

Delgivning: Nya ägardirektiv för Förbo AB

32

2022KS24

## Noteringar från möte i Förbos ägarråd

**Datum:** 2022-09-29

**Tid:** kl 10.00-12.00

**Plats:** Förbos huvudkontor, Råda torg 4, Mölnlycke

**Deltagare:**

Per Vorberg, Härryda kommun

Patrik Linde, Härryda kommun

Kristian Vramsten, Mölndals stad

Viktor Lundblad, Lerums kommun

Jon Haraldsson, Lerums kommun

Miguel Odhner, Kungälv kommun

Anders Halldén, ordförande Förbo AB

Joakim Kahlman, vice ordförande Förbo AB

Peter Granstedt, VD Förbo AB

Helen Gårdh, ekonomichef Förbo AB

**Per Vorberg öppnade mötet och hälsade alla välkomna. Alla närvarande presenterade sig.**

Jon Haraldsson ersätter Renée Bengtsson och Viktor Lundblad ersätter Alexander Abenius då de har förhinder att närvara.

### 1. Nuläge och aktuella händelser i Förbo

Peter Granstedt presenterade aktuella händelser på Förbo och Helen Gårdh ekonomisk prognos för 2022 och 2023. På grund av tuffare tider är graden av osäkerhet högre för 2023 och lönsamheten kommer att försämrats.

Ägarrådet noterade informationen.

### 2. Uppdatering ägardirektiv

Förslaget till nytt ägardirektiv från ägarrådet 2022-05-31 gick igenom och alla enades om ett nytt förslag. Förslaget stäms av inom respektive kommun för att säkerställa att stöd finns för förslaget. Tidplanen är att beslut i respektive kommunfullmäktige tas senast under februari 2023.

### 3. Värdeöverföring stämman 2023

Utifrån prognosen för 2022 föreslås en värdeöverföring för bostadssociala ändamål på 15 Mkr till stämman 2023. Från räkenskapsåret 2023 pausas värdeöverföringen då ett sämre resultat förväntas i bolaget. Förslaget stäms av inom respektive kommun för att säkerställa att stöd finns för förslaget. Tidplanen är att beslut i respektive kommunfullmäktige tas senast under februari 2023.

### 4. Övriga frågor

Helen Gårdh presenterade Boverkets rapport över värdeöverföringar för räkenskapsåret 2020. Rapporten mailas ut till samtliga närvarande.

Kristian Vramsten lyfte frågan om att laddstolpsutbyggnad skall ske genom energibolaget eller Mölndals parkering i Mölndals stad. Varje kommun hanterar utbyggnaden i samarbete med Förbo.

### 5. Nästa möte

Teamsmöte planeras i mitten av januari för att stämma av frågan om ägardirektiv och värdeöverföring. Därutöver planeras två ägarråd, i maj och september under år 2023. Förslag på tider skickas ut.

Noteringar av Helen Gårdh

## ÄGARDIREKTIV

För verksamheten i Förbo Aktiebolag (Bolaget) ska följande föreskrifter gälla. Föreskrifterna har antagits av fullmäktige i Härryda, Mölndals, Lerums och Kungälv's kommuner (Ägarkommunerna) och har dessutom fastställts av årsstämman i Bolaget.

### 1. Bolagets verksamhet m m

Förutom genom lag och annan författning regleras Bolagets verksamhet och Bolagets förhållande till Ägarkommunerna genom

- a) gällande bolagsordning,
- b) gällande aktieägaravtal mellan Ägarkommunerna,
- c) gällande ägardirektiv för verksamheten,
- d) förekommande avtal mellan Ägarkommun eller Ägarkommuner och Bolaget.

### 2. Ägarkommunernas direktiv rätt

Ägarkommunerna utfärdar vid behov gemensamt direktiv för Bolagets verksamhet.

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv i den mån de inte står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

Utfärdade direktiv ska, om ej annat anges, lända till omedelbar efter rättelse.

### 3. Ägarkommunernas ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelserna i ägarkommunerna. Kommunstyrelserna utövar kommunernas ledningsfunktion över bolaget.

Ägarkommunernas kommunstyrelser äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna respektive kommunstyrelse den information om verksamheten som den begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelserna enligt 6 kap. 1 a § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

#### 4. Bolagets verksamhet och ändamål

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringprincip främja Härryda, Mölndals, Lerums och Kungälvskommuners behov av bostadsförsörjning, kompletterande kommersiella lokaler och annan service samt lokaler för den kommunala verksamheten genom att äga och/eller förvalta fastigheter.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och med möjlighet till boendeinflytande för hyresgästerna, förenat med ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Bolaget ska

- tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster,
- samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov,
- vid alla ny- och ombyggnader välja energieffektiva lösningar och sunda byggmaterial och driva verksamheten i sin helhet på ett ekologiskt hållbart sätt, präglad av ett aktivt miljöarbete,
- bidra till integration och mångfald, samt
- genomgående låta verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna.

Bolagets verksamhet ska huvudsakligen bestå i att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt.

I syfte att bidra till integration och/eller mångfald eller om det annars finns verksamhetsmässiga skäl, får Bolaget dock besluta om att även bygga bostadsrätter och/eller ägarlägenheter och avyttra dessa.

I syfte att säkra social hållbarhet med blandande upplåtelseformer även i befintliga bostadsområden kan ombildning av hyresrätter till bostadsrätter och ägarlägenheter ske. Inför ombildning av hyresrätter ska berörd kommun ha vetorätt om beslutet.

## 5. Underställningsplikt

Kommunfullmäktige i Ägarkommunerna ska erhålla tillfälle att ta ställning innan beslut av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas beträffande Bolagets verksamhet. Vilka typer av beslut som avses exemplifieras i aktieägaravtal mellan Ägarkommunerna.

I tillägg till vad som anges i tredje underpunkten i punkten 9.3 i aktieägaravtalet ska inte heller beslut om bildande av dotterbolag till Bolaget (oavsett om det sker genom nybildning eller förvärv av lagerbolag) för drivande av viss verksamhet som faller inom bolagets löpande verksamhet anses vara av principiell beskaffenhet eller av annars större vikt, förutsatt att det finns affärs- eller verksamhetsmässiga skäl för att driva sådan verksamhet i dotterbolag. Sådan verksamhet skulle exempelvis men inte uteslutande kunna bestå i parkeringsverksamhet för att tillgodose det behov av parkering som Bolagets fastigheter ger upphov till.

## 6. Förvaltningsberättelsen

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för lekmannarevisorns granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 1 a §§ kommunallagen.

## 7. Informationsskyldighet

Bolaget ska hålla Ägarkommunerna väl informerade om sin verksamhet. Bolaget ska dessutom – om det inte möter hinder på grund av sekretess – till Ägarkommunerna snarast översända

- a) protokoll från bolagsstämma,
- b) protokoll från styrelsesammanträde,
- c) Bolagets årsredovisning,
- d) revisionsberättelsen,
- e) löpande kvartalsvisa redovisningar av Bolagets förvaltning, ställning och resultat.

## 8. Särskilt om Bolagets ekonomiska förhållanden

Bolagets verksamhet ska bedrivas med en målsättning att långsiktigt lämna marknadsmässig avkastning till ägarna. Bolaget ska eftersträva följande långsiktiga ekonomiska mål:

- ~~konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen~~
- direktavkastning på lägst 2,5 procent ~~3,5 procent~~ (driftnetto exklusive räntor/avskrivningar/administration ställt mot marknadsvärdet)
- synlig soliditet : ~~endast undantagsvis tillåtas understiga~~ ska uppgå till lägst tjugofem (25) ~~tjugo (20)~~ procent

Bolagets verksamhet ska finansieras genom dess aktiekapital samt i övrigt genom internt genererade medel och/eller upplåning. Bolaget ska via sin löpande verksamhet skapa utrymme för nyproduktion av bostäder i Ägarkommunerna utan ytterligare ägartillskott.

I Bolaget redovisad vinst ska, i den mån den inte behövs för Bolagets konsolidering, utdelas till aktieägarna med beaktande av gällande lagstiftning.


---

Ägardirektivet ska ses över inför varje ny mandatperiod.

Ovanstående ägardirektiv har antagits av fullmäktige i Ägarkommunerna enligt följande:

- Härryda kommun Datum: 202x-xx-xx
- Lerums kommun Datum: 202x-xx-xx
- Mölndals stad Datum: 202x-xx-xx
- Kungälv kommun Datum: 202x-xx-xx

Ägardirektiven har jämväl fastställts på bolagstämma i Bolaget.



# Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkensårsåret 2020



Titel: Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala  
bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2020  
Rapportnummer: 2022:6  
Utgivare: Boverket, mars, 2022  
ISBN pdf: 978-91-7563-994-9  
Diarienummer: 3.4.1 3409/2021

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)  
Alternativa format kan beställas från Boverket.  
E-post: [publikationsservice@boverket.se](mailto:publikationsservice@boverket.se)  
Telefon: 0455-35 30 00  
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

# Förord

Rapporten innehåller en sammanställning och redogörelser för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar för räkenskapsåret 2020.

Rapporten är sammanställd av nationalekonomen Oskar Gramstad och juristen Greta Lenhoff.

Karlskrona mars 2022

Yvonne Svensson  
stf. generaldirektör

# Innehållsförteckning

Förord .....	3
Sammanfattning.....	5
Kapitel 1. Inledning och läsanvisningar .....	7
Kapitel 2. Reglerna om begränsning av värdeöverföringar .....	8
Begränsningsregeln (3 §).....	8
Undantag för vinster från fastighetsförsäljning (4 §) .....	10
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 .....	17
Kapitel 4. Överförda belopp .....	35
Kapitel 5. Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag .....	36

## Sammanfattning

För räkenskapsåret 2020 är det sammanlagt 257 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter. Det saknas inga uppgifter. Av de 257 bostadsbolagen har

- 60 procent inte lämnat någon värdeöverföring,
- 33 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp<sup>1</sup> och
- 7 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp

För räkenskapsåret 2020 har 18 bolag<sup>2</sup> lämnat otillåtna värdeöverföringar, vilket är betydligt fler än tidigare år då antalet bolag som gjort otillåtna värdeöverföringar varierat mellan 3–14 bolag. Totalt har 320 509 000 kronor överförts utöver vad som är tillåtet, vilket är en avsevärt högre summa än för räkenskapsåret 2019. Det är också det största otillåtna beloppet sedan bestämmelserna infördes.

Beloppsmässigt varierar de otillåtna överföringarna mellan 1 000 kronor (Norsjölägenheter AB) och 312 500 000 kronor (Eskilstuna Kommunfastigheter AB). Orsakerna till de otillåtna utdelningarna, i de fall detta går att utläsa, varierar. I Eskilstuna Kommunfastigheter AB:s fall handlar det exempelvis om en felaktig värdeöverföring enligt 4 § lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, AKBL. I andra fall har bolagen använt felaktig genomsnittlig statslåneränta vid sina beräkningar av högsta tillåtna värdeöverföring enligt 3 § AKBL. I ytterligare något fall är orsaken en felaktig tillämpning av undantaget i 5 § 2 AKBL om koncernbidrag mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

De totala värdeöverföringarna från de allmännyttiga bostadsbolagen till ägarna kommunerna uppgår till knappt 1 089 miljoner kronor, varav överförda belopp enligt undantagen från värdeöverföringsbegränsningen uppgår till cirka 723 miljoner kronor.

---

<sup>1</sup> För 2020 är högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital × 0,93 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.

<sup>2</sup> AB Bostäder i Lidköping, AB Gavlegårdarna, AB GöteneBostäder, AB Hulstfreds Bostäder, AB Nykvarnsbostäder, AB Stora Tunabyggen, AB Timråbo, Bostads AB Svedalahem, Eskilstuna Kommunfastigheter AB, Herrljungabostäder AB, Höörs Fastighets AB, Kalmarhem AB, Norsjölägenheter AB, Sotenäs bostäder AB, Upplands-Brohus AB, Varbergs Bostads AB, Vidingehem AB, Ödeshögsbostäder AB

Det är 32 bostadsbolag som har använt sig av undantagen från värdeöverföringsbegränsningen. Av de 32 bostadsbolagen har 30 bolag gjort minst en godkänd värdeöverföring enligt undantagen. För tidigare år har antalet godkända värdeöverföringar enligt undantagen varierat mellan 14 och 31 bolag.

För räkenskapsår 2020 är det Eskilstuna Kommunfastigheter AB som har lämnat den största överföringen på knappt 335 miljoner kronor. Bostadsbolagen i Bjuv, Helsingborg, Karlstad, Kävlinge, Linköping, Lund, Malmö, Växjö och Örebro svarar tillsammans med Eskilstuna för de största överföringarna från 30 miljoner kronor till 335 miljoner kronor.

Av de 32 bolagen har 27 fört över medel till kommunen enligt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder. Fem bolag har använt sig av undantaget för att föra över vinster från fastighetsförsäljningar. Ett bolag har använt undantaget för värdeöverföringar mellan allmännyttiga bostadsbolag inom samma koncern.

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 allaktivitetshus, lekplatser, fritidsanläggningar och idrottsplatser men även kostnader för fältarbetare och integrationsprojekt.

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, boenden för anvisade nyanlända samt kostnader för hemlöshet.

## Kapitel 1. Inledning och läsanvisningar

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 begränsningsregeln 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<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 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<sup>4</sup>.

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 resultaträkningen<sup>5</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> 1 § AKBL.

<sup>5</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 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>6</sup>.

## Hur ska värdeöverföringen beräknas?

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.

Boverket har utifrån tidigare lagstiftning om allmännyttiga bostadsföretag och praxis från domstolarna beaktat mottaget aktieägartillskott. Det vill säga vi har räknat nettot av lämnat koncernbidrag och mottaget aktieägartillskott. Om ett bolag lämnar koncernbidrag med 1 000 kronor till mo-

---

<sup>6</sup> Prop. 2004/05:85 s. 385 f. och Rodhes Aktiebolagsrätt av Rolf Skog, tjugofjärde upplagan 2014 s. 93.



derbolaget 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>7</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 (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 som tillskjutet kapital, eftersom detta inte utgör betalning för aktier<sup>8</sup>.

### **Genomsnittlig statslåneränta**

Den genomsnittliga statslåneräntan fastställs årligen av Skatteverket. För år 2020 har Skatteverket fastställt den genomsnittliga statslåneräntan till - 0,07 procent.

För räkenskapsåret 2020, med beslut om utdelning under år 2021, beräknas högsta belopp för värdeöverföringar på följande sätt. Tillskjutet kapital x 0,93 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

### **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

---

<sup>7</sup> Bolagsskatten för räkenskapsåret 2020 är 21,4 procent.

<sup>8</sup> Prop. 2009/10:185 s. 54, 86 f.

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>9</sup>.

### 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.<sup>10</sup>

Med överskott avses bolagets resultat, det vill säga årets resultat i resultaträkningen enligt bilaga 2 och 3 till årsredovisningslagen (1995:1554). Det är endast det gångna årets resultat som får överföras. Vinster från tidigare år får inte användas.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Prop. 2009/10:185 s. 57 f.

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

<sup>11</sup> Prop. 2009/10:185 s. 88.

## 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 avskog överklagandena den 20 december 2012. Domen överklagades sedan till Kammarrätten i Stockholm som, i likhet med förvaltningsrätten, fann att Stockholms stads beslut inte stred mot 5 § 1 AKBL och avskog överklagandena den 19 november 2013<sup>12</sup>. 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 förarbeten<sup>13</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 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 § 1

---

<sup>12</sup> Mål nr 52-13 och mål nr 163-13, Kammarrätten i Stockholm.

<sup>13</sup> Prop. 2009/10:185 s. 88 f. och Civilutskottets betänkande 2009/10:CU24 s. 11.

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 prövningstillstånd<sup>14</sup>. 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 dessa redovisningsregler 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>14</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 32 bostadsbolag som redovisat undantag från begränsningen.

I kapitel 5 redovisas en sammanställning över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföring för räkenskapsåret 2020. Först redovisas de 72 bolag som redovisat värdeöverföringar till ägaren, men där undantag från begränsningsregeln inte förekommer eller inte har godkänts. De resterande 30 bostadsbolagen, där varje bolag redovisat minst en tillåten värdeöverföring enligt undantagen, finns i en särskild sammanställning (tabell 21).

Samtliga 21 länsstyrelser har lämnat rapporter till Boverket. Underlaget omfattar totalt 257 bolag. Kompletteringar har behövts från bolagen i några fall. Bland annat när det gäller uppgifter om tillskjutet kapital, skatteeffekt för lämnat koncernbidrag, utdelningens storlek, beskrivning av bostadsförsörjningsåtgärder enligt 5 § 1 AKBL samt förtydligande uppgifter vid användandet av undantaget enligt 4 § 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 2020.

	Ingen värdeöverföring	Värdeöverföring med tillåtet belopp	Värdeöverföring utöver tillåtet belopp	Ingen uppgift
Län	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag
Stockholm	10	12	2	
Uppsala	6	1		
Södermanland	5	3	1	
Östergötland	6	5	1	
Jönköping	7	5		
Kronoberg	4	3	1	
Kalmar	6	3	2	
Gotland	1			
Blekinge	2	3		
Skåne	14	14	2	
Halland	1	3	1	
Västra Götaland	29	15	4	
Värmland	12	2		
Örebro	10	1		
Västmanland	4	3		
Dalarna	9	2	1	
Gävleborg	6	3	1	
Västernorrland	3	3	1	
Jämtland	6			
Västerbotten	8	2	1	
Norrbotten	6	1		
<b>Totalt</b>	<b>155</b>	<b>84</b>	<b>18</b>	

Det är sammanlagt 257 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter. Av de 257 bostadsbolagen har

- 60 procent inte lämnat någon värdeöverföring,
- 33 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp och
- 7 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Andelen bolag som lämnat otillåtna värdeöverföringar är 7 procent vilket är en ökning med 2 procentenheter jämfört med räkenskapsåret 2019<sup>15</sup>. Andelen bostadsbolag som inte har lämnat någon värdeöverföring alls till ägaren är 60 procent vilket är samma andel som under räkenskapsåret 2019.

För räkenskapsåret 2020 har 18 bolag<sup>16</sup> lämnat otillåtna värdeöverföringar, vilket är betydligt fler än tidigare år då antalet bolag som gjort otillåtna värdeöverföringar varierat mellan 3–14 bolag. Totalt har 320 509 000 kronor, varav 312 500 000 kronor härrör sig till ett enskilt bostadsaktiebolag, överförts utöver vad som är tillåtet. Detta är en avsevärt högre summa än för räkenskapsåret 2019. Det är också det största otillåtna beloppet sedan bestämmelserna infördes.

Beloppsmässigt varierar de otillåtna överföringarna mellan 1 000 kronor och 312 500 000 kronor.

Orsakerna till de otillåtna utdelningarna, i de fall detta går att utläsa, varierar. I några fall är orsaken avsaknad av beslut från kommunfullmäktige vid värdeöverföringar enligt 4 § AKBL. I andra fall har bolagen använt felaktig genomsnittlig statslåneränta vid sina beräkningar av högsta tillåtna värdeöverföring enligt 3 § AKBL. I ytterligare något fall är orsaken en felaktig tillämpning av undantaget i 5 § 2 AKBL om värdeöverföringar mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

### Slutsats

Sammanfattningsvis följer majoriteten av de allmännyttiga bostadsbolagen reglerna om begränsning av värdeöverföringar. Det är 7 procent av bolagen, eller 18 bolag, som lämnat utdelningar utöver tillåtet belopp. Totalt har 320 509 000 kronor överförts utöver vad som är tillåtet, vilket utgör det största otillåtna beloppet sedan bestämmelserna infördes. Ett enskilt bostadsaktiebolag, Eskilstuna Kommunfastigheter AB, står för

---

<sup>15</sup> Boverkets rapport 2021:7, Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2019, dnr 2408/2020.

<sup>16</sup> AB Bostäder i Lidköping, AB Gavlegårdarna, AB GöteneBostäder, AB Hultsfreds Bostäder, AB Nykvarnsbostäder, AB Stora Tunabyggen, AB Timråbo, Bostads AB Svedalahem, Eskilstuna Kommunfastigheter AB, Herrljungabostäder AB, Höörs Fastighets AB, Kalmarhem AB, Norsjölägenheter AB, Sotenäsbostäder AB, Upplands-Brohus AB, Varbergs Bostads AB, Vidingehem AB, Ödeshögsbostäder AