




Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2019:8



Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkensårsåret 2017

Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkensårsåret 2017

Titel: Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala
bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2017
Rapportnummer: 2019:8
Utgivare: Boverket, februari, 2019
Upplaga: 1
Tryck: Boverket internt
ISBN tryck: 978-91-7563-632-0
ISBN pdf: 978-91-7563-633-7
Diarienummer: 3.4.1 3721/2018

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

Rapporten innehåller en sammanställning och redogörelse för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar för räkenskapsåret 2017.

Rapporten är sammanställd av juristerna Ingrid Birgersson och Emelie Hemström samt nationalekonom Oskar Gramstad.

Karlskrona februari 2019

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	5
Kapitel 1. Inledning.....	7
Kapitel 2. Reglerna om begränsning av värdeöverföringar	8
Begränsningsregeln (3 §).....	8
Undantag för vinster från fastighetsförsäljning (4 §)	11
Undantag för vissa bostadsförsörjningsåtgärder (5 § 1).....	11
Undantag för värdeöverföring till andra bostadsbolag (5 § 2).....	12
Ingen sanktion	12
Rättspraxis	12
Redovisningsregler.....	13
Kapitel 3. Redovisning av länsstyrelsernas underlag.....	14
Uppgifter om värdeöverföringar per län	15
Uppgifter om bolag och kommuner som redovisat undantag	16
Kapitel 4. Överförda belopp.....	30
Kapitel 5. Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag	31

Sammanfattning

För räkenskapsåret 2017 är det sammanlagt 263 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter. Det saknas uppgifter från 1 bolag. Av de 263 bostadsbolagen har

- 61 procent inte lämnat någon värdeöverföring,
- 38 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp och
- 1 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Andelen bolag som lämnat otillåtna värdeöverföringar är 1 procent, eller tre bolag¹, vilket är en minskning med 1 procentenhet jämfört med räkenskapsåret 2016². Det är den lägsta siffran sedan bestämmelserna infördes år 2011. Totalt har 609 000 kronor överförts utöver vad som är tillåtet. Det är en minskning jämfört med år 2016 då motsvarande värde var 3,6 miljoner kronor. Beloppsmässigt varierar de otillåtna överföringarna mellan 1 000 kronor och 604 000 kronor.

Andelen bostadsbolag som inte har lämnat någon värdeöverföring alls till ägaren är 61 procent och det är samma andel som tidigare år.

De totala värdeöverföringarna från de allmännyttiga bostadsbolagen till ägarna kommunerna uppgår till cirka 827 miljoner kronor, varav överförda belopp enligt undantagen från värdeöverföringsbegränsningen uppgår till nästan 756 miljoner kronor. Det är 23 bostadsbolag som har använt sig av undantagen. För tidigare år har detta varierat mellan 14 och 27 bolag.

För år 2017 är det Helsingborgshem AB i Helsingborg som har lämnat den största överföringen på totalt 374 miljoner kronor. Bostadsbolagen i Borlänge, Eskilstuna, Halmstad, Linköping, Malmö, Norrköping, Sundbyberg, Växjö och Örebro svarar tillsammans med Helsingborg för de största överföringarna från 16 miljoner kronor till 374 miljoner kronor. Av de 23 bolagen har 22 fört över medel till kommunen enligt undantaget

¹ Karlshamnshem AB, AB Stora Tunabyggen och Mölndalsbostäder AB

² För 2017 är högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital × 1,51 procent, dock högst hälften av bolagets resultat. Från denna regel finns tre undantag. 1) Högst hälften av nettoöverskottet från fastighetsförsäljningar får föras över till kommunen 2) Årets resultat får 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 3) Årets resultat får föras över till annat allmännyttigt kommunalt bostadsbolag inom samma koncern.

för bostadsförsörjningsåtgärder. Två bolag har använt sig av undantaget för att föra över vinster från fastighetsförsäljningar.

För att länsstyrelserna och Boverket ska kunna bedöma överföringarna av överskott enligt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning behöver kommunerna skicka in underlag som beskriver åtgärderna. Bland dessa kan nämnas upprustning och anläggande av ungdomshus, lekplatser, fritidsanläggningar, idrottsplatser, konstgräsplaner med mera.

Överskott får även användas för åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Här har kommunerna beskrivit åtgärder som exempelvis olika former av boende för missbrukare, skyddat boende för våldsutsatta kvinnor, genomgångsboenden, HVB-hem, arbete med hedersrelaterade frågor samt kostnader för hemlöshet med flera.

Kapitel 1. Inledning

I lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, (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. Länsstyrelserna ställer sedan samman uppgifterna i en rapport till Boverket. Rapporterna 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.

Länsstyrelserna ska lämna rapporterna 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.³

Boverket har under år 2017 utvärderat tillämpningen av AKBL genom rapporten Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, utvärdering av tillämpningen av gällande lagstiftning (Rapport 2017:29, november 2017, dnr 4771/2016).

³ 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 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 bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer och ha marknadsmässiga avkastningskrav. I detta kapitel lämnar Boverket en redogörelse för bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar i AKBL.

Begränsningsregeln (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 resultaträkningen⁴.

Sammanfattningsvis ser begränsningsregeln ut så här:

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

⁴ 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.⁵

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 värdeöverföringen beräknas?

Boverket har utifrån tidigare lagstiftning om allmännyttiga bostadsföretag och praxis från domstolarna beaktat mottaget aktieägartillskott. Det vill

⁵ Prop. 2004/05:85 s. 385 f. och Rodhes Aktiebolagsrätt av Rolf Skog, tjugofjärde upplagan 2014 s. 93.

säga vi har 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 skattebesparing⁶ 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 (inklusive 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, det vill säga **i princip aktiekapitalet**. Med tillskjutet kapital avses såväl kontanta medel som apportegendom, vilka kan ha skjutits till både vid bolagets bildande och senare. Följande exempel kan nämnas. Ett allmännyttigt bostadsbolag som har ett aktiekapital på totalt 12 miljoner kronor. Av detta har 2 miljoner kronor tillkommit genom fondemission, 3 miljoner kronor genom emission med apportegendom och 7 miljoner kronor genom kontantemission. Tillskjutet kapital blir då 10 miljoner kronor.

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.⁷

Genomsnittlig statslåneränta

Den genomsnittliga statslåneräntan fastställs årligen av Skatteverket. För år 2017 har Skatteverket fastställt den genomsnittliga statslåneräntan till 0,51 procent.

För räkenskapsåret 2017, med beslut om utdelning under 2018, beräknas högsta belopp för värdeöverföringar på följande sätt. Tillskjutet kapital x 1,51 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

⁶ Bolagsskatten är 22 procent.

