kommer att redovisas så att de kan uppfattas som leverantörsskulder eller liknande kortfristiga skulder. I de fåtal fall som Boverket sett detta så har dessa krediter lagts till de långsiktiga skulderna. Det sagda gäller i än större utsträckning för de tre stora allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm.³ Deras kvot skulle ligga långt ifrån övriga bolag om man inte räknade med de beaktansvärda skulder till koncernföretag som bolagen har.

Bortsett från några bolag så finner man att många bolag som hade hög kvot mellan verkligt värde och bokfört värde nu saknas bland de ”topp tio” se tabell 1.4. Merparten av de bolag – eller stiftelser – som har högst kvot vad avser verkligt värde i förhållande till långfristiga skulder ligger på de större attraktiva bostadsmarknaderna. De som enligt tabell 1.5 har lägst kvot uppvisar – å andra sidan – en ganska stor samstämmighet där sju av tio bolag återkommer.

³ AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder samt AB Stockholmshem.

Tabell 1.4 De tio bolagen med högst kvot mellan verkligt värde på fastigheterna i förhållande till långsiktiga skulder.

Bolag	Verkligt värde (miljoner kr)	Långfristiga skulder (miljoner kr)	Kvot
Knivstabostäder	388	46	8,43
Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna	6 600	866	7,62
AB Svenska Bostäder*	40 914	5 556	7,36
AB Botkyrkabyggen	6 973	995	7,01
AB Familjebostäder*	26 345	4 472	5,89
Familjebostäder i Göteborg AB	16 972	3 392	5,00
AB Stångåstaden	14 714	3 100	4,75
AB Bostaden i Umeå	10 874	2 295	4,74
Varbergs Bostads AB	3 279	710	4,62
AB Stockholmshem	35 752	7 913	4,52

Källa: Årsredovisningar för 2014

*Notera att AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder inte har långfristiga skulder men beaktasvärda kortfristiga skulder till koncernföretag – det är dessa som redovisas ovan.

Det är dessutom så att kvoten för det genomsnittliga bolaget är 2,77 medan samma siffra för stiftelserna är 2,76, dvs. ingen egentlig skillnad.

Tabell 1.5 De tio bolagen med lägst kvot mellan verkligt värde på fastigheterna i förhållande till långsiktiga skulder.

Bolag	Verkligt värde (miljoner kr)	Långfristiga skulder (miljoner kr)	Kvot
Olofströmshus AB	519	466	1,11
Krambo bostads AB	867	774	1,12
Bergs Hyreshus AB	506	450	1,12
Kalixbo	531	405	1,31
Kumlabostäder AB	1 298	975	1,33
Nybro Bostads AB	474	345	1,37
Solatium (Sollefteå)	382	268	1,43
Arvika Fastighets AB	1 380	937	1,47
AB Ljusdalshem	700	468	1,50
Katrineholms fastighets AB	1 672	1 106	1,51

Källa: Årsredovisningar för 2014

De genomsnittliga kvoterna per län uppvisar i stora drag en liknande fördelning som vid jämförelsen mellan verkligt värde och bokfört värde. Men det finns några tydliga undantag. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas verkliga värde är t.ex. låga i Uppsala, Södermanlands och Västerbottens län medan det verkliga värdet jämfört med bokfört värde inte uppvisade samma stora differens.

Tabell 1.6 Genomsnittlig kvot per län för fastighetsvärden i förhållande långsiktiga skulder.

Län	Kvot - verkligt jfr med långfristiga skulder
Stockholms län	4,40
Uppsala län	3,74
Södermanlands län	2,65
Östergötlands	3,08
Jönköpings län	2,81
Kronobergs län	2,08
Kalmar län	1,76
Gotlands län	3,16
Blekinge län	1,76
Skåne län	2,58
Hallands län	3,75
V. Götalands län	3,19
Värmlands län	2,02
Örebro län	2,13
Västmanlands län	2,51
Dalarnas län	2,27
Gävleborgs län	2,41
Västernorrlands län	2,62
Jämtlands län	1,87
Västerbottens län	3,11
Norrbottens län	1,78
Totalt medel	2,77

Källa: Årsredovisningar för 2014

Avslutande reflektion

När K3-regelverket skulle införas fanns det en undran kring hur det egentligen var ställt med bokförda värden relativt verkliga värden på fastigheterna i de allmännyttiga bostadsföretagen. När nu de första riktiga K3-redovisningarna tagits fram kan konstateras att antalet bolag – bland de utvalda bolagen – med bokförda värden som ligger nära de verkliga är begränsat. De undersökta bolagen och stiftelserna har – såvitt framgår – inte övervärderat sina fastigheter. Å andra sidan kan man se en tendens att de bolag som har de minsta marginalerna mellan verkligt värde och bokfört värde på sina fastigheter också har en relativt hög belåningsgrad.

