




Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

RAPPORT 2016:4



# Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkensårsåret 2014



# Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkensårsåret 2014

Titel: Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2014

Rapportnummer: 2016:4

Utgivare: Boverket, februari, 2016

Upplaga: 1

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-349-7

ISBN pdf: 978-91-7563-350-3

Sökord: Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, kommunala bostadsbolag, värdeöverföringar, bakgrund, regler, begränsningar, undantag, redovisning, kommuner, länsstyrelser, Boverket.

Diarienummer: 3.4.1 1680/2015

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: [www.boverket.se/publikationer](http://www.boverket.se/publikationer)

E-post: [publikationsservice@boverket.se](mailto:publikationsservice@boverket.se)

Telefon: 0455-35 30 00

Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

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

# Förord

Rapporten innehåller en sammanställning och redogörelse för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar för räkenskapsåret 2014.

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

Karlskrona februari 2016

Janna Valik  
generaldirektör

# Innehåll

Sammanfattning .....	5
Kapitel 1. Inledning.....	7
Kapitel 2. Reglerna om begränsning av värdeöverföringar .....	8
Begränsningsregel (3 §).....	8
Undantag för vinster från fastighetsförsäljning (4 §) .....	11
Undantag för vissa bostadsförsörjningsåtgärder (5 § 1 p.).....	11
Undantag för värdeöverföring till andra bostadsbolag (5 § 2 p.).....	12
Ingen sanktion .....	12
Rättspraxis .....	12
Nya redovisningsregler från 2014 .....	13
Kapitel 3. Redovisning av länsstyrelsernas underlag.....	14
Uppgifter om värdeöverföringar per län .....	15
Uppgifter om bolag/kommuner som redovisat undantag .....	17
Kapitel 4. Överförda belopp.....	25
Kapitel 5. Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag .....	26

## Sammanfattning

För räkenskapsåret 2014 är det sammanlagt 257 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter om värdeöverföringar. Fem bolag har inte lämnat uppgifter. Av de 257 bostadsbolagen har

- 61 procent inte lämnat någon värdeöverföring,
- 36 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp och
- 3 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

De flesta allmännyttiga bostadsbolag följer reglerna om begränsning av värdeöverföringar<sup>1</sup>. Med värdeöverföring menas exempelvis vinstutdelning och överföring av koncernbidrag till moderbolag och systerbolag. Sedan bestämmelserna infördes 2011 ligger andelen bolag som lämnar värdeöverföringar utöver tillåtet belopp runt 3-5 procent. Det brukar också vara runt 60 procent av bostadsbolagen som inte lämnar någon värdeöverföring alls till ägaren, kommunen.

För 2014 är det sju bostadsbolag som lämnat värdeöverföringar med för högt belopp. Totalt har 11,4 miljoner kronor överförts utöver vad som är tillåtet. Det är ett något högre belopp än för räkenskapsåret 2013 då siffran låg på 8,8 miljoner kronor.

För sex av bolagen varierar de otillåtna överföringarna mellan 10 000 och 1,8 miljoner kronor. Mölndalsbostäder AB står för den största otillåtna överföringen, på drygt 7,5 miljoner kronor.

För 2014 har de totala värdeöverföringarna från de allmännyttiga bostadsbolagen till ägarna minskat kraftigt jämfört med åren 2011-2013. För 2014 uppgår totalt överfört belopp till 229 miljoner kronor varav 142 miljoner avser undantagen. För 2013 var det totalt överförda beloppet nästan 1,2 miljarder kronor och för åren 2012 och 2011 var beloppen 3,6 miljarder respektive 1,6 miljarder. Årets kraftiga minskning har främst sin förklaring i att de tre allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms stad; AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem inte har fört över medel enligt undantagen. För åren 2011-2013 var Stockholmsbolagens överförda belopp enligt undantagen betydande och upp-

<sup>1</sup> För 2014 är högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital x 2,62 %, dock högst hälften av bolagets resultat. Från denna regel finns några undantag. Bland annat får årets vinst föras över till kommunen för bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

gick till sammanlagt 5,7 miljarder kronor. Orsaken till Stockholms stads ändrade inriktning synes bero på den förändrade politiska majoriteten i staden efter kommunalvalet 2014.

För 2014 är det i stället bostadsbolagen i Malmö, Halmstad, Södertälje, Norrköping, Karlstad och Örebro kommuner som svarar för de största överföringarna enligt undantagen, totalt 106 miljoner kronor.

Det är i huvudsak undantaget för överföring av medel till kommunens bostadsförsörjningsåtgärder som används. Undantaget för överföring av vinster från fastighetsförsäljning har använts av enbart ett bolag. Även undantaget för överföring av koncernbidrag mellan allmännyttiga bostadsbolag inom samma koncern används sparsamt. När det gäller vilka slags åtgärder som ryms inom undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder så har Kammarrätten i Stockholm<sup>2</sup> slagit fast att kommunerna har en omfattande handlingsfrihet, vilket också avspeglas i kommunernas beskrivningar av åtgärderna. Huruvida detta omfattande handlingsutrymme är förenligt med syftet med lagstiftningen är ytterst en fråga för riksdag och regering.

---

<sup>2</sup> Kammarrätten i Stockholms dom den 19 november 2013, mål nr 52-13 och 163-13.



## Kapitel 1. Inledning

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

Ett allmännyttigt bostadsbolag ska varje år lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar till länsstyrelsen. Länsstyrelsen ställer sedan samman uppgifterna i en rapport till Boverket. Rapporten ska innehålla en redogörelse för

- bolagens uppgifter om gjorda värdeöverföringar, samlat och fördelat på olika former av värdeöverföringar,
- hur värdeöverföringarna förhåller sig till reglerna i 3-5 §§ AKBL och
- i vilken utsträckning som värdeöverföringar skett enligt undantagen från begränsningen och för vilka ändamål.

Länsstyrelsen ska lämna rapporten till Boverket senast den 1 oktober varje år. Boverket ska bistå länsstyrelserna i deras arbete med att sammanställa och bedöma bolagens uppgifter. Boverket ställer sedan samman länsstyrelsernas uppgifter och lämnar en skriftlig rapport till regeringen.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Förordningen (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

## Kapitel 2. Reglerna om begränsning av värdeöverföringar

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

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

Bolagen ska driva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer och ha marknadsmässiga avkastningskrav. I detta kapitel lämnar Boverket en redogörelse för bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar i AKBL.

### Begränsningsregel (3 §)

Värdeöverföringar från ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med ett tillägg av en procentenhet räknat på det kapital som kommunen eller kommunerna skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Värdeöverföringarna får dock inte överstiga hälften av bolagets resultat. Med bolagets resultat avses årets resultat i resultaträkningen<sup>4</sup>.