⁷ Prop. 2009/10:185 s. 54, 86-87.

Undantag för vinster från fastighetsförsäljning (4 §)

Från begränsningsregeln i 3 § AKBL 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 undantagsregeln⁸.

Undantag för vissa bostadsförsörjningsåtgärder (5 § 1)

Det finns också undantag från begränsningsregeln i 3 § AKBL när det gäller vissa bostadsförsörjningsåtgärder. Oberoende av begränsningen får ett allmännyttigt bostadsbolag föra över överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår. Dock endast 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.⁹

Med överskott avses bolagets resultat, det vill säga årets resultat i resultaträkningen enligt bilaga 2 och 3 till årsredovisningslagen

⁸ Prop. 2009/10:185 s. 57 f.

⁹ Prop. 2009/10:185 s. 58 f. och 89.

(1995:1554). Det är endast det gångna årets resultat som får överföras. Tidigare års vinster får inte användas.¹⁰

Undantag för värdeöverföring till andra bostadsbolag (5 § 2)

Undantag från begränsningsregeln i 3 § AKBL 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 (2017:725) rätt att få lagligheten av kommunens beslut prövat 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 § 1 AKBL. Förvaltningsrätten i Stockholm avslog överklagandena den 20 december 2012. Domen överklagades sedan hos Kammarrätten i Stockholm som, i likhet med förvaltningsrätten, fann att Stockholms kommuns beslut inte stred mot 5 § 1 AKBL och avslog överklagandena den 19 november 2013¹¹. Av Kammarrättens dom framgår 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 förarbeten¹² framgår att när det gäller åtgärder som främjar integration och social sammanhållning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar är det särskilt angeläget att kommunerna har att utgå från lokala behov och förutsättningar. Det framgår också att de åtgärder som exemplifieras inte är avsedda att vara uttömmande. Det ställs vidare inte krav på att åtgärderna behöver preciseras närmare eller fullgöras inom viss tid. Mot bakgrund av det anförda gör kammarrätten bedömningen att kommunerna har en omfattande

¹⁰ Prop. 2009/10:185 s. 88.

¹¹ Mål nr 52-13 och 163-13 hos Kammarrätten i Stockholm.

¹² Prop. 2009/10:185 s. 88 f. och Civilutskottets betänkande 2009/10:CU24 s. 11.

handlingsfrihet i användandet av överskott enligt 5 § 1 AKBL. Kammarrätten finner därför, i likhet med förvaltningsrätten, att Stockholms kommuns beslut inte strider mot 5 § 1 AKBL.”

Kammarrättens dom överklagades sedan till Högsta förvaltningsdomstolen, som dock den 8 september 2014 beslutade att inte meddela prövningstillstånd¹³. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

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

Redovisningsregler

Aktiebolag ska 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.

¹³ 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 23 bostadsbolag som redovisat undantag från begränsningen.

I kapitel 5 redovisas en sammanställning över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföring för räkenskapsåret 2017. De 23 bostadsbolag som redovisat undantag finns i en särskild sammanställning.

Samtliga 21 länsstyrelser har lämnat rapporter till Boverket. Underlaget omfattar totalt 263 bolag. Kompletteringar har behövts från bolagen i några fall. Bland annat när det gäller uppgifter om tillskjutet kapital, skatteeffekt för lämnat koncernbidrag, utdelningens storlek och beskrivning av bostadsförsörjningsåtgärder enligt 5 § 1 AKBL.

Uppgifter om värdeöverföringar per län

I tabell 1 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 2017.

	Ingen värdeöverföring	Värdeöverföring med tillåtet belopp	Värdeöverföring utöver tillåtet belopp	Ingen uppgift
Län	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag
Stockholm	9	16		
Uppsala	5	2		
Södermanland	4	5		
Östergötland	3	6		
Jönköping	9	8		
Kronoberg	4	4		
Kalmar	6	5		
Gotland	1			
Blekinge	2	2	1	
Skåne	13	16		1 ¹⁴
Halland	2	3		
Västra Götaland	32	16	1	
Värmland	13	2		
Örebro	9	1		
Västmanland	5	2		
Dalarna	10	2	1	
Gävleborg	7	4		
Västernorrland	2	5		
Jämtland	6	0		
Västerbotten	12	0		
Norrbottn	6	1		
Totalt	160	100	3	1

¹⁴ Landskronahem AB har inte lämnat uppgifter.

Det är sammanlagt 263 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter, medan det saknas uppgifter från 1 bolag. Av de 263 bostadsbolagen har

- 61 procent inte lämnat någon värdeöverföring,
- 38 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp och
- 1 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Andelen bolag som lämnat otillåtna värdeöverföringar är 1 procent vilket är en minskning med 1 procentenhet jämfört med räkenskapsåret 2016¹⁵. Andelen bostadsbolag som inte har lämnat någon värdeöverföring alls till ägaren är 61 procent vilket är samma andel som under räkenskapsåret 2016.

Det är tre bostadsbolag¹⁶ som lämnat värdeöverföringar med för högt belopp. Totalt har 609 000 kronor överförts utöver vad som är tillåtet. Det är en minskning jämfört med år 2016, då siffran var 3,6 miljoner kronor.

Bolagens otillåtna värdeöverföringar motsvarar mellan 1,52 procent och 2,25 procent av det tillskjutna kapitalet i bolaget¹⁷. Beloppsmässigt ligger de otillåtna överföringarna mellan 1 000 kronor och 604 000 kronor.

Slutsats

Sammanfattningsvis följer de allmännyttiga bostadsbolagen reglerna om begränsning av värdeöverföringar. Det är bara 1 procent av bolagen, eller tre stycken, som lämnat utdelningar utöver tillåtet belopp. Det är den lägsta siffran sedan bestämmelserna infördes år 2011. Liksom tidigare år lämnar cirka 61 procent av bostadsbolagen ingen värdeöverföring alls till ägaren¹⁸.

Uppgifter om bolag och 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).

¹⁵ Boverkets rapport 2018:11 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2016, dnr 2950/2017.

¹⁶ AB Stora Tunabyggen, Karlshamnsbostäder AB, Mölndalsbostäder AB.

¹⁷ Högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital × 1,51 %, dock högst hälften av bolagets resultat.

¹⁸ Boverkets Rapporter om värdeöverföringar för räkenskapsåren 2011-2016, 1329-2365/2012, 1329-2730/2013, 1329-2183/2014, 1680/2015, 1729/2016 och 2950/2017.

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 AKBL). Det finns heller inte någon begränsning för värdeöverföringar mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern (5 § 2 AKBL).

För 5 § 1 och 2 AKBL gäller att högst det gångna årets resultat får överföras. I tabell 2 redovisas uppgifter om överförda belopp för de 23 bolag som redovisat undantag. Utförligare uppgifter om respektive bolag finns i tabell 5 sist i rapporten.

Tabell 2. Bolag och kommuner som redovisat undantag från begränsningen.
Räkenskapsår 2017.

Kommun	Bolagets namn	Överföringar i tkr enligt				Tillåten överföring
		3 §	4 §	5 § 1	5 § 2	
Järfälla	Järfällahus AB	3 418		6 000		Ja
Ekerö	AB Ekerö Bostäder			151		Knapphändig redovisning
Sundbyberg	Fastighets AB Förvaltaren	3 563		18 000		Ja
Upplands Väsby	AB Väsbyhem	876		5 400		Ja
Sigtuna	AB Sigtunahem	580		4 415		Ja
Eskilstuna	Eskilstuna Kommunfastigheter AB	604	38 568	11 000		Ja
Norrköping	Hysesbostäder i Norrköping	378		16 022		Ja
Linköping	AB Stångåstaden	5 242		55 000		Ja
Växjö	Växjöbostäder AB	1 877		68 572		Ja
Karlskrona	AB Karlskronahem			5 000		Ja
Helsingborg	Helsingborgshem AB			373 678		Ja
Hässleholm	AB Hässlehem			3 000		Ja
Klippan	Bostads AB Treklövern	112		500		Ja
Höör	Höörs Fastighets AB	604		2 000		Ja
Höganäs	AB Höganäshem	34		2 000		Knapphändig redovisning
Malmö	MKB Fastighets AB	3 731		30 000		Ja
Halmstad	Halmstads Fastighets AB	4 026		20 000		Ja
Mölnadal	Mölnalsbostäder AB	1 830		4 800		Nej
Karlstad	Karlstads Bostads AB	254		12 000		Ja
Kil	Kilsbostäder AB		182			Ja
Örebro	Örebrobostäder AB	921		30 000		Ja
Borlänge	AB Stora Tunabyggen	649		33 351		Nej
Gävle	AB Gavlegårdarna			16 000		Knapphändig redovisning
Summa		28 669	38 768	716 889	0	

Överföring av vinst från fastighetsförsäljning och överföring till annat bostadsbolag

När det gäller överföring från fastighetsförsäljning till kommunen och överföring till annat allmännyttigt bostadsbolag behöver bolaget eller kommunen inte särskilt redovisa hur de överförda medlen ska användas.

Två bolag har använt sig av undantaget för att föra över vinst från fastighetsförsäljning. Det är Eskilstuna Kommunfastigheter och Kilsbostäder AB. Båda dessa överföringar är tillåtna.

Överföring av medel som ska användas till bostadsförsörjningsåtgärder

När det kommer till överföring av bolagets överskott till kommunen - för att användas för bostadsförsörjningsåtgärder - så behövs det en redogörelse för vad pengarna ska användas till. I det följande återges kommunernas redovisningar som Boverket har fått del av.

Järfälla

Järfällahus AB har fört över 3 418 000 kronor enligt 3 § AKBL och sammanlagt 6 000 000 kronor till kommunen enligt 5 § 1 AKBL.

I Järfällahus AB:s ägardirektiv framgår att bolaget årligen ska avsätta 6 miljoner kronor för sociala- och trygghetsskapande insatser i sina bostadsområden. Satsningen syftar till att minska social oro, öka tryggheten och skapa trivsamma och fungerande bostadsområden i Järfälla. Beloppen enligt 5 § 1 AKBL avser bland annat följande insatser:

- Främja integration och social inkludering i särskilt utsatta områden genom att verka för bildande av lokala sociala områdesgrupper. Man ska bland annat påbörja ett projekt där kartläggning, identifiering av insatser och framtagande av en handlingsplan för att motverka segregation.
- Förstärka verksamheten med fältassistenter inom ramen för trygghetssamverkan med Järfällahus AB. Syftar till att minska våld och utanförskap i utsatta bostadsområden, samt att stärka samverkan mellan skola och fältarbetare.

Förväntade effekter av satsningen är bland annat ökad trygghet i området, minskad skadegörelse i form av t.ex. klotter och nedskräpning, frånvaro av social oro, öka integration till följd av meningsfulla möten mellan boenden och samhällsaktörer, meningsfull sysselsättning för barn och ungdomar samt minskade ohälsotal.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringen är tillåten. Boverket gör samma bedömning.

Ekerö

AB Ekerö Bostäder har fört över 151 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL till kommunen. Ekerö kommun har uppgett att beloppet gått till kommunens sammanlagda finansiering av välfärdstjänster och att pengarna bland

annat har använts till åtgärder som ska främja integration och social sammanhållning.

Kommunen har dock inte redogjort eller exemplifierat för vilka slags åtgärder eller insatser som gjorts, trots att Boverket begärt förtydligande. Boverket kan därför inte bedöma om överföringen är tillåten eller inte.

Sundbyberg

Fastighets AB Förvaltaren har fört över 3 563 000 kronor enligt 3 § och sammanlagt 18 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL till kommunen.

Beloppen enligt 5 § 1 AKBL avser bland annat följande insatser:

- Boendelösningar för ensamkommande barn och ungdomar, 5,6 miljoner kronor.
- Sociala insatser och stöd i integrationsarbetet, 1,2 miljoner kronor. Projekt i samarbete med Arbetsförmedlingen, näringslivet och civilsamhället för att underlätta integrationen.
- Insatser för effektivare hantering av sociala lägenheter, 1 miljon kronor.
- Uppsökande verksamhet och arbete för att minimera riskerna för social utsatthet, 1,2 miljoner kronor. Ett effektivt uppsökande arbete i kombination med motiverande och resultatnriktade insatser syftar till att minska utanförskap och samtidigt öka den sociala tryggheten.
- Möjliggörande av sommarjobb för ungdomar, 5 miljoner kronor. I staden erbjuds alla elever från årskurs 9 till och med årskurs 2 i gymnasiet sommarjobb under tre veckor.
- Arbete för att bryta och förhindra missbruksproblem, 4 miljoner kronor. Kommunen erbjuder öppethusverksamhet en förmiddag i veckan som främst riktar sig till personer med beroendeproblematik och psykisk ohälsa.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna enligt lagen. Boverket gör samma bedömning.

Upplands Väsby

AB Väsbyhem har fört över 876 000 kronor enligt 3 § AKBL och sammanlagt 5,4 miljoner kronor till kommunen enligt 5 § 1 AKBL.

Beloppen enligt 5 § 1 AKBL avser bland annat följande insatser:

- Tryggt Boende, 1,4 miljoner kronor. Projektet innehåller fyra delar.
1) En särskild vräkningsförebyggande funktion som i nära samarbete med hyresansvarig arbetar med att öka trivsel, trygghet och ansvarstagande från hyresgäster. Målet är att minska antalet vräkningar och öka tryggheten. 2) Kommunens fältarbetare och deras arbete med ungdomar. 3) Extra riktat vuxenstöd till vissa ungdomar vars naturliga nätverk behöver kompletteras. Förväntad effekt är minskad psykisk ohälsa, skadegörelse och störningar. 4) Ett samverkansavtal mellan kommunen och polisen som innehåller åtaganden från båda parter för att öka tryggheten i bostadsområdet Smedby.
- Ung och Trygg, 1,4 miljoner kronor. Bland annat olika trygghetsskapande aktiviteter, trygghetsvandringar och trygghetsskapande sommaraktiviteter.
- Trygghetsskapande åtgärder och mötesplatser, 3,2 miljoner kronor. Bland annat klottersanering, åtgärder efter skadegörelse, belysningsrondering och seriebyten ljuskällor.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna enligt lagen. Boverket gör samma bedömning.

Sigtuna

AB Sigtunahem har fört över 580 000 kronor enligt 3 § AKBL och 4 415 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Beloppet enligt 5 § 1 AKBL avser följande åtgärder:

- Leda och samordna projektet Valsatsningen 2.0 för att minska utanförskap, öka trivsel och gemenskap i området.
- Medborgardialoger i Valsta i syfte att möta invånarna i arbetet med att minska utanförskap och segregation i området.
- Genomföra programmet Trygga Sigtuna för att skapa en positiv effekt på säkerhet och trygghet i kommunen.
- Trygghets- och integrationsfrämjande arbete i form av projektet Brobygget. Projektet syftar till att skapa träffpunkter för ungdomar där de kan träffas och få en meningsfull sysselsättning.
- Arbete med ökad integration genom likvärdighet mellan kommunens olika förskolor och skolor.

- Utökning av fältarbetare som har för avsikt att främst röra sig i utsatta bostadsområden och finnas tillgänglig för boenden.
- Boendesamordnare, bland annat med ansvar för särskilda boenden när kommunen har ansvar som genomgångsboenden, skyddat boende, boende för missbrukare m.m.
- Iordningställande av ytor i Valstaområdet för främjande av integration. Åtgärderna genomförs bland annat för att göra området tryggare, säkrare och trivsammare för invånarna i deras närområde.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna enligt lagen. Boverket gör samma bedömning.

Eskilstuna

Eskilstuna Kommunfastigheter AB har fört över 604 000 kronor enligt 3 § AKBL, 38 568 000 kronor enligt 4 § AKBL och sammanlagt 11 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Beloppen enligt 5 § 1 AKBL avser bland annat följande insatser:

- Stöd till Eskilstuna stadsmission för insatser till hemlösa, 3 miljoner kronor.
- Skyddat boende för våldsutsatta kvinnor via föreningen Moa, 1 miljon kronor.
- Trygghetsskapande, brottsförebyggande och drogförebyggande åtgärder i prioriterade statsdelar i samverkan med Trygga Eskilstuna, 5 miljoner kronor.
- Statsdelsutvecklingsarbete i utvalda statsdelar med särskilt fokus på Frösunda och Lagersberg så som trygghetskoordinator, sommarvärdar, sommarlovsaktiviteter med mera, 2 miljoner kronor.

Värdeöverföringen enligt 4 § AKBL består av ett nettoöverskott på grund av avyttring av fastigheter. Eskilstuna kommun har genom beslut från kommunfullmäktige godkänt försäljningar av totalt sex fastigheter. Enligt uppgift i årsredovisningen är värdeöverföringen förenligt med lagen. Boverket bedömer att samtliga värdeöverföringar är tillåtna.

Norrköping

Hysesbostäder i Norrköping AB har fört över 378 000 kronor enligt 3 § AKBL och 16 023 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Kommunen avser använda lämnad utdelning till följande projekt; bostadssamordning, boenden för missbrukare, genomgångsboende, kvinnoboende, skyddat

boende för kvinnor, boendestöd i hemmet, lågtröskelboende i lägenheter med tillsyn, uppdragsavtal med Ria-byrån samt socialnämndens kostnader för boendelösningar.

Länsstyrelsen finner att beskrivningen visar att medlen planeras gå till insatser som främst är kopplade till att tillgodose bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar samt åtgärder för social sammanhållning. Boverket gör samma bedömning.

Linköping

AB Stångåstaden har fört över 5 242 000 kronor enligt 3 § AKBL och 55 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL. Kommunen har uppgett att överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska användas för bland annat följande åtgärder: boendestöd (11 miljoner kronor), samlad skoldag (7 miljoner kronor), ungdoms- och fritidsuppdrag riktat mot stadsdelar (12,3 miljoner kronor), arbete med hedersrelaterade frågor (600 000 kronor) samt sommarjobb (11 miljoner kronor). Boverket bedömer att samtliga överföringar är tillåtna enligt lagen.

Växjö

Växjöbostäder AB har lämnat en utdelning till ägaren Växjö Kommunföretag AB med 1 877 000 kronor enligt 3 § AKBL och 68 572 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Utdelningen ska främst finansiera insatser avseende ungdomsbasen, utrednings- och akutenheten, medborgarkontoren i Araby och Teleborg, sociala insatsgruppen, samt fältverksamhet. Medlen ska även användas för finansiering av driftkostnader för särskilda boenden enligt SoL¹⁹ och LSS²⁰ samt träffpunkter för pensionärer i kommunens olika stadsdelar. Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna ryms inom vad som är tillåtet enligt 5 § 1 AKBL. Boverket gör samma bedömning.

Karlskrona

AB Karlskronahem har fört över 5 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL. Kommunen avser använda medlen till följande:

- Boendestödteamet. Olika boendestöd som t.ex. Rosenbom (korttidsboende för personer som saknar egen bostad), Ungbo (boende för ungdomar som av olika skäl inte kan bo hemma men inte behöver placeras på institution och Vilja (skydds- och stödboende för vuxna kvinnor med beroendeproblematik).

¹⁹ Socialtjänstlagen (2001:453).

²⁰ Lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade.

- 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 överföringarna är tillåtna enligt lagen.

Helsingborg

Helsingborgshem AB har fört över 373 678 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Medlen ska användas inom SoL- och LSS-boenden, särskilda boenden samt boenden inom det bostadssociala programmet som Helsingborgs stad ansvarar för.

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna enligt lagen.

Hässleholm

AB Hässlehem har fört över 3 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL 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 enligt lagen.

Klippan

Bostads AB Treklövern har fört över 112 000 kronor enligt 3 § AKBL och 500 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Enligt Klippans kommun ska överföringen enligt 5 § 1 AKBL användas för anläggande av spontanidrottsplats. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna enligt lagen.

Höör

Höörs Fastighets AB har fört över 604 000 kronor enligt 3 § AKBL och 2 000 000 kronor enligt 5 § AKBL. Överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska enligt kommunen bland annat användas till sociala kontrakt, boendekoordinator, trygghetsfrämjande åtgärder och integrationsfältarbetare. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna enligt lagen.

Malmö

MKB Fastighets AB har fört över 3 731 000 kronor enligt 3 § AKBL och 30 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL. Beloppen enligt 5 § 1 AKBL överförs för kommunens kostnader för den strukturella hemlösheten. Den strukturella hemlösheten är en följd av rådande bostadsbrist som medför att ekonomiskt svaga hushåll inte kan konkurrera på bostadsmarknaden.

Strukturell hemlöshet beror bland annat på den stora och ständigt ökande bostadsbristen i Malmö, främst inom hyresrätt.

MKB Fastighets AB är den ledande aktören på Malmös bostadsmarknad och enligt Malmö stad så bör ett större ansvar läggas på bolaget när det gäller den strukturella hemlösheten. De dominerande boendeformerna för hemlösa av strukturella orsaker är de lägenheter som kommuner hyr och hyr ut till hemlösa i andra hand, hotell, vandrarhem och campingboenden. Direkta kostnader för dessa boenden beräknas uppgå till 220 miljoner kronor för 2017. Hemlösa av strukturella orsaker finns också i vissa fall på dygnsboenden som drivs av Malmö stad eller på entreprenad. Den totala kostnaden för strukturell hemlöshet uppskattas till 260 miljoner kronor för 2017. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna enligt lagen.

Höganäs

AB Höganäshem har fört över 34 000 kronor enligt 3 § AKBL och 2 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL. Vad gäller överföringen enligt 5 § 1 AKBL har kommunen enbart angett att beloppet kommer gå till bostadssociala ändamål. Boverket har genom länsstyrelsen begärt att bolaget och kommunen preciserar åtgärderna enligt 5 § 1 AKBL men vi har inte fått något utförligt underlag som svarar på frågan. Årsredovisningen för 2017 ger inte heller någon vägledning. Det går därför inte att bedöma om överföringen är tillåten.

Halmstad

Halmstad Fastighets AB har fört över 4 026 000 kronor till Halmstad Rådhus AB enligt 3 § och 20 miljoner kronor enligt 5 § 1 till Halmstad Rådhus AB för vidareutdelning till Halmstad kommun. Överföringen på 20 miljoner kronor ska användas för projekt som främjar integration och social sammanhållning, fritids- och idrottsanläggningar till kommunens större bostadsområden, samt grupp- och serviceboenden för funktionshindrade. Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Mölnadal

Mölnadalsbostäder AB har fört över 1 830 000 kronor enligt 3 § AKBL och 4 800 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL till ägaren kommunen. Det överförda beloppet enligt 3 § AKBL överstiger tillåtet belopp med 604 000 kronor (tillåtet belopp 1 226 000 kronor).

Överföringen enligt 5 § 1 AKBL kommer att användas för att delfinansiera olika bostadssociala åtgärder som ska främja integration och social sammanhållning. Bland åtgärderna kan nämnas spontanindrott på

näridrottsplatser, trygghetslösning, IT-stöd för seniorer, trygghetsvandringar, tunnelmålningar, klottersanering, områdesfestivaler, bostadsnära odling, cykelkurs för vuxna samt språkkurser. Överföringen enligt 5 § 1 AKBL är tillåten.

Karlstad

Karlstad Bostads AB har lämnat en utdelning på 254 000 kronor enligt 3 § AKBL till Karlstad Stadshus AB och 12 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL till Karlstad Stadshus AB för vidareutdelning till Karlstad kommun. Kommunen planerar i första hand att använda utdelningen i följande projekt:

- Socialpsykiatriboende på Stockfallet
- Bostadssociala ändamål
- Konstgräsplan för Ilanda
- Arbete mot hemlöshet

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna enligt lagen.

Örebro

Örebrobostäder AB har fört över 921 000 kronor enligt 3 § AKBL och 30 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL till Örebro Rådhus AB.

Överföringen på 30 miljoner kronor ska gå till aktiviteter/projekt inom Örebro kommun som främjar integrationen bland framförallt barn och ungdomar i prioriterade bostadsområden, bland dessa följande projekt:

- Finansiering av kommunens driftkostnader för ungdomshuset Tegelbruket, 9,6 miljoner kronor.
- Finansiering av familjecentraler, 6,7 miljoner kronor.
- Skolskjutskostnader nyanlända elever, 4 miljoner kronor. Nyanlända elever erbjuds introduktion och skolgång i skolor där en dominerande andel elever har annan etisk bakgrund än den svenska för att skapa förutsättningar för jämlika utbildningsvillkor och integration i det svenska samhället.
- Sommaraktiviteter för barn och ungdomar, 2,2 miljoner kronor.
- Partnerskapet ”En stärkt skola i Vivalla”, 1,0 miljoner kronor. Fokus ligger inom områdena barn och ungas möjligheter att nå målen i skolan, stärka familjerna kring barn och unga samt en levande skola även utanför skoltid.

- Linje 14, 1,25 miljoner kronor. Linje 14 är ett samverkansprojekt mellan Örebro universitet och Örebro kommun och syftar till att fler ungdomar som växer upp i studieovana miljöer på väster i Örebro ska studera vidare på universitet eller högskola efter gymnasiet.
- Perrongen, 2 miljoner kronor. Perrongen är en ingång dit nyanlända elever och barn kommer för ett första möte med den svenska skolan. Det görs en övergripande kartläggning som syftar till att ge en första bild av skolerfarenheter, språk- och ämneskunskaper, styrkor och förmågor. Kartläggningen ligger sedan till grund för erbjudande om skolplacering.
- Annan anvisningsskola för årskurs 7-9 i Vivalla, 1,75 miljoner kronor. Höstterminen 2017 avvecklades årskurserna 7-9 på Vivallaskolan och eleverna anvisades i stället till nya skolor. Kommunen ser förändringen som ett led i att öka integrationen i kommunens skolor och i det svenska samhället.
- Konstgräsplan i Vivalla, 1,2 miljoner kronor.
- Ökade driftkostnader för Brickbackens IP, 0,3 miljoner kronor.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna enligt lagen. Boverket gör samma bedömning.

Borlänge

AB Stora Tunabyggen har fört över 649 000 kronor enligt 3 § AKBL och 33 351 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Det överförda beloppet enligt 3 § AKBL överstiger tillåtet belopp med 4 000 kronor (tillåtet belopp 645 000 kronor).

Beloppen enligt 5 § 1 AKBL avses användas bland annat till följande insatser: Renovering och förbättring av befintliga bostadsområden samt skapa nya bostadsområden och förutsättningar för nya bostadsområden i enlighet med Boendeutvecklingsprogrammet samt Utvecklingsplan som är antagna av kommunen. Integration och social sammanhållning ska främjas i samband med åtgärderna. Boverket bedömer att åtgärderna är tillåtna enligt lagen.

Gävle

AB Gavlegårdarna har fört över 16 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL. Överförda medel på 16 miljoner avser bland annat följande aktiviteter:

- Aktiv fritid. Ett projekt för att arbeta med kultur och fritidsaktiviteter för personer med funktionsnedsättning som bor i grupp eller

servicebostad eller har stöd från det personliga stödet inom omvårdnadsförvaltningen.

- Fritidsgård, integrationsprojekt i Andersberg,
- Kulturföreningen Kulturum i stadsdelen Brynäs.
- Vård/värdinna i trygghetsboende.
- Ett samarbete mellan socialförvaltningen och Gavlegårdarna där man ska motverka att hyresgäster hamnar i en ekonomisk situation där de riskerar avhysning.
- IK Sätra vilket är ett spontanaktivitetsprojekt för låg och mellanstadiebarn.
- Ett projekt som stöttar Gefle IF Fotboll med material, planhyror, utbildning, samarbete med socialtjänsten m.m. på grund av den starka inströmningen till föreningen av nyanlända ungdomar som vill spela fotboll.
- Föreningen Lyfta som bedriver verksamhet för utsatta kvinnor från andra länder.
- Studieförbundet Vuxenskolan. Ett projekt som vänder sig till ensamkommande flyktingbarn med fokus på att lotsa och erbjuda aktiviteter inom kultursektorn.

Länsstyrelsen i Gävleborg har dock noterat att underlaget för vilka ändamål som undantagen värdeöverföring ska gå till inte samstämmer med det totala belopp som bolaget har fört över. Den totala summan för redovisade insatser är på knappt 12 miljoner kronor. Bolaget har angett att utdelning på 16 miljoner kronor faller under undantaget 5 § 1 AKBL.

Länsstyrelsen har bedömt att de redovisade överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning, dock upp till det beloppet som faktiskt är redovisat.

Slutsats

Det är 23 bostadsbolag som har använt sig av undantagen från värdeöverföringsbegränsningen. Det är ungefär samma antal som tidigare år då siffran varierat mellan 14 och 27 bolag.

För år 2017 är det bostadsbolagen i kommunerna Sundbyberg, Eskilstuna, Norrköping, Linköping, Växjö, Helsingborg, Malmö, Halmstad, Karlstad, Örebro, Borlänge och Gävle som svarar för de största

värdeöverföringarna från cirka 10 miljoner kronor till nästan 374 miljoner kronor. Helsingborgshem AB i Helsingborg har lämnat den största överföringen på totalt 373 678 000 kronor.

Av de 23 bolagen har 22 fört över medel till kommunen enligt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder. Två bolag har använt undantaget för att föra över vinster från fastighetsförsäljningar.

För att länsstyrelserna och Boverket ska kunna bedöma huruvida överföringar av överskott enligt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder främjar integration och social sammanhållning behöver kommunerna skicka in underlag som beskriver åtgärderna. Bland åtgärderna kan nämnas upprustning och anläggande av ungdomshus, lekplatser, fritidsanläggningar, idrottsplatser, konstgräsplaner med mera.

Tre kommuner²¹ har lämnat bristfälliga redogörelser vad gäller undantaget enligt 5 § AKBL trots förfrågan om förtydligande från Boverket. Det har därför inte gått att på ett säkert sätt avgöra om överföringarna, helt eller delvis, är godkända i enlighet med bestämmelserna.

Överskott får även användas för åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Här har kommunerna beskrivit åtgärder så som olika former av boende för missbrukare, skyddat boende för våldsutsatta kvinnor, genomgångsboenden, HVB-hem, arbete med hedersrelaterade frågor, samt kostnader för hemlöshet.

²¹ Ekerö, Höganäs och Gävle kommun.

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 2011–2017. I tabellen finns även siffror för räkenskapsåret 2010 men då gällde andra regler²². Den stora skillnaden mellan nuvarande och tidigare bestämmelser är dagens regler om undantag från värdeöverföringsbegränsning.

Tabell 3. Värdeöverföringar räkenskapsåren 2010–2017

Räkenskapsår	Ränta på beräkningsunderlag %	Totalt överfört Tkr	Varav otillåtet Tkr	Varav undantagen Tkr
2017	1,51	827 427	609	755 657
2016 ²³	1,34	841 819	3 666	774 753
2015 ²⁴	1,58	632 712	12 451	541 848
2014 ²⁵	2,62	229 124	11 456	142 429
2013 ²⁶	3,01	1 185 521	8 846	1 054 110
2012 ²⁷	2,52	3 658 328	8 500	3 552 173
2011 ²⁸	3,57	1 658 768	17 873	1 513 399
2010 ²⁹	3,76	411 800	279 946	-

För år 2017 har totalt överfört belopp minskat marginellt jämfört med år 2016. Av detta belopp utgör cirka 91 procent överföringar enligt undantagen. De otillåtna värdeöverföringarna har minskat jämfört med tidigare år och andelen bolag som lämnat otillåtet belopp vilket endast är 1 procent, den lägsta siffran sedan lagen infördes år 2011.

²² Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

²³ Boverkets rapport 2018:11, dnr 2950/2017.

²⁴ Boverkets rapport 2017:9, dnr 1729/2016.

²⁵ Boverkets rapport 2016:4, dnr 1680/2015.

²⁶ Boverkets rapport 2015:3, dnr 1329-2183/2014.

²⁷ Boverkets rapport 2014:1, dnr 1329-2730/2013.

²⁸ Boverket rapport 2013:1, dnr 1329-2365/2012.

²⁹ 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 värdeöverföringar för räkenskapsåret 2017. Den första sammanställningen (tabell 4) innehåller de 79 bolag som redovisat värdeöverföringar till ägaren, men där undantag från begränsningsregeln inte förekommer. De 79 bolagen har värdeöverföringar netto större än 0 kronor.

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 23 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 2017.
- **Utdelning.** På bolagsstämman beslutat utdelningsbelopp avseende räkenskapsåret 2017. Utdelningen betalades ut under år 2018.
- **Lämnade koncernbidrag inklusive skatteeffekt.** Lämnade koncernbidrag till moderbolag och systerbolag. Uppgiften gäller

nettobelopp det vill säga 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 1,51 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

Varav överföringar enligt

- **3 § AKBL.** Tillskjutet kapital \times 1,51 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.
- **4 § AKBL.** Överföring av nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastighet. Högst hälften av nettoöverskottet får överföras.
- **5 § 1 AKBL.** 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 AKBL.** Överföring mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Tabell 4. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring. Räkenskapsår 2017. 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 1,51 % ³⁰
Stockholms län										
Stockholm	AB Svenska Bostäder	1 519 000	636 000	91 476	9 604				9 604	9 604
Stockholm	AB Familjebostäder	750 000	55 000	165 837	831				831	831
Stockholm	AB Stockholmshem	882 000	63 000	283 742	951				951	951
Sollentuna	AB Sollentunahem	380 700	380 700	61 058	5 749				5 749	5 749
Tyresö	Tyresö Bostäder AB	15 000	15 000	18 379	227				227	227
Södertälje	Telge Hovsjö AB	20 000	20 000	11 870	298				298	302
Södertälje	Telge Bostäder AB	95 500	65 680	68 542	978				978	992
Nynäshamn	AB Nynäshamnsbostäder	50 000	10 000	13 924	151				151	151
Nykvarn	AB Nykvarnsbostäder	15 000	15 000	5 720	226				226	227
Vallentuna	AB Össebyhus	900	900	971	14				14	14
Upplands-Bro	Upplands-Brohus AB	35 000	35 000	13 018		529			529	529
Uppsala län										
Enköping	AB Enköpings Hyresbostäder	7 430	7 430	25 140	112				112	112
Älvkarleby	AB Älvkarlebyhus	5 000	5 000	1 607	75,5				75,5	76
Södermanlands län										
Katrineholm	Katrineholms Fastighets AB	40 000	40 000	7 901	604				604	604
Nyköping	Nyköpingshem AB	10 000	10 000	41 406	134				134	151
Strängnäs	Strängnäs Bostads AB	25 010	3 000	6 588	45				45	45

³⁰ Dock högst hälften av bolagets resultat.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 1,51 % ³⁰
Gnesta	Gnestahem AB	60 000	60 000	5 655	350				350	906
Östergötlands län										
Finspång	Vallonbygden AB	14 000	i.u.	11 705		147			147	211
Mjölby	Bostadsbolaget i Mjölby	5 000	4 500	24 602	68				68	68
Söderköping	Ramunderstaden AB	9 000	9 000	12 897	136				136	136
Ödeshög	Ödeshögsbostäder AB	12 480	12 480	4 133		147			147	188
Jönköpings län										
Gislaved	Gislavedshus AB	8 250	8 250	8 709	125				125	125
Jönköping	AB Bankerydshem	750	i.u.	2 547		9			9	11
Jönköping	Bottnaryds Bostads AB	169	169	360		2			2	3
Jönköping	AB Norrahammars Kommunala Bostäder	1 400	i.u.	4 932		16			16	21
Jönköping	Visingsöbostäder AB	248	i.u.	374		2			2	4
Värnamo	Finnvedsbostäder	6 200	6 200	12 298	93				93	94
Mullsjö	Mullsjö Bostäder AB	10 200	7 700	6 801	115				115	116
Vetlanda	Witalabostäder AB	3 000	3 000	1 552 ³¹		4 231	4 230		1	45
Kronobergs län										
Ljungby	Ljungbybostäder	2 500	2 500	6 083		38			38	38
Växjö	Vidingehem AB	13 310	13 310	4 472		65			65	200
Uppvidinge	AB Uppvidingehus	1 500	1 500	4 428		20			20	23
Kalmar län										

³¹ Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt -2679+4231=1 552.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 1,51 % ³⁰
Hultsfred	AB Hultsfreds Bostäder AB	2 010	2 010	677	27				27	30
Kalmar	Kalmarhem AB	10 000	10 000	12 199	151	11 700	11 700		151	151
Nybro	Nybro Bostads AB	2 800	2 800	6 336		38			38	42
Vimmerby	Vimarhem AB	2 700	2 700	5 088		40			40	41
Västervik	Västerviks Bostads AB	7 000	7 000	31 885	106				106	106
Blekinge län										
Sölvesborg	Sölvesborgshem AB	41 270	i.u.	8 510	533				533	623
Karlshamn	Karlshamnsbostäder AB	16 000	16 000	23 722 ³²		25 068	24 825		243	242
Skåne län										
Bromölla	AB Bromöllahem	7 200	3 000	608	45				45	45
Kristianstad	AB Kristianstadsbyggen	11 700	11 700	30 378	177	2 340	2 340		177	177
Ängelholm	AB Ängelholmshem	6 774	380 002 ³³	13 265	5 737				5 737	5 915
Båstad	Båstadhjem AB	4 000	4 000	1 693	54				54	60
Kävlinge	Kävlinge Kommunala Bostads AB	29 200	7 665	16 947	116				116	116
Lund	Lunds kommuns Fastighets AB	120 000	90 505	108 220	1 367				1 367	1 367
Svalöv	AB Svalövsbostäder	6 315	2 915	4 130	44				44	44
Svedala	Bostads AB Svedalahem	6 000	6 000	1 991	91				91	91
Trelleborg	AB Trelleborgshem	21 535	21 535	32 317	325				325	325
Bjuv	AB Bjuvsbostäder	5 000	5 000	30 672	75				75	75

³² Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt -1346+25 068=23 722.

³³ 373 228 tkr avser nyemission genom apportegendom.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 1,51 % ³⁰
Hallands län										
Kungsbacka	Eksta Bostads AB	50 000	50 000	22 556	755				755	755
Falkenberg	Falkenbergs Bostads AB	253 000	253 000	28 508 ³⁴		29 719	27 269		2 450	3 820
Västra Götalands län										
Ale	AB Alebyggen	17 400	17 400	19 480	76				76	263
Falköping	Falköpings Hyresbostäder AB	4 600	i.u.	16 518	69				69	69
Göteborg	Göteborgs Stads Bostads AB (Bostadsbolaget)	40 000	40 000	146 357	604	81 900	81 900		604	604
Götene	AB Götene Bostäder	5 000	i.u.	589	67				67	76
Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv	Förbo AB	19 133	19 133	59 455	289				289	289
Karlsborg	AB Karlsborgsbostäder	1 500	1 500	2 587		18			18	23
Lidköping	AB Bostäder i Lidköping	5 000	4 000	24 254	60				60	60
Lysekil	Lysekils Bostäder AB	4 073	i.u.	4 587	61				61	62
Mark	Marks Bostads AB	44 000	44 000	17 036	664				664	664
Partille	Partillebo AB	50 000	50 000	42 583	755				755	755
Skara	Centrumbostäder i Skara AB	3 000	i.u.	6 794		35			35	45
Skövde	AB Skövdebostäder	7 300	7 300	67 548	110				110	110
Sotenäs	Sotenäsbostäder AB	11 478	i.u.	5 953	170				170	173
Stenungsund	Stenungsundshem AB	35 725	i.u.	19 052	539				539	539

³⁴ Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt -1 211+29 719=28 508.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värde överföringar netto	Tillåten värdeöverföring 1,51 % ³⁰
Trollhättan	AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag	100 000	29 000	14 433		273			273	438
Västmanlands län										
Sala	Salabostäder AB	10 247	i.u.	13 368	155				155	155
Västerås	Bostads AB Mimer	240 000	149 500	30 385	1 367	36 797	36 797		1 367	2 257
Dalarnas län										
Falun	Kopparstaden AB	16 000	12 044	243 808	182				182	242
Säter	Säterbostäder AB	19 000	i.u.	6 486	285				285	287
Gävleborgs län										
Bollnäs	AB Bollnäs Bostäder	35 000	11 000	2 368	166	10 140	10 140		166	166
Ljusdal	Ljusdalshem	7 000	7 000	12 001	106				106	106
Hudiksvall	AB Hudiksvallsbostäder	20 000	20 000	4 374	302				302	302
Västernorrlands län										
Timrå	AB Timråbo	6 000	i.u.	7 030	91				91	91
Sundsvall	Mitthem AB	50 000	50 000	13 171	50 755		50 000		755	755
Örnsköldsvik	AB Övikshem	57 000	57 000	28 761	860				860	861
Sollefteå	Solatium Hus & Hem AB	41 000	i.u.	5282	619				619	619
Västerbottens län										
Lycksele	Lycksele Bostäder AB	8 200	8 200	1 758	124	4 602	4 602		124	124
Norrbottnens län										
Arvidsjaur	Arvidsjaurhem AB	2 760	2 760	3429		33			33	42
								Summa	43 071	46 956

Tabell 5. Bolag som redovisat undantag från begränsningen, samlat och fördelat på olika värdeöverföringar. Räkenskapsår 2017. Belopp i tkr.

Bolagets namn	Aktie- kapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Netto- överskott avytttrade fastigheter	TOTALA VÄRDEÖVERFÖRINGAR					VARAV ÖVERFÖRINGAR ENLIGT			
					Utdelning	Lämnade koncern- bidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägart illskott	Övrig över- föring	Värde- över- föringar netto	3 §	4 §	5 § 1	5 § 2
Järfällahus AB	443 477	226 377	27 675		3 418			6 000	9 418	3 418		6 000	
AB Ekerö Bostäder Fastighets AB Förvaltaren	10 000	4 600	7 672		151				151			151	
AB Väsbyhem	500 000	235 967	97 396	24 244	3 563			18 000	21 563	3 563		18 000	
AB Sigtunahem	130 000	58 000	88 363		876			5 400	6 276	876		5 400	
AB Sigtunahem	38 422	38 422	36 363	56	580			4 415	4 995	580		4 415	
Eskilstuna Kommunfastigheter	40 000	40 000	63 933	81 369	50 190				50 190	604	38 586	11 000	
Hysesbostäder i Norrköping AB	25 000	25 000	38 072		16 400	14 586	14 586		16 400	378		16 023	
AB Stångåstaden	368 000	347 400	114 394		60 242	56 004	56 004		60 242	5 242		55 000	
Växjöbostäder AB	140 050	140 050	113 321	-4 421	68 800	1 649			70 449	1 877		68 572	
AB Karlskronahem	140 000	109 160	9 571		5 000				5 000			5 000	
Helsingborgshem AB	29 300	26 000	412 260		373 678				373 678			373 678	
AB Hässlehem	2 155	2 155	11 916		3 000				3 000			3 000	
Bostads AB Treklövern	7 400	7 400	9 596		612				612	112		500	
Hörs Fastighets AB	40 000	40 000	5 718		2 604				2 604	604		2 000	
AB Höganäshem	2 235	2 235	16 652	13 488	2 034				2 034	34		2 000	
MKB Fastighets AB	1 500 000	247 100	84 669		33 731	114 035	114 035		33 731	3 731		30 000	
Halmstads Fastighets AB	273 000	266 650	64 326	463	24 026	23 400	23 400		24 026	4 026		20 000	

Bolagets namn	Aktie- kapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Netto- överskott avytttrade fastigheter	TOTALA VÄRDEÖVERFÖRINGAR					VARAV ÖVERFÖRINGAR ENLIGT			
					Utdelning	Lämnade koncern- bidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägart illskott	Övrig över- föring	Värde- över- föringar netto	3 §	4 §	5 § 1	5 § 2
Mölnalsbostäder AB	40 000	81 173 ³⁵	9 801 ³⁶			6 630			6 630	1 830		4 800	
Karlstads Bostads AB	62 000	16 800	89 240		12 254				12 254	254		12 000	
Kilsbostäder AB	2 500	i.u.	4 400	467		182			182		182		
Örebrobostäder AB	526 000	61 000	208 389	-11 279	30 921				30 921	921		30 000	
AB Stora Tunabyggen	42 700	42 700	98 005		34 000				34 000	649		33 351	
AB Gavlegårdarna	312 000	312 000	82 543		16 000	351			16 351			16 000	
								SUMMA	784 525	28 699	38 768	716 889	0

³⁵ Av Kvarnfallet Mölndal AB:s sammanträdesprotokoll den 4 december 2002 framgår att Mölndals kommun, som till 100 procent ägde Kvarnfallet Mölndal AB, i samband med försäljning av bostadslägenheter, beslutade att vinsten skulle återföras till Mölndalsbostäder AB via Kvarnfallet Mölndal AB. Aktieägartillskottet är 86,2 miljoner kronor.

Aktiekapitalet i Mölndalsbostäder AB har därefter höjts till 40 miljoner kronor och en överkursfond om 59,1 miljoner kronor har bokförts hos bolaget.

³⁶ Resultatet efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt $3\,171 + 6\,630 = 9\,801$.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

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