Kapitel 2. Försäljningar, förvärv, nybyggnation och rivningar i det allmännyttiga beståndet

Allmännyttans utveckling 2014

Under 2014 (2013 inom parentes) såldes drygt 4 000 (10 000) allmännyttiga lägenheter i 64 (81) kommuner och 540 (570) kommunägda lägenheter revs. Samtidigt köptes knappt 700 (4 100) lägenheter, 5 300 (5 300) lägenheter nyproducerades och 1 100 (540) tillkom som nettotillskott genom ombyggnad. Totalt sett ökade det allmännyttiga beståndet med 2 400 lägenheter under 2014 vilket ska ses mot en minskning om 660 lägenheter under 2013. Siffrorna bygger på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten, BME⁴. Det är viktigt att notera att förvärv och försäljningar hos privata hyresvärdar inte redovisas i enkäten.

Lägsta försäljningen på många år under 2014

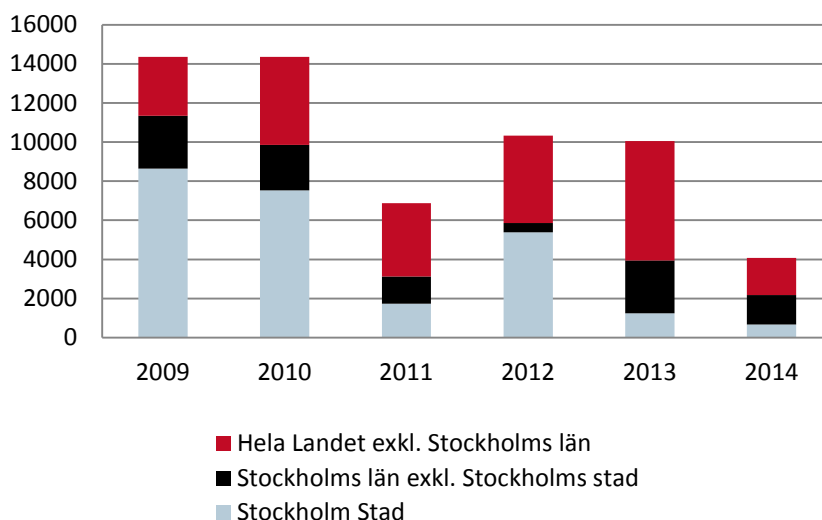
Under 2014 såldes 4 100 lägenheter och drygt hälften av dem såldes i Stockholms län. Det är den lägsta siffran sedan 2006 och den lägsta sedan AKBL trädde ikraft år 2011. Det kan vara fråga om en mera varaktig förändring främst på grund av att Stockholms stad aviserat en mycket restriktiv hållning till försäljningar framöver, se nedan. Efter Stockholms län följer de större högskoleorterna som sålt knappt 800 lägenheter. Sammanlagt såldes knappt 1 900 lägenheter utanför Stockholms län i 52 kommuner där Helsingborgs och Ale kommun sticker ut lite med över 200 sålda lägenheter vardera.

Försäljningar i Stockholm stads kranskommuner avsåg färre lägenheter än under 2013 då knappt 2 700 lägenheter såldes. Siffran för 2014 är nästan halverad med drygt 1 400 lägenheter. Sammanlagt såldes lägenheter i tio kranskommuner under 2014, där Södertälje kommun sålde flest med 335 lägenheter.

Liksom under 2013 är Stockholms stads minskning av antalet sålda lägenheter jämfört med tidigare år betydande. Endast 667 lägenheter såldes, vilket är en halvering (1 250 under 2013).

⁴ Boverkets Bostadsmarknadsenkät (2015)

Diagram 2.1 Antal sålda lägenheter 2009–2014, Stockholms stad, övriga kommuner i Stockholm och övriga kommuner i landet utanför Storstockholm



Få sålda lägenheter i Stockholms stad

Åren innan AKBL trädde ikraft år 2011 har försäljningsnivåerna i Stockholms stad varit betydande i förhållande till övriga kommuner, för att kraftigt minska 2011. En orsak till att antalet sålda lägenheter i Stockholms stad minskade under 2011 jämfört med åren 2008–2010 är 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 upplåtelseformer⁵. Det innebär att ombildning till bostadsrätter till störst del kunnat äga rum i ytterstaden, men där har efterfrågan varit svagare än i innerstaden. 2013 såldes 667 lägenheter, samtliga för ombildning till bostadsrätt, vilket är den lägsta nivån sedan 2007 då det fortfarande krävdes tillstånd för att sälja allmännyttiga bostäder.

Tabell 2.1 De 10 kommuner som sålde flest lägenheter under 2014.

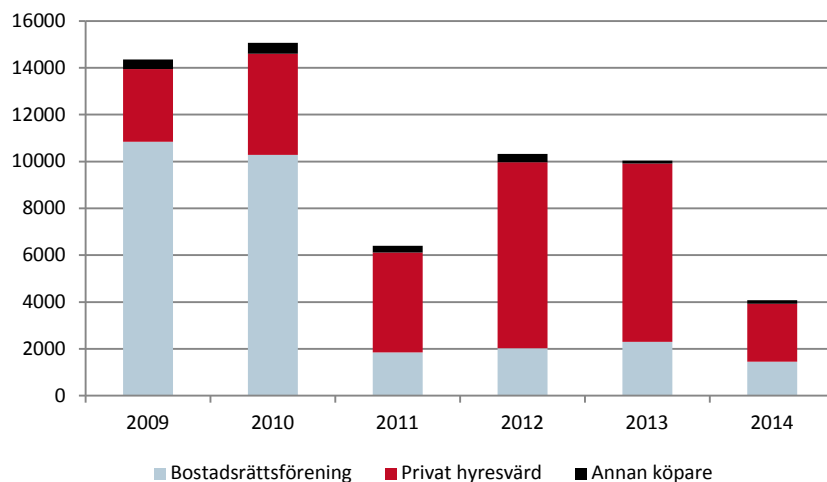
Kommun	Antal	Kommun	Antal
Stockholm	667	Linköping	198
Nynäshamn	584	Gävle	186
Södertälje	335	Eksjö	178
Helsingborg	230	Tyresö	152
Ale	224	Ronneby	131

⁵ Stockholms stadshus budget för 2014 s. 219.

De flesta såldes till privata bostadsbolag för fortsatt uthyrning

Knappt två tredjedelar av lägenheterna, 2 500 lägenheter, såldes till privata hyresvärdar för fortsatt uthyrning. En tredjedel, 1 450 lägenheter, såldes för ombildning till bostadsrätter. Därutöver såldes drygt 100 lägenheter till annan köpare⁶.

Diagram 2.2 Försäljningar per köparkategori, 2009 – 2014.



Försäljning till privata hyresvärdar i och utanför Storstockholm

Under 2014 sålde allmännyttiga bostadsföretag knappt 2 500 (7 600) lägenheter till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning i 41 (50) kommuner. Dessa kommuner är spridda över hela landet och varierar i storlek. I kommuntypen med kommuner med färre än 25 000 invånare återfinns 18 av 41 kommuner som sålde lägenheter under 2013, men står endast för 20 procent av de sålda lägenheterna.

Försäljning av lägenheter till privata fastighetsägare för vidare uthyrning har mer eller mindre tagit över den roll ombildningarna till bostadsrätt hade under åren 2008–2010. Vi har dock inte någon kunskap om vad som händer med dessa bostäder i ett senare skede, om de förblir privatägda hyresrätter eller om de säljs vidare till exempelvis bostadsrättsföreningar.

⁶ Annan köpare innebär att lägenheterna sålts för omvandling till egna hem, till andra allmännyttiga bolag, för omvandling till fritidsbostäder eller för att användas som annat än bostäder.

Tabell 2.2 Kommuner som sålt flest lägenheter (över 100) till privata fastighetsägare.

Kommun	Försäljning till privat fastighetsägare	Kommun	Försäljning till privat fastighetsägare
Nynäshamn	501	Gävle	186
Södertälje	335	Eksjö	178
Ale	224	Ronneby	131
Linköping	198	Helsingborg	110

Försäljning till bostadsrätt – ett Stockholmsfenomen

I förhållande till åren 2008–2010⁷ fortsätter antalet ombildningar till bostadsrätter att vara lågt. Under 2014 såldes och ombildades 1 450 (2 300) lägenheter till bostadsrätter i elva kommuner, att jämföra med 2010 då drygt 7 500 lägenheter ombildades. De flesta lägenheterna som ombildas återfinns i Stockholms län. Även om antalet försäljningar för ombildning till bostadsrätter nu är nere på en väldigt låg nivå är det ändå så att Stockholm säljer mest. Men inte så dramatiskt mycket mer än de övriga kommuner som sålt till samma ändamål jämfört med tidigare år.

Tabell 2.3 Kommuner som sålt lägenheter för ombildning till bostadsrättsförening – över 50.

Kommun	Ombildning till BRF	Kommun	Ombildning till BRF
Stockholm	667	Helsingborg	120
Tyresö	152	Upplands Väsby	91
Järfälla	125	Nynäshamn	83
Sollentuna	124	Halmstad	54

Ovanligt med försäljning till fritidshus, egnahem eller kooperativ

Enligt svaren i Bostadsmarknadsenkäten är det ovanligt att allmännyttiga bostadsföretag säljer bostäder för andra ändamål än för ombildning till bostadsrätter eller överlåtelse till privata fastighetsägare, så som omvandling till egnahem, fritidsboenden eller kooperativa hyresrätter. Dessa andra ändamål förekommer i totalt 17 kommuner och omfattar sammanlagt knappt 100 lägenheter.

⁷ Mellan åren 2002–2007 krävdes tillstånd från länsstyrelsen för att sälja allmännyttiga lägenheter. Efter att tillståndsplikten upphävts ökade antalet sålda lägenheter kraftigt, i synnerhet i Stockholm stad där de flesta sålda lägenheterna omvandlades till bostadsrätter.

Inga försäljningar i Göteborgs stad eller Malmö stad

Det kan återigen konstateras att det finns en annan syn på försäljningar i Göteborgs stad eller Malmö stad jämfört med Stockholm stad. De har inte sålt någon allmännyttig lägenhet mellan åren 2009 och 2014. Det fanns heller inte någon uppgift i Boverkets Bostadsmarknadsenkät om beslut om försäljningar framöver för dessa kommuners allmännyttiga lägenheter för 2015.

Skälen för försäljning

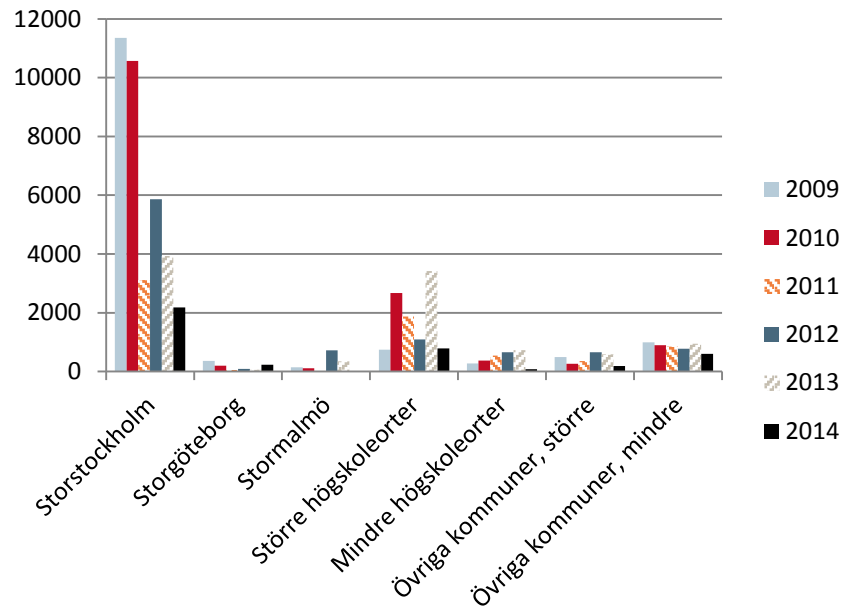
Flest lägenheter såldes för att ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning samt effektivisera förvaltningen. Vanligt är även försäljning för att möjliggöra nyproduktion. 28 kommuner sålde bostäderna av bostadspolitiska orsaker. Främsta orsaken till många försäljningar i de 31 mindre kommunerna som sålde uppges vara att ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning men även att möjliggöra nyproduktion av bostäder var en vanlig orsak.

Försäljningar i de olika kommuntyperna

Av de redovisade kommuntyperna är det Storstockholm som sålde mest, både i absoluta tal och som andel av beståndet. Minst antal och andel av försäljningarna stod Stormalmö för. Där emellan finns övriga fem kommuntyper. Det kan konstateras att dessa övriga kommuntyper inte har försäljningar som överstiger två tredjedels procent av beståndet.

Jämfört med 2013 har den stora försäljningsökningen i de större högskoleorterna fallit tillbaka. Och 2014 års allmänna nivå är generellt påtagligt lägre.

Diagram 2.3 Antal sålda allmännyttiga lägenheter per kommuntyp 2009–2014.



Storstadsregionerna

Om man endast ser till storstadsregionerna så blir kontrasten skarp mellan Storstockholm å ena sidan och i synnerhet Stormalmö å andra sidan när det gäller försäljningar av allmännyttiga lägenheter. Men kontrasten är även skarp gentemot Storgöteborg om än i något mindre utsträckning. I Storstockholm såldes drygt 2 184 (3 900) allmännyttiga lägenheter under 2014, vilket är en hög nivå jämfört med de andra två storstadsområdena. I Storgöteborg står Ale kommun för nästan samtliga sålda lägenheter.

Antalet sålda lägenheter bör även sättas i relation till det totala beståndet för att vara rättvisande. Storstockholm har länge sålt flest lägenheter, men även störst andel av sitt bestånd. 2014 såldes 3,45 procent av beståndet i Storstockholm, följt av 0,63 procent i de mindre kommunerna och 0,45 procent i Storgöteborg.

Tabell 2.4 Antal sålda lägenheter 2014 i förhållande till totalt bestånd.

Kommunkategori	Antal sålda	Totalt antal ⁸	Andel
Storstockholm	2 184	63 251	3,45%
Högskoleort 75000 +	781	173 308	0,45%
Övrig kommun <25 000	597	95 478	0,63%
Storgöteborg	228	43 014	0,53%
Övrig kommun 25 000 +	191	146 546	0,13%
Högskoleort <75000	80	130 391	0,06%
Stormalmö	12	83 556	0,01%
Summa	4 073	735 544	0,55%

Andelen sålda lägenheter per köpare

Som framgår i tabellen nedan svarar nio kommuner i Storstockholm för 54 procent av försäljningarna under 2014. Tre femtedelar (drygt hälften) såldes med syftet att ombilda hyreslägenheterna till bostadsrätter.

Om man bortser från Storstockholmområdet såldes nästan alla lägenheter till privata hyresvärdar för fortsatt uthyrning.

Nära tre fjärdedelar av alla sålda lägenheter säljs i Storstockholmsområdet och i de större högskoleorterna. Därefter följer småkommunerna med ca 15 procent och övriga kommuntyper med knappt 13 procent av de sålda lägenheterna.

Tabell 2.5 Andelen sålda allmännyttiga lägenheter per kommuntyp 2014.

Kommunkategori	Ombildning till BRF	Till privat hyresvärd	Kommuner	Andel
Storstockholm	1 242	881	12	53,62%
Högskoleort 75000 +	176	603	7	19,18%
Övrig kommun <25 000	32	486	31	14,66%
Storgöteborg	0	226	3	5,60%
Övrig kommun 25 000 +	0	189	7	4,69%
Högskoleort <75000	0	80	3	1,96%
Stormalmö	0	12	1	0,29%
Summa⁹	1 450	2 477	64	1 450

⁸ SCB, bostadsbeståndet enligt det nationella lägenhetsregistret exklusive specialbostäder.

⁹ Lägenheterna som såldes till "annan köpare", 98 stycken, finns inte representerade i tabellen.

Planerade försäljningar 2015

Den 31 december 2014 fanns det beslut om att sälja allmännyttiga lägenheter under 2015 i 37 (57) kommuner. Sammanlagt fanns beslut om att sälja 4 000 (4 500) lägenheter. Normalt brukar denna siffra kunna komma att öka under året. Men genom att man antagit nya riktlinjer i Stockholms stad – se nedan – så bör man vara försiktig med att göra ett sådant antagande. I skrivande stund saknas utfallssiffror för 2015 men de väntas bli klara under maj månad 2016.

Tabell 2.6 Planerade försäljningar av allmännyttiga lägenheter 2014

Köpare	Antal kommuner	Antal lägenheter
Privat hyresvärd	19	3 515
Bostadsrättsförening	9	403
Annan köpare	9	101
Total		4019

Färre planerade försäljningar

Antalet planerade lägenhetsförsäljningar var vid årsskiftet 2014/2015 ca 10 procent mindre jämfört med motsvarande siffror förra året. Det tyder på att antalet försäljningar inom allmännyttan under 2015 kommer att ligga på lägre nivåer än 2014, trots avsaknaden av uppgifter från framför allt Stockholms stad. Ett fåtal kommuner sticker dock ut, Skellefteå som då uppskattade sina kommande försäljningar till 1 141 lägenheter, Värmdö som planerar att sälja 1 000 lägenheter och Gävle 737 lägenheter. Därutöver finns bara ytterligare en kommun som planerar att sälja mer än hundra lägenheter och det är Partille med 125 lägenheter.

Av allt att döma kommer privata fastighetsägare att, liksom under 2014, köpa flest lägenheter medan nästföljande grupp, bostadsrättsföreningar, kommer att utgöra en betydligt mindre del. En fördelning som liknar senaste årens försäljningar.

Stockholm stad slutar sälja hyresrätter

I den budget som antogs i november 2014, för 2015, gav Stockholms stad moderbolaget, Stockholms Stadshus AB, i uppgift och som allmänna inriktning att ”Koncernen ska under perioden prioritera investeringar som är nödvändiga för en snabbt växande stad. Takten i bostadsbyggandet ska öka och fokus ligga på hyresrätter med rimliga hyror. De allmännyttiga bostadsbolagen ska fördubbla sitt bostadsbyggande och utförsäljningen av hyresrätter upphöra.”¹⁰ Om verkan av detta beslut fått full effekt under 2015 eller först under 2016 återstår att se, eftersom det kan pågå försälj-

¹⁰ Stockholms stad, dnr 111-459/2014

ningar som inte slutförs förrän först under dessa år. Men när väl effekten av den nya inriktningen syns så är det sannolikt det enskilt största trendbrottet för allmännyttans framtida bestånd – åtminstone vad avser antalet bostäder. Nyproduktionen har då möjlighet att åter öka beståndet i Stockholm.

Omsättning av lägenheter inom allmännyttan

Under 2014 såldes drygt 4000 (10 000) allmännyttiga lägenheter i 64 (81) kommuner och 540 (570) kommunägda lägenheter revs. Samtidigt köptes knappt 700 (4 100) lägenheter, 5 300 (5 300) lägenheter nyproducerades och 1100 (540) tillkom som nettotillskott genom ombyggnad. Totalt sett ökade det allmännyttiga beståndet med 2 400 lägenheter under 2014 vilket ska ses mot en minskning om 660 lägenheter under 2013

I 22 kommuner köpte det allmännyttiga bostadsbolaget lägenheter. Flest köptes det i Tibro kommun med 200 stycken. Halmstads allmännyttiga bolag köpte 127 lägenheter och i Marks kommun köpte bolaget 116. I övriga kommuner köpte bolagen mindre än 100 lägenheter

Flest nyproducerade lägenheter återfinns liksom föregående år i Stockholms stad där de allmännyttiga bolagen färdigställt drygt 860 (1 200) lägenheter under 2014. Näst flest byggdes i Uppsala, drygt 400 (350) stycken.

Tabell 2.7 Tjugo kommuner som köpt eller nyproducerat flest lägenheter under 2014.

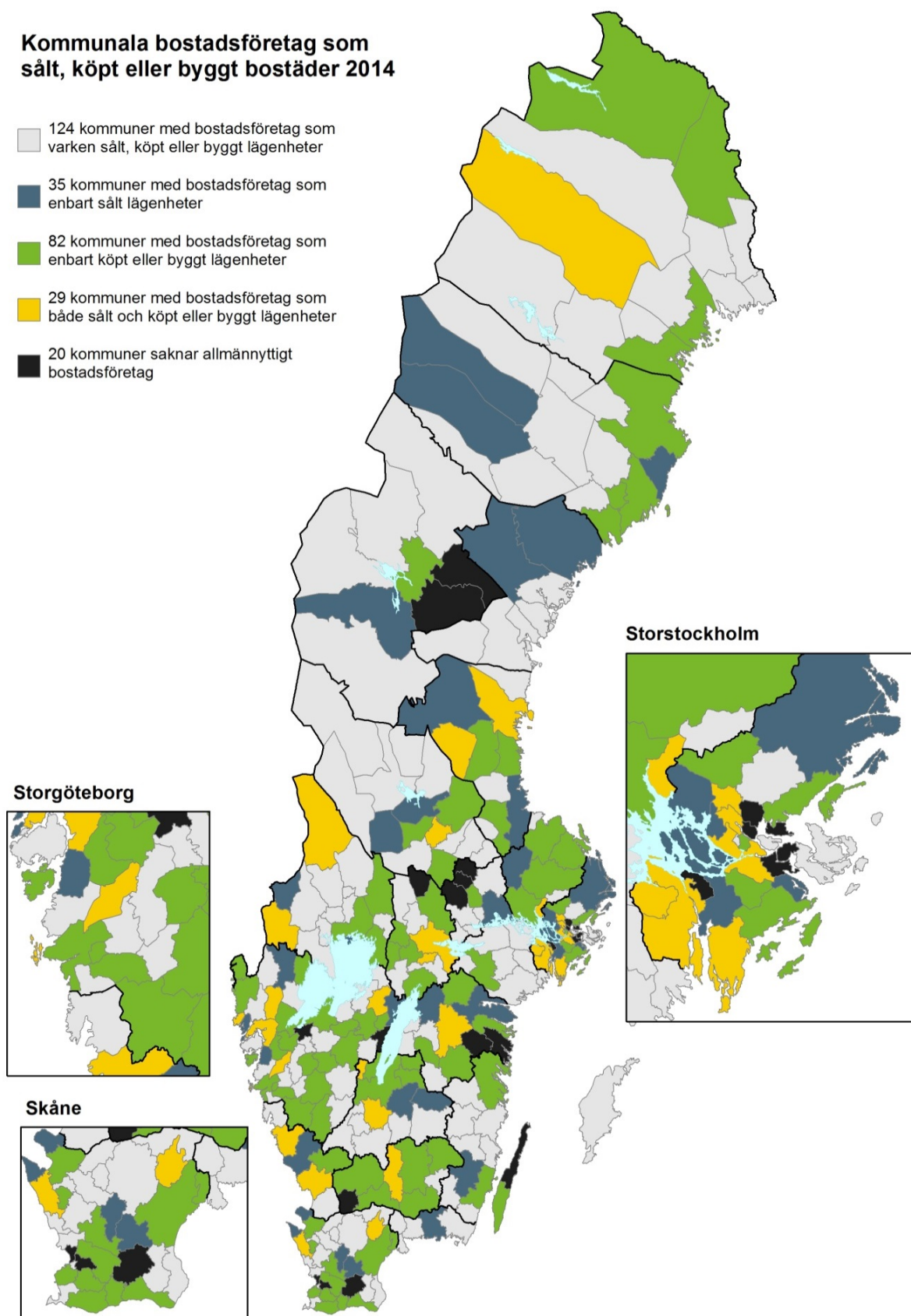
Kommun	Antal köpta lägenheter	Antal nyproducerade lägenheter	Tillskott genom ombyggnad	Totalt tillskott
Stockholm	0	861	0	861
Nynäshamn	0	37	547	584
Uppsala	0	406	0	406
Malmö	0	385	-3	382
Göteborg	0	188	88	276
Halmstad	127	102	0	229
Tibro	200	0	0	200
Luleå		189		189
Helsingborg	0	155	1	156
Örebro		191	-47	144
Linköping		123		123
Mark	116	6	0	122
Borås		108	13	121
Ängelholm	0	107	5	112
Södertälje	0	105	0	105
Haninge	0	91	0	91
Falun	0	89	0	89
Uddevalla	0	80	0	80
Skövde	0	78	0	78
Svedala	40	37	0	77

Negativa tal under "Tillskott genom ombyggnad" innebär att lägenheter slagits samman.

På nästa sida visas en karta över alla Sveriges kommuner och på vilket sätt de allmännyttiga bolagen förändrat sitt bostadsbestånd. I den största gruppen (124 kommuner) har det allmännyttiga bostadsföretaget inte förändrat sitt bestånd. I den näst största guppen (85 kommuner) både köper och bygger allmännyttan bostäder. Det innebär att i över 200 kommuner är det allmännyttiga bostadsbeståndet stabilt eller att det t.o.m. kommer att utökas.

Kommunala bostadsföretag som sålt, köpt eller byggt bostäder 2014

- 124 kommuner med bostadsföretag som varken sålt, köpt eller byggt lägenheter
- 35 kommuner med bostadsföretag som enbart sålt lägenheter
- 82 kommuner med bostadsföretag som enbart köpt eller byggt lägenheter
- 29 kommuner med bostadsföretag som både sålt och köpt eller byggt lägenheter
- 20 kommuner saknar allmännyttigt bostadsföretag



Vakanta och rivna bostäder under 2014

I 28 (42) av landets 277 kommuner med allmännyttiga bostadsbolag ansåg bolagen att antalet outhyrda lägenheter utgjorde ett problem under 2014 vilket är 14 färre kommuner än under 2013.

Vid årsskiftet 2014/2015 hade bolagen – som uppgett att vakansnivån utgjorde ett problem – tillsammans 1 200 (2 000) outhyrda lägenheter, eller i genomsnitt 4,5 procent av beståndet. I förhållande till beståndet är andelen outhyrda lägenheter störst i Bräcke, Hofors, Bengtsfors, Hultsfred, Sorsele, Ånge och Härjedalen. Alla med en vakansnivå på mellan 7 och 10 procent. Av allt att döma kommer dock denna ”problematiska” vakansgrad att minska under 2015.

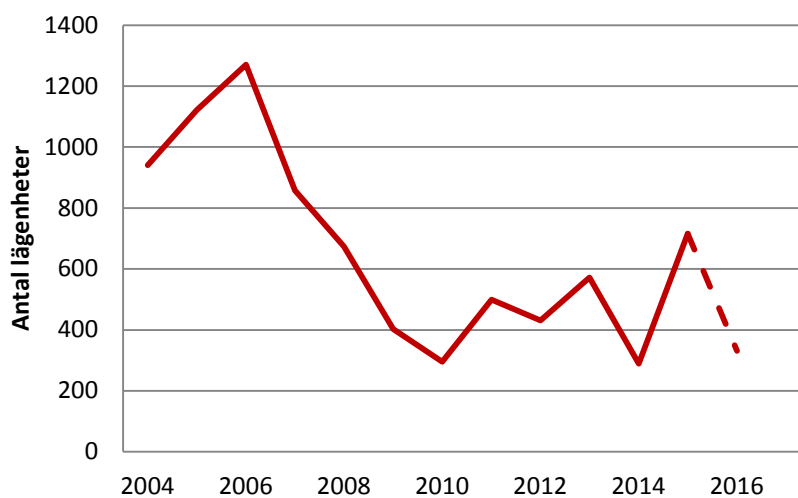
Hela 134 (96) kommuner hade inga lediga lägenheter i det allmännyttiga beståndet den 31 december 2014. En viss vakansprocent anses dock sunt för att omflyttning ska kunna ske. Ett riktmärke brukar vara 1,5 procent av beståndet. Antalet som hade mindre än 1,5 procent lediga lägenheter ökade – jämfört med 2013 – med 56 till 213 kommuner per den 31 december 2014.

Rivningar inom allmännyttan 2014, 2015 och 2016

Under 2014 revs knappt 540 (600) allmännyttiga bostäder i 26 kommuner. Antalet kommuner som planerar rivningar i sitt bestånd på grund av uthyrningssvårigheter förväntades minska under 2015 eller 2016. Totalt antogs drygt 1000 lägenheter vara aktuella för rivning under 2015 och 2016. Det är dock en siffra som erfarenhetsmässigt är osäker och som – utifrån den stora ökningen av asylsökande under 2015 – mycket väl kan minska.

Vid årsskiftet 2014/2015 sade sig 37 kommuner planera att riva delar av beståndet under något av åren. Flest planerade förvånansvärt nog Norrköping, 150 under 2015, och Trollhättan, 130 under 2016, att riva. Eftersom de samtidigt inte har problem med outhyrda lägenheter innebär att det att det finns andra skäl för rivningarna. I Norrköpings fall var det för att bereda plats för nybyggen och i Trollhättans fall är det byggnadernas dåliga skick som var skälet.

Diagram 2. 4 Antal rivna lägenheter i allmännyttan 2004 – 2014 samt planerade rivningar 2015 – 2016.



Kommunerna uppgav i Bostadsmarknadsenkäten även svag arbetsmarknad och minskande befolkning som skäl för rivningarna. Andra orsaker som uppgavs förklara de outhyrda lägenheterna är för hög hyra i nyproduktion, avsaknad av hiss eller eftersatt underhåll.

Bilaga

Allmännyttiga bolag som var årsredovisningar för 2014 ligger till grund för verkligt värde, bokfört värde samt långfristiga lån.

Bolag

Huge Fastigheter AB
Telge Bostäder AB
AB Sigtunahem
Roslagsbostäder AB (Norrtälje)
Telge Hovsjö AB
AB Familjebostäder
AB Svenska bostäder
AB Stockholmshem
Fastighets AB Förvaltaren
AB Botkyrkabyggen
Uppsalahem AB
Uppsala Kommuns Fastighets AB
AB Tierpsbyggen
Knivstabostäder
Katrineholms fastighets AB
Strängnäs bostads ab
Gnestahem
Eskilstuna Kommunfastigheter AB
Nyköpingshem
Hyresbostäder i Norrköping AB
AB Stångåstaden
AB Bankerydshem
AB Norrahammars Kommunala Bostäder
Bostads AB Vätterhem
Bottnaryds Bostads AB
AB Grännahus
Vidingehem AB
Ljunbybostäder AB
Växjöbostäder AB
Nybro Bostads AB
Byggebo (Oskarshamn)
Kalmarhem
Vimarhem AB (Vimmerby)
Västerviks bostads AB

AB Gotlandshem (värde från Datscha)
Olofströmshus AB
Karlskronahem
Ronnebyhus
Karlshamnsbostäder
AB Kristianstadsbyggen
Sjöbohem
Lunds Kommuns Fastighets AB
Treklovörn Bostads AB (Klippan)
Göingehem AB
AB Landskronahem
Helsingborgshem AB
MKB Fastighets AB (malmö)
FaBo (Falkenberg)
Halmstads Fastighets AB
Varbergs Bostads AB
Åmåls kommunfastigheter AB
Stubo (Ulricehamn)
AB Bostäder i Borås
Bostads AB Poseidon
Gårdstensbostäder AB
AB Bostäder Lidköping
Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag
Familjebostäder i Göteborg AB
Arvika Fastighets AB
Kristinehamnsbostäder
Karlstads Bostadsaktiebolag
Kumlabostäder AB
Libo AB (Lindesberg)
Degerfors Byggen AB
Örebro Bostäder AB
Bostads AB Mimer
AB Hallstahem (Hallstahammar)
Köpings Bostads AB
Salabostäder AB
AB Stora Tunabyggen (Borlänge)
Kopparstaden AB (Falun)
Ludvikahem AB
Leksandsbostäder AB
AB Ljusdalshem
Ockelbogårdar AB

AB Gavlegårdarna
AB Bollnäsostäder
Sandvikenhus AB
AB Hudiksvallsostäder
Krambo bostads AB
Solatum (Sollefteå)
AB Härnösandshus
AB Övikshem (Örnsköldsvik)
Mitthem AB (Sunsvall)
Timråbo
Bergs Hyreshus AB
Härjegårdar
Krokomsostäder
Östersundshem
Skellefteostäder AB
Lyckseleostäder
AB Bostaden i Umeå
Lulebo AB
Kirunabostäder

Stiftelser

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna
Östhammarshem
Bostadsstiftelsen Platen
Stiftelsen Kindahus
Aneby Bostäder (värde från Datscha)
Stiftelsen Kommunhus (Tingsryd)
Kungälvbostäder
Uddevallahem
Stiftelsen Karlstadshus
Kalixbo
Bodenbo (stiftelse)



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