Sammanfattningsvis ser begränsningsregeln ut så här:

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

---

<sup>4</sup> Prop. 2009/10:185 s. 87.

### **Begreppet värdeöverföring**

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

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

Exempel på värdeöverföring enligt sista punkten kan vara överföring av koncernbidrag från dotterbolag till moderbolag.

### **Koncernbidrag**

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

Reglerna om värdeöverföringar i ABL gör inte något undantag för de fall då koncernbidrag överförs inom en koncern från ett dotterbolag till dess moderbolag. Sådana koncernbidrag är normalt att betrakta som värdeöverföringar och är underkastade samma regler som andra värdeöverföringar till aktieägarna. Detsamma gäller bidrag från ett dotterbolag till ett annat dotterbolag (systerbolag). Även i detta fall är det normalt fråga om en värdeöverföring. Däremot är ett koncernbidrag eller aktieägartillskott från moderbolag till dotterbolag i princip inte att betrakta som en värdeöverföring.<sup>5</sup>

Vid beräkning av värdeöverföringar uppkommer några frågor. Det förekommer att allmännyttiga bostadsbolag lämnar koncernbidrag till moderbolag kombinerat med att moderbolaget lämnar ett aktieägartillskott till bostadsbolaget.

### **Hur ska då värdeöverföringen beräknas?**

Boverket har utifrån tidigare lagstiftning om allmännyttiga bostadsföretag och praxis från regeringen beaktat mottaget aktieägartillskott, dvs. vi har

---

<sup>5</sup> Prop. 2004/05:85 s. 385-386 och Rodhes Aktiebolagsrätt av Rolf Skog, tjugotredje upplagan 2011 s. 93.

räknat nettot av lämnat koncernbidrag och mottaget aktieägartillskott. Om ett bolag lämnar koncernbidrag med 1 000 kronor till moderbolaget och får tillbaka 900 kronor som aktieägartillskott är värdeöverföringen 100 kronor.

En annan fråga är hur värdeöverföringen ska beräknas vid koncernbidrag som innebär en skattebesparing<sup>6</sup> för bolaget som lämnar bidraget? För att det ska vara fråga om en värdeöverföring ska det enligt aktiebolagslagen röra sig om en överföring som minskar bolagets förmögenhet och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget. Mot denna bakgrund bör, enligt Boverkets uppfattning, även eventuell skattebesparing beaktas. Sammanfattningsvis ser Boverket på nettot av lämnade koncernbidrag (inkl. skatteeffekt) och mottagna aktieägartillskott.

### **Vad är tillskjutet kapital i begränsningsregeln?**

Tillskjutet kapital är det kapital som aktieägaren sammanlagt har skjutit till i bolaget som betalning för aktier, dvs. **i princip aktiekapitalet**. Med tillskjutet kapital avses såväl kontanta medel som apportegendom, och medlen kan ha skjutits till både vid bolagets bildande och senare. Som exempel kan nämnas ett allmännyttigt bostadsbolag som har ett aktiekapital på totalt 12 miljoner kr. Av detta har 2 miljoner tillkommit genom fondemission, 3 miljoner genom emission med apportegendom och 7 miljoner genom kontantemission. Tillskjutet kapital blir då 10 miljoner kr.

Medel som har tillförts genom betalning av aktier till överkurs ska räknas med, likaså tillskott genom kvittning. Däremot ska aktiekapital som tillkommit genom fondemission inte räknas med. Detsamma gäller aktiekapital som ökar genom att uppskrivningsfonden tas i anspråk. Aktieägartillskott får inte heller räknas med.<sup>7</sup>

### **Genomsnittlig statslåneränta**

Den genomsnittliga statslåneräntan fastställs årligen av Skatteverket. För 2013 har Skatteverket fastställt den genomsnittliga statslåneräntan till 1,62 procent.

För räkenskapsåret 2014, med beslut om utdelning under 2015, beräknas högsta belopp för värdeöverföringar på följande sätt: tillskjutet kapital x 2,62 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

---

<sup>6</sup> Bolagsskatten är 22 procent.

<sup>7</sup> Prop. 2009/10:185 s. 54, 86-87.

## Undantag för vinster från fastighetsförsäljning (4 §)

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

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

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

Undantaget tar enbart sikte på de fall där fastigheter säljs direkt. Fastighetsvinster som uppkommer indirekt genom att fastigheter överförs till aktiebolag, varefter aktierna i bolaget säljs omfattas inte av undantagsregeln<sup>8</sup>.

## Undantag för vissa bostadsförsörjningsåtgärder (5 § 1 p.)

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

I förarbetena till AKBL anges några exempel på åtgärder som skulle kunna utgöra undantag. Det kan vara åtgärder som ökar variationen inom ett bostadsområde som kännetecknas av ett ensidigt utbud av bostäder, eller finansierar behovet av särskilda lokaler eller fritidsanläggningar såsom fotbollsplaner och lekplatser som mötesplatser för att främja integration. Av förarbetena framgår vidare att det är särskilt angeläget att kommunerna i denna del har utrymme att utgå från lokala behov och förutsättningar. Åtgärder för att tillgodose bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar kan vara åtgärder såsom att ordna bostäder åt sådana personer eller att, anordna lämpliga gemensamhetsutrymmen och relaterad utrustning.<sup>9</sup>

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

---

<sup>8</sup> Prop. 2009/10:185 s. 57 och 58.

<sup>9</sup> Prop. 2009/10:185 s. 58 f. och 89.

gångna årets resultat som får överföras. Tidigare års vinster får inte användas.<sup>10</sup>

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

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

## Ingen sanktion

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

## Rättspraxis

Det finns några kommunfullmäktigebeslut om värdeöverföringar från allmännyttiga bolag som överklagats enligt kommunallagen för laglighetsprövning. Bland annat har Kammarrätten i Stockholm prövat överklaganden av Stockholms stads beslut om värdeöverföringar den 28 maj 2012. Prövningen gällde bland annat vilka åtgärder som ryms inom 5 § punkten 1 AKBL. Förvaltningsrätten i Stockholm 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 den 19 november 2013<sup>11</sup>. Av Kammarrättens dom framgår bland annat följande.

”Kammarrätten finner att kommunens redovisning av syften och ändamål med de projekt som planeras inom Vision Järva 2030 och Vision Söderort 2030 inte är tydliga eller preciserade på sådant sätt att det konkret framgår vilka åtgärder överskottet ska användas till inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning. Det framgår t.ex. inte mer än i vaga ordalag vad för slags åtgärder det handlar om och redovisningen saknar en närmare beskrivning av på vilket sätt dessa åtgärder ska främja integration och social sammanhållning. Projekten ligger också relativt långt fram i tiden. Kammarrätten konstaterar dock att det av ovan citerade förarbeten<sup>12</sup> framgår att när det gäller åtgärder som främjar integration och social sammanhållning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar är det särskilt angeläget att kommunerna har att utgå från lokala behov och förutsättningar. Det framgår

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

<sup>11</sup> Mål nr 52-13 och 163-13 hos Kammarrätten i Stockholm.

<sup>12</sup> Prop. 2009/10:185 s. 88-89 och Civilutskottets betänkande 2009/10:CU24 s. 11.

också att de åtgärder som exemplifieras inte är avsedda att vara uttömmande. Det ställs vidare inte krav på att åtgärderna behöver preciseras närmare eller fullgöras inom viss tid. Mot bakgrund av det anförda gör kammarrätten bedömningen att kommunerna har en omfattande handlingsfrihet i användandet av överskott enligt 5 § punkt 1 AKBL. Kammarrätten finner därför, i likhet med förvaltningsrätten, att Stockholms kommuns beslut inte strider mot 5 § punkt 1 AKBL.”

Sedan kammarrättens dom överklagats har Högsta förvaltningsdomstolen den 8 september 2014 beslutat att inte meddela prövningstillstånd<sup>13</sup>. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

Kammarrättens dom, som blir vägledande för länsstyrelsernas och Boverkets bedömningar av vilka åtgärder som ryms inom 5 § punkten 1 AKBL, visar att kommunerna har en omfattande handlingsfrihet i användandet av överskott enligt denna bestämmelse.

## Nya redovisningsregler från 2014

Genom nya redovisningsregler ska aktiebolag från och med den 1 januari 2014 tillämpa ett K-regelverk, K3 eller K2 (K2 för mindre aktiebolag).

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

---

<sup>13</sup> Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 8 september 2014, mål nr 7832-13 och 8490-13

## Kapitel 3. Redovisning av länsstyrelsernas underlag

I detta kapitel redovisar Boverket underlaget från länsstyrelserna. Först redovisas en tabell med uppgifter om värdeöverföringar för varje län och hur de lämnade värdeöverföringarna stämmer överens med bestämmelserna om högsta tillåtna värdeöverföring. Därefter redovisas en tabell över de 18 bostadsbolag som redovisat undantag från begränsningen.

I kapitel 5 redovisas en sammanställning över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföring för räkenskapsåret 2014. De 18 bostadsbolag som redovisat undantag finns i en särskild sammanställning.

Samtliga länsstyrelser har lämnat rapporter till Boverket. Underlaget omfattar totalt 257 bolag. 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 beskrivning av bostadsförsörjningsåtgärder enligt 5 § 1 p. AKBL.



## Uppgifter om värdeöverföringar per län

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

Tabell 1. Värdeöverföringar. Räkenskapsår 2014.

	Ingen värdeöverföring	Värdeöverföring med tillåtet belopp	Värdeöverföring utöver tillåtet belopp	Ingen uppgift
Län	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag
Stockholm	8	18		
Uppsala	5	2		
Södermanland	4	6		
Östergötland	5	4		
Jönköping	9	6	2	
Kronoberg	4	2	2	
Kalmar	7	4		
Gotland	1			
Blekinge	3	1	1	
Skåne	13	15	1	
Halland	1	4		
Västra Götaland	31	14	1	3 <sup>14</sup>
Värmland	13	1		
Örebro	6	1		1 <sup>15</sup>
Västmanland	2	5		
Dalarna	10	3		
Gävleborg	7	3		
Västernorrland	5	2		
Jämtland	6	1		
Västerbotten	10	1		1 <sup>16</sup>
Norrbotten	6	1		
Totalt	156	94	7	5

<sup>14</sup> AB Askhemmen, Tanumbostäder AB och Tjörns Bostad AB har inte lämnat uppgifter.

<sup>15</sup> Askersunds bostäder AB har inte lämnat uppgifter.

<sup>16</sup> Nordmalingshus AB har inte lämnat uppgifter.

Det är sammanlagt 257 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter. Fem bolag har inte lämnat några uppgifter till länsstyrelserna. Av de 257 bostadsbolagen har

- 61 procent inte lämnat någon värdeöverföring,
- 36 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp och
- 3 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Andelen bolag som lämnat otillåtna värdeöverföringar ligger på 3 procent och det är en procentenhet lägre jämfört med räkenskapsåret 2013<sup>17</sup>. Andelen bostadsbolag som inte har lämnat någon värdeöverföring alls till ägaren är 61 procent och det är samma siffra som för 2013.

De sju bostadsbolag<sup>18</sup> som lämnat värdeöverföringar med för högt belopp har lämnat överföringar genom aktieutdelning i tre fall, genom koncernbidrag i tre fall och återbetalning av villkorat aktieägartillskott i ett fall. Totalt har 11,4 miljoner kronor överförts utöver vad som är tillåtet. Det är ett något högre belopp än för räkenskapsåret 2013 då siffran låg på 8,8 miljoner kronor.

Sex av bolagen har lämnat värdeöverföringar som varierar mellan 2,75 och 116 procent av det tillskjutna kapitalet i bolaget<sup>19</sup>. Ett bolag har lämnat värdeöverföringar enligt undantagsregeln och i det fallet överstiger överföringarna årets resultat. Beloppsmässigt har Mölndalsbostäder AB gjort den största otillåtna överföringen, på drygt 7,5 miljoner kronor. De andra bolagens otillåtna överföringar varierar mellan 10 000 och 1,8 miljoner kronor.

Orsakerna till de otillåtna utdelningarna, i de fall de går att utläsa, varierar. I ett fall handlar det om återbetalning av villkorat aktieägartillskott, i ett annat om lågt aktiekapital i nybildat bolag. Ett bolag, Mölndalsbostäder AB, har under cirka nio år lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

### Slutsats

Sammanfattningsvis följer de flesta allmännyttiga bostadsbolag reglerna om begränsning av värdeöverföringar. Sedan bestämmelserna infördes

---

<sup>17</sup> Boverkets rapport 2015:3 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2013, dnr 1329-2183/2014.

<sup>18</sup> Eksjöbostäder AB, Mullsjö Bostäder AB, AB Uppvidingehus, Tingsrydsbostäder AB, AB Karlskronahem, Kävlinge Kommunala Bostads AB och Mölndalsbostäder AB.

<sup>19</sup> Högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital × 2,62 %, dock högst hälften av bolagets resultat.

2011 ligger andelen bolag som lämnar värdeöverföringar utöver tillåtet belopp runt 3-5 procent. Runt 60 procent av bostadsbolagen lämnar inte någon värdeöverföring alls till ägaren<sup>20</sup>.

## Uppgifter om bolag/kommuner som redovisat undantag

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

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

För 5 § punkterna 1 och 2 gäller att högst det gångna årets resultat får överföras. I tabell 2 redovisas uppgifter om överförda belopp för de 18 bolag som redovisat undantag. Utförligare uppgifter om respektive bolag finns i tabell 5 sist i rapporten.

---

<sup>20</sup> Boverkets Rapporter om värdeöverföringar för räkenskapsåren 2011-2014, 1329-2365/2012, 1329-2730/2013, 1329-2183/2014 och 1680/2015.

Tabell 2. Bolag/kommuner som redovisat undantag från begränsningen. Räkenskapsår 2014.

Kommun	Bolagets namn	Överföringar i tkr enligt				Tillåten överföring
		3 §	4 §	5 § 1 p.	5 § 2 p.	
Sollentuna	AB Sollentunahem	9 974		8 000		Ja
Södertälje	Telge Bostäder AB	1 721			18 782	Ja
Ekerö	AB Ekerö Bostäder	121	1 659			Ja
Upplands-Bro	Upplands-Brohus AB	917		5 379		Ja
Upplands Väsby	AB Väsbyhem	1 515		5 400		Ja
Upplands Väsby	Bo i Väsby AB			1 000		Ja
Eskilstuna	Eskilstuna Kommunfastigheter AB	1 048		2 000		Ja
Eskilstuna	Torshälla Fastighets AB				1 379	Ja
Gnesta	Gnestahem AB			1 685		Ja
Norrköping	Hyresbostäder i Norrköping AB	655		14 645		Ja
Karlskrona	AB Karlskronahem	1 170		5 000		Nej
Burlöv	Burlövs Bostäder AB			2 000		Ja
Hässleholm	AB Hässlehem			2 000		Ja
Klippan	Bostads AB Treklövern	194		500		Ja
Malmö	MKB Fastighets AB	6 474		30 000		Ja
Halmstad	Halmstads Fastighets AB	6 986		20 000		Ja
Karlstad	Karlstads Bostads AB	440		12 000		Ja
Örebro	Örebrobostäder AB	1 600		11 000		Ja
<b>Summa</b>		<b>32 815</b>	<b>1 659</b>	<b>120 609</b>	<b>20 161</b>	

### Sollentuna

AB Sollentunahem har fört över 9 974 000 kr enligt 3 § och 8 miljoner kr enligt 5 § 1 p. till kommunen. Beloppet enligt 5 § 1 p. avser bland annat följande insatser:

- Boendesamordnare, 0,6 mnkr, för att få en effektivare hantering av sociala lägenheter.
- Brottsförebyggande och trygghetsskapande verksamhet, 2 mnkr.  
Brottsprevention och brottsförebyggande verksamhet som syftar till att minska, begränsa eller eliminera brottslighet och dessa skadeverkningar. Tryggt och snyggt är en brottsförebyggande verksamhet i nära

samarbete med volontärer som nattvandrare, dagvandrare, skräpplockning, klottersanerare, rastfaddrar m.m.

- Röda och blå rummet, 3,4 mnkr. Aktiviteter för barn och ungdomar 10-16 år inom Turebergsområdet.
- Fältverksamhet och Sociala insatsgruppen, 2 mnkr. Uppdraget är att förebygga våld, missbruk och andra sociala problem bland ungdomar i Sollentuna.

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

### **Södertälje**

Telge Bostäder AB har fört över 1 721 000 kr till kommunen enligt 3 § och 18 782 000 kr till Telge Hovsjö AB enligt 5 § 2 p. Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna enligt lagen. Boverket delar den bedömningen.

### **Ekerö**

AB Ekerö Bostäder har fört över 121 000 kr enligt 3 § och 1 659 000 kr enligt 4 § till kommunen. Överföringarna ligger inom ramen för vad som är tillåtet enligt lagen.

### **Upplands-Bro**

Upplands-Brohus AB har fört över 917 000 kr enligt 3 § och 5 379 000 kr enligt 5 § 1 p. till kommunen. Beloppet enligt 5 § 1 p. avser finansiering av upprustning av torget i Bro Centrum. Syftet med omdaning av torget i Bro Centrum är att bidra till att främja integration och social gemenskap i Bro tätort.

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

### **Upplands Väsby**

AB Väsbyhem och Bo i Väsby AB har fört över sammanlagt 6,4 miljoner kronor till kommunen enligt 5 § 1 p. Därutöver har AB Väsbyhem fört över 1 515 000 kr enligt 3 §. Beloppen enligt 5 § 1 p. avser bland annat följande insatser:

- Ung och Trygg, 1,6 mnkr. Bland annat olika brotts- och drogförebyggande aktiviteter, trygghetsvandringar och trygghetsskapande sommaraktiviteter.

- Tryggt Boende, 1,8 mnkr. Projektet innehåller fyra delar. 1) En särskild vräkningsförebyggare är anställd av kommunen i projektet och arbetar nära tillsammans med hyresansvarig med att öka trivsel, trygghet och ansvarstagande från hyresgäster. Målet är att minska antalet vräkningar och öka tryggheten. 2) Under 2014 har ett särskilt uppsökande arbete skett hos personer med missbruksproblematik som uppehållit sig i Suseboparken. En träfflokal har varit öppen för målgruppen i samarbete mellan kommunen och Svenska Kyrkan. 3) Kommunens fältarbetare och deras arbete med ungdomar. 4) Extra riktat vuxenstöd till vissa ungdomar vars naturliga nätverk behöver kompletteras. Förväntad effekt är minskad psykisk ohälsa, skadegörelse och störningar.
- Trygghetsskapande åtgärder, 3 mnkr. Bland annat klottersanering, särskild rondering i centrala delar, byte och komplettering av belysningsarmaturer i de centrala delarna och ny mötesplats i Vilunda, del av uppförande av bangolfanläggning.

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

### **Eskilstuna**

Eskilstuna Kommunfastigheter AB har fört över 1 048 000 kr enligt 3 § och 2 miljoner kr enligt 5 § 1 p. till kommunen. Eskilstuna kommun har specificerat hur de överförda medlen för verksamhetsåret 2014 har använts och angett kostnaden för varje område/objekt. Kommunen specificerar också hur de 2 miljonerna för 2015 kommer att användas och anger kostnad för varje område/objekt. Medlen används huvudsakligen till stadsdelar/områden med kommunägt fastighetsbestånd men också till andra stadsdelar enligt kommunens strategi för stadsdelsutveckling. Överförda medel om 2 miljoner kommer bland annat att användas till projektledare bosociala frågor, boskola, sommaraktiviteter, information m.m. trapphus/gårdsmöten, mötesplatser och aktiviteter i samband med bostadsdagar samt inom Lagerbergsprojektet såsom pedagogisk lekplats och områdesdagar. Eskilstuna kommun har bedömt att arbetet fungerar väl och att medlen möjliggör profileringar och att andra organisationer genom samverkan och överenskommelser stimuleras till integrations- och integrationsfrämjande insatser i Eskilstuna. Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna enligt lagen. Boverket delar den bedömningen.

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

### **Gnesta**

Gnestahem AB har fört över 1 685 000 kr enligt 5 § 1 p. till Gnesta kommunkoncern AB. Enligt kommunen kommer medlen att användas för upprustning och försköning av Thuleparken med lekpark, multiplan, grillområde, planteringar etc. Parken ligger i direkt anslutning till flera av Gnestahems flerbostadshus och delvis på Gnestahems mark och möjligheterna är stora för hyresgästerna att utnyttja parken. Länsstyrelsen har bedömt att överföringen är tillåten enligt lagen. Boverket delar den bedömningen.

### **Norrköping**

Hysesbostäder i Norrköping AB har fört över 655 000 kr enligt 3 § och 14 645 000 kr enligt 5 § 1 p. till kommunen. Norrköpings kommun 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 (7,3 mnkr), stödboenden och särskilda boendelösningar (9,5 mnkr). Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna enligt lagen.

### **Karlskrona**

AB Karlskronahem har fört över 1 170 000 kr enligt 3 § till AB Karlskrona Moderbolag och 5 miljoner kr som utdelning till ägaren Karlskrona kommun enligt 5 § 1 p. Enligt redovisning från Karlskrona kommun avser kommunen att använda de 5 miljonerna till följande:

- Stödboende för personer i kommunen som saknar egen bostad.
- Boende för ungdomar som av olika skäl inte kan bo hemma men inte behöver placeras på institution.
- Skydds- och stödboende för vuxna kvinnor med beroendeproblematik.
- HVB-hem (hem för vård och boende) som tar emot barn och unga och deras föräldrar.
- HVB-hem som bedriver behandling för vuxna män med beroendeproblematik.

Boverket bedömer att de beskrivna åtgärderna är sådana bostadsförsörjningsåtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka

kommunen har ett särskilt ansvar enligt 5 § punkten 1. Däremot är de totala värdeöverföringarna på 6 170 000 kr för höga. Överföringarna får inte överstiga bolagets resultat på 4 288 000 kr <sup>21</sup>.

### **Burlöv**

Burlövs Bostäder AB har fört över 2 miljoner kr enligt 5 § 1 p. till kommunen. Överföringen ska finansiera merkostnaden för att uppföra en idrottshall på Svenshögsområdet i förhållande till att endast uppföra en gymnastiksal för skolans behov. Boverket bedömer att överföringen är tillåten.

### **Hässleholm**

AB Hässlehem har fört över 2 miljoner kr enligt 5 § 1 p. till kommunen. Överföringen ska innefatta hjälp till finansiering av bostadsanpassningsbidrag och mötesplats Ljungdala som är ett allaktivitetshus för att främja integration. Boverket bedömer att överföringen är tillåten.

### **Klippan**

Bostads AB Treklövern har fört över 194 000 kr enligt 3 § och 500 000 kr enligt 5 § 1 p. till kommunen. Enligt Klippans kommun ska överföringen enligt 5 § 1 p. användas för anläggande av spontanidrottsplats. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

### **Malmö**

MKB Fastighets AB har fört över 6 474 000 kr till Stadsberget nr 1 enligt 3 § och 30 miljoner kr enligt 5 § 1 p. till Stadsberget nr 1 för vidareutdelning till Malmö kommun. Överföringen på 30 miljoner kr motiverades av kommunens kostnader för strukturell hemlöshet. Malmö stads nettokostnad för hemlöshet uppgick 2014 till 210 miljoner kr. Kostnaderna har ökat med i genomsnitt 13 % årligen under den senaste femårsperioden. Strukturell hemlöshet är en följd av rådande bostadsbrist som medför att ekonomiskt svaga hushåll inte kan konkurrera på bostadsmarknaden. Kostnaden för den strukturella hemlösheten uppskattas av kommunen till 140 miljoner kr för 2014. 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

---

<sup>21</sup> De totala värdeöverföringarna är 6 170 000 kr (koncernbidrag 1 500 000 - skatteeffekt 330 000 + utdelning 5 000 000). Bolagets resultat efter justering p.g.a. redovisning av koncernbidrag i resultaträkning är 4 288 000 kr (3 118 000 + 1 500 000 - 330 000).



till följd av hemlöshet. Det är Stadskontorets uppfattning att utdelningen inte hindrar MKB Fastighets ABs bostadsbyggande eller underhåll.

### **Halmstad**

Halmstads Fastighets AB har fört över 6 986 000 kr till Halmstads Rådhus AB enligt 3 § och 20 miljoner kr enligt 5 § 1 p. till Halmstads Rådhus AB för vidareutdelning till Halmstads kommun. Överföringen på 20 miljoner kr ska främst finansiera insatser inom tre områden: Centrumutvecklingsprojekt som främjar integration och social sammanhållning i kommunens mindre tätorter, fritidsanläggningar eller mötesplatser som främjar integration och social sammanhållning samt åtgärder som tillgodoser bostadsbehov för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för. Exempel på insatser inom de tre områdena är centrumutvecklingsprogram i Vallås, Simlångsdalen, Oskarström och Getinge, fritidsanläggningar i Oskarström, på Kärleken och Linehed samt gruppboheter och HVB-hem. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

### **Karlstad**

Karlstads Bostads AB har fört över 440 000 kr enligt 3 § till Karlstads Stadshus AB och 12 miljoner kr enligt 5 § 1 p. till Karlstads Stadshus AB för vidareutdelning till Karlstads kommun. Överföringen på 12 miljoner kr planerar kommunen att i första hand använda i projekten: Nytt psykiatriboende, ”Tak-över-huvud-garantin”, Centrumutveckling mindre tätorter och Arbete mot hemlöshet. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

### **Örebro**

Örebrobostäder AB har fört över 1,6 miljoner kr enligt 3 § till Örebro Rådhus AB och 11 miljoner kr enligt 5 § 1 p. till Örebro Rådhus AB för vidareutdelning till Örebro kommun. Överföringen på 11 miljoner kr ska användas i följande aktiviteter/projekt:

- Finansiering av kommunens driftkostnader för ungdomshuset Tegelbruket, 7,5 mnkr.
- Kostnadstäckning av ökade driftkostnader för särskilda sommaraktiviteter för barn i kommunens stora bostadsområden, 2 mnkr.
- Anläggningen av en konstgräsplan i Vivalla, 1,2 mnkr.
- Kostnadstäckning av ökade driftkostnader för Brickbackens IP, 0,3 mnkr.

### Slutsats

Det är 18 bostadsbolag (16 kommuner) som har använt sig av undantagen från värdeöverföringsbegränsningen. Det är ungefär samma antal som under åren 2011-2013 då det var mellan 14 och 19 bolag som förde över medel till kommunerna och systerföretag enligt undantagen.

Det finns dock en stor förändring i årets redovisning och det är att Stockholms stad inte har använt sig av undantagen för de tre allmännyttiga bostadsbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. Bolagen har enbart lämnat utdelningar till ägaren enligt huvudregeln i 3 §. Detta har lett till att de totala värdeöverföringarna enligt undantagen minskat kraftigt jämfört med åren 2011-2013. För 2014 har totalt 142 miljoner kr förts över till kommunerna och systerföretag enligt undantagen. För 2013 låg denna siffra på 1 miljard och för åren 2012 och 2011 på 3,5 miljarder respektive 1,5 miljarder, varav Stockholmsbolagens överföringar svarat för drygt 90 procent. Orsaken till Stockholms stads ändrade inriktning synes bero på den förändrade politiska majoriteten i staden efter kommunalvalet 2014<sup>22</sup>.

För 2014 är det bostadsbolagen i Malmö, Halmstad, Södertälje, Norrköping, Karlstad och Örebro kommuner som svarar för de största överföringarna enligt undantagen, totalt 106 miljoner kronor. Några kommuner såsom Upplands Väsby, Eskilstuna, Norrköping, Hässleholm, Malmö och Karlstad har under flera år använt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder.

Det är i huvudsak undantaget för överföring av medel till kommunens bostadsförsörjningsåtgärder som används. Undantaget för överföring av vinster från fastighetsförsäljning har använts av enbart ett bolag. Även undantaget för överföring av koncernbidrag mellan allmännyttiga bostadsbolag inom samma koncern används sparsamt. När det gäller vilka slags åtgärder som ryms inom undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder så har Kammarrätten i Stockholm<sup>23</sup> slagit fast att kommunerna har en omfattande handlingsfrihet, vilket också avspeglas i kommunernas beskrivningar av åtgärderna. Huruvida detta omfattande handlingsutrymme är förenligt med syftet med lagstiftningen är ytterst en fråga för riksdag och regering.

---

<sup>22</sup> Enligt en intervju med Ann-Margarethe Livh (V) bostads- och demokratiborgarråd för Stockholms stad i Hem & Hyra 2015-02-06: "Pengarna behövs i bolagen för att bygga nya bostäder. Kommunens verksamhet ska bekostas via skatter, taxor och statsbidrag. Skatten höjdes med 35 öre för att vi behöver ökade intäkter. Vi kommer inte att göra miljarduttag ur bostadsbolagen, det lovar jag dig, säger Ann-Margarethe Livh."

<sup>23</sup> Kammarrätten i Stockholms dom den 19 november 2013, mål nr 52-13 och 163-13.

## Kapitel 4. Överförda belopp

Bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar har gällt från och med räkenskapsåret 2011. Av tabellen nedan framgår de allmännyttiga bostadsbolagens totala värdeöverföringar för räkenskapsåren 2011-2014. I tabellen finns även siffror för räkenskapsåret 2010 men då gällde andra regler<sup>24</sup>. Den stora skillnaden mellan nuvarande och tidigare bestämmelser är dagens regler om undantag från värdeöverföringsbegränsning.

Tabell 3. Värdeöverföringar räkenskapsåren 2010-2014

Räkenskapsår	Ränta på beräkningsunderlag %	Totalt överfört tkr	Varav otillåtet tkr	Varav undantagen tkr
2014	2,62	229 124	11 456	142 429
2013 <sup>25</sup>	3,01	1 185 521	8 846	1 054 110
2012 <sup>26</sup>	2,52	3 658 328	8 500	3 552 173
2011 <sup>27</sup>	3,57	1 658 768	17 873	1 513 399
2010 <sup>28</sup>	3,76	411 800	279 946	-

För 2014 har totalt överfört belopp minskat kraftigt jämfört med åren 2011-2013 och det har främst sin förklaring i att de tre allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms stad inte fört över medel enligt undantagen till staden. För åren 2011-2013 var Stockholmsbolagens överförda belopp enligt undantagen betydande och uppgick till sammanlagt 5,7 miljarder kronor, vilket motsvarar 88 procent av det totalt överförda beloppet för dessa år.

De otillåtna värdeöverföringarna har minskat kraftigt med reglerna från 2011. Andelen bolag som lämnade otillåten värdeöverföring under räkenskapsåret 2010 var 18 procent jämfört med siffror på 3-5 procent för åren 2011-2014. Bestämmelserna är dock inte riktigt jämförbara.

<sup>24</sup> Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

<sup>25</sup> Boverkets rapport 2015:3 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2013, dnr 1329-2183/2014

<sup>26</sup> Boverkets rapport 2014:1 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2012, dnr 1329-2730/2013.

<sup>27</sup> Boverket rapport 2013:1 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2011, dnr 1329-2365/2012.

<sup>28</sup> Boverkets rapport 2011:18 Utdelningar från allmännyttiga bostadsföretag för räkenskapsåret 2010, dnr 1329-2477/2011.

## Kapitel 5. Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag

På följande sidor redovisas två sammanställningar över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföring/värdeöverföringar för räkenskapsåret 2014. Den första sammanställningen (tabell 4) innehåller de 83 bolag som redovisat värdeöverföringar till ägaren, men där undantag från begränsningsregeln inte förekommer. De 83 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 18 bolag som redovisat undantag från begränsningsregeln finns i en särskild sammanställning (tabell 5).

Nedan finns förklaringar till de olika rubrikerna i tabellerna.

- **Aktiekapital.** Bokförda värdet på hela aktiekapitalet enligt bolagets bokslut.
- **Tillskjutet kapital.** I princip bolagets aktiekapital. Här ingår även aktiekapital som skjutits till genom kvittning av en skuld och kapital som tillförts genom betalning av aktier till överkurs. Kapitalet kan ha skjutits till både vid bolagets bildande och senare, t.ex. vid nyemission. Aktiekapital som tillkommit genom fondemission eller att uppskrivningsfonden tagits i anspråk räknas inte med. Aktieägartillskott räknas inte heller med.
- **Resultat.** Resultat efter skatt enligt bolagets bokslut.
- **Nettoöverskott avyttrade fastigheter.** Nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under räkenskapsåret 2014.
- **Utdelning.** På bolagsstämman beslutat utdelningsbelopp avseende räkenskapsåret 2014. Utdelningen betalades ut under 2015.

- **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  $\times$  2,62 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

Varav överföringar enligt

- **3 §.** Tillskjutet kapital  $\times$  2,62 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 2014. Belopp i tkr.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 2,62 % <sup>29</sup>
<b>Stockholms län</b>										
Stockholm	AB Svenska Bostäder	1 519 000	636 000	584 062	16 663				16 663	16 663
Stockholm	AB Familjebostäder	750 000	55 000	741 468	1 441				1 441	1 441
Stockholm	AB Stockholmshem	882 000	63 000	609 428	1 651				1 651	1 651
Järfälla	Järfällahus AB	443 477	226 377	130 854	5 930				5 930	5 931
Värmdö	VärmdöBostäder AB	25 000	2 841	4 620	74				74	74
Tyresö	Tyresö Bostäder AB	15 000	15 000	197 897	393				393	393
Nykvarn	AB Nykvarnsbostäder	15 000	15 000	15 763	190	165			355	393
Vallentuna	AB Össebyhus	900	900	284	24				24	24
Sundbyberg	Fastighets AB Förvaltaren	500 000	235 967	126 110	6 182				6 182	6 182
<b>Uppsala län</b>										
Enköping	AB Enköpings hyresbostäder	7 430	7 430	6 683	195				195	195
Älvkarleby	AB Älvkarlebyhus	5 000	5 000	5 202	131				131	131
<b>Södermanlands län</b>										
Katrineholm	Katrineholms Fastighets AB	40 000	40 000	4 235	1 000				1 000	1 048
Nyköping	Nyköpingshem AB	10 000	10 000	10 322	262				262	262
Strängnäs	Strängnäs Bostads AB	25 010	3 000	6 780	78,6				78,6	79
<b>Östergötlands län</b>										
Finspång	Vallonbygden AB	14 000	i.u.	2 489		8 086	8 000		86	367

<sup>29</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 2,62 % <sup>29</sup>
Söderköping	Ramunderstaden AB	9 000	9 000	3 888	236				236	236
Linköping	AB Stångåstaden	368 000	347 400	137 843	9 090	15 600	15 600		9 090	9 102
<b>Jönköpings län</b>										
Gislaved	Gislavedshus AB	8 250	8 250	24 108	216				216	216
Jönköping	AB Bankerydshem	750	i.u.	1 025		16			16	20
Jönköping	Bottnaryds Bostads AB	169	169	195		3			3	4
Jönköping	AB Norrahammars Kommunala Bostäder	1 400	i.u.	6 896		29			29	37
Jönköping	Bostads AB Vätterhem	12 014	12 014	28 540		28 860	28 731		129	315
Eksjö	Eksjöbostäder AB	3 340	i.u.	44 444	100	250	149	1 500 <sup>30</sup>	1 701	88
Värnamo	Finnvedsbostäder	6 200	6 200	5 599	162				162	162
Mullsjö	Mullsjö Bostäder AB	10 200	7 700	934	425				425	202
<b>Kronobergs län</b>										
Alvesta	AllboHus Fastighets AB	25 000	25 000	1 611 <sup>31</sup>		624			624	655
Ljungby	Ljungbybostäder	2 500	2 500	9 520		66			66	66
Uppvidinge	AB Uppvidingehus	1 500	1 500	1 996		117			117	39
Tingsryd	Tingsrydsbostäder AB	50	50	459		58			58	1
<b>Kalmar län</b>										
Hultsfred	Hultsfreds Bostads AB	2 010	2 010	683	50,5				50,5	53
Kalmar	Kalmarhem AB	10 000	10 000	10 685	262				262	262

<sup>30</sup> Övrig överföring 1 500 tkr avser återbetalning av villkorat aktieägartillskott.

<sup>31</sup> Årets resultat har justerats med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $987 + 624 = 1\,611$ .

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 2,62 % <sup>29</sup>
Nybro	Nybro Bostads AB	2 800	2 800	5 891		59			59	73
Västervik	Västerviks Bostads AB	7 000	7 000	30 867	141				141	183
<b>Blekinge län</b>										
Sölvesborg	Sölvesborgshem AB	41 270	i.u.	5 835		935			935	1 081
<b>Skåne län</b>										
Bjuv	AB Bjuvsbostäder	5 000	5 000	4 612	130				130	131
Bromölla	AB Bromöllahem	7 200	3 000	4 328	79				79	79
Båstad	Båstads AB	4 000	4 000	6 830	104,8				104,8	105
Eslöv	Eslövs Bostads AB	28 500	28 500	3 200		244			244	747
Höganäs	AB Höganäshem	2 235	2 235	20 873	59				59	59
Höör	Höörs Fastighets AB	40 000	40 000	6 898	1 049				1 049	1 048
Kristianstad	AB Kristianstadsbyggen	11 700	11 700	37 659	307	3 510	3 510		307	307
Kävlinge	Kävlinge Kommunala Bostads AB	29 200	7 300	12 904	201				201	191
Lund	Lunds Kommuns Fastighets AB	120 000	90 505	76 601	2 371				2 371	2 371
Skurup	Skurupshem AB	2 769	2 769	2 467 <sup>32</sup>	46	2 720	2 719		47	72
Svalöv	AB Svalövsbostäder	6 315	2 915	3 161	77				77	76
Trelleborg	AB Trelleborgshem	21 535	21 535	9 665	564				564	564
<b>Hallands län</b>										
Kungsbacka	Eksta Bostads AB	50 000	50 000	5 329	1 310				1 310	1 310

<sup>32</sup> Årets resultat har justerats med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt – 253 + 2 720 = 2 467.



Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 2,62 % <sup>29</sup>
Varberg	Varbergs Bostads AB	10 000	10 000	8 390		25 418	25 214		204	262
Falkenberg	Falkenbergs Bostads AB	253 000	208 000	13 719		17 212	12 438		4 774	5 450
<b>Västra Götalands län</b>										
Ale	Alebyggen	17 400	9 500	117 240	182				182	249
Göteborg	Bostads AB Poseidon	68 000	68 000	39 763	1 782				1 782	1 782
Göteborg	Göteborgs Stads Bostads AB	40 000	40 000	107 021	1 048				1 048	1 048
Göteborg	Familjebostäder AB	27 500	27 500	58 191	720				720	720
Götene	AB Götenebostäder	5 000	i.u.	1 218	93				93	131
Karlsborg	AB Karlsborgsbostäder	1 500	1 500	1 167		35			35	39
Lerum inkl.Härryda Kungälv	Förbo AB	19 133	19 133	61 049	501				501	501
Lysekil	Lysekilsbostäder AB	4 073	4 073	1 639	107				107	107
Lidköping	AB Bostäder i Lidköping	5 000	4 000	15 342	105				105	105
Mark	Marks Bostads AB	44 000	44 000	3 597	1 153	7 086	7 086		1 153	1 153
Möndal	Möndalsbostäder AB	40 000	40 000	23 288 <sup>33</sup>		7 800		841 <sup>34</sup>	8 641	1 048
Skara	Centrumbostäder i Skara AB	3 000	i.u.	4 947		554	475		79	79
Skövde	Skövdebostäder	7 300	7 300	67 030	191	6 630	6 630		191	191
Stenungsund	Stenungsundshem AB	35 725	35 725	18 939	936				936	936
Trollhättan	Bostads AB Eidar	100 000	14 000	7 927		273			273	367

<sup>33</sup> Årets resultat har justerats med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $15\,488 + 7\,800 = 23\,288$ .

<sup>34</sup> Övrig överföring avser upplösning av uppskrivningsfond som överförs till fritt eget kapital.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 2,62 % <sup>29</sup>
<b>Västmanlands län</b>										
Köping	Köpings Bostads AB	30 900	30 900	9 477	810				810	810
Hallstahammar	AB Hallstahem	35 898	35 898	3 715	730				730	940
Sala	Salabostäder AB	10 247	10 247	10 846	268				268	268
Västerås	Bostads AB Mimer	240 000	149 500	79 615	2 371				2 371	3 917
Kungsör	Kungsörs Fastighets AB	3 050	47 870 <sup>35</sup>	1 355 <sup>36</sup>		468			468	677
<b>Dalarnas län</b>										
Falu kommuns Förvaltning	Kopparstaden AB	16 000	12 044	40 042	315				315	315
Säter	Säterbostäder AB	19 000	i.u.	4 197	399				399	498
Borlänge	AB Stora Tunabyggen	42 700	42 700	20 699	1 118				1 118	1 119
<b>Gävleborgs län</b>										
Bollnäs	AB Bollnäs Bostäder	35 000	11 000	11 317		225			225	288
Hudiksvall	AB Hudiksvallsbostäder	20 000	20 000	17 006	524				524	524
Ljusdal	AB Ljusdalshem	7 000	7 000	13 251	183				183	183
<b>Västernorrlands län</b>										
Sundsvall	Mitthem AB	50 000	50 000	4 000	20 000		18 700		1 300	1 310
Sollefteå	Solatum Hus&Hem AB	41 000	i.u.	3 074	1 074				1 074	1 074
<b>Jämtlands län</b>										
Jämtlands läns landsting	Landstingsbostäder i Jämtland AB	2 500	500	1 699	13				13	13

<sup>35</sup> I beloppet ingår överkursfond 29 900 tkr.

<sup>36</sup> Årets resultat har justerats med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 887 + 468 = 1 355.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 2,62 % <sup>29</sup>
<b>Västerbottens län</b>										
Lycksele	Lycksele Bostäder AB	8 200	8 200	1 369	213	8 436	8 436		213	215
<b>Norrbottens län</b>										
Arvidsjaur	Arvidsjaurhem AB	2 760	2 760	1 718		72			72	72
								<b>Summa</b>	<b>66 480</b>	<b>61 324</b>

Tabell 5. Bolag som redovisat undantag från begränsningen, samlat och fördelat på olika värdeöverföringar. Räkenskapsår 2014. Belopp i tkr.

Bolagets namn	Aktie- kapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Netto- överskott avytttrade fastigheter	TOTALA VÄRDEÖVERFÖRINGAR					VARAV ÖVERFÖRINGAR ENLIGT			
					Utdelning	Lämnade koncernbi- drag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägar- tillskott	Övrig över- föring	Värdeöver- föringar netto	§3	§4	§ 5.1	§ 5.2
AB Sollentunahem	380 700	380 700	225 816		17 974				17 974	9 974		8 000	
Telge Bostäder AB	95 500	65 890	182 361		1 721	18 782			20 503	1 721			18 782
AB Ekerö Bostäder	10 000	4 600	9 855	9 492	1 780				1 780	121	1 659		
Upplands-Brohus AB	35 000	35 000	17 909			917		5 379	6 296	917		5 379	
AB Väsbyhem	130 000	58 000	34 104		1 515			5 400	6 915	1 515		5 400	
Bo i Väsby AB	3 900	3 900	1 940						1 000			1 000	
Eskilstuna Kommun- fastigheter	40 000	40 000	25 154		1 048			2 000	3 048	1 048		2 000	
Torshälla Fastighets AB	1 936	i.u.	3 218 <sup>37</sup>			1 379			1 379				1 379
Gnestahem AB	60 000	60 000	1 991 <sup>38</sup>			1 685			1 685			1 685	
Hysesbostäder i Norr- köping AB	25 000	25 000	530 954		15 300				15 300	655		14 645	
AB Karlskronahem	140 000	109 160	4 288 <sup>39</sup>		5 000	1 170			6 170	1 170		5 000	
Burlövs Bostäder AB	3 000	i.u.	5 788		2 000	5 145	5 145		2 000			2 000	
AB Hässlehem	2 155	2 155	10 931					2 000	2 000			2 000	
Bostads AB Treklövern	7 400	7 400	5 802		694				694	194		500	
MKB Fastighets AB	1 500 000	247 100	207 493		36 474				36 474	6 474		30 000	
Halmstads Fastighets	273 000	266 650	71 846		26 986	101 753	101 753		26 986	6 986		20 000	

<sup>37</sup> Årets resultat har justerats med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $1\ 839 + 1\ 379 = 3\ 218$ .

<sup>38</sup> Årets resultat har justerats med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $306 + 1\ 685 = 1\ 991$ .

<sup>39</sup> Årets resultat har justerats med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $3\ 118 + 1\ 170 = 4\ 288$ .

Bolagets namn	Aktie- kapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Netto- överskott avytttrade fastigheter	TOTALA VÄRDEÖVERFÖRINGAR					VARAV ÖVERFÖRINGAR ENLIGT			
					Utdelning	Lämnade koncernbi- drag inkl skatteeffekt	Mottagna aktieägar- tillskott	Övrig över- föring	Värdeöver- föringar netto	§3	§4	§ 5.1	§ 5.2
AB													
Karlstads Bostads AB	62 000	16 800	55 572		12 000	440			12 440	440		12 000	
Örebrobostäder AB	526 000	61 000	51 259		12 600				12 600	1 600		11 000	
								SUMMA	162 644	32 815	1 659	120 609	20 161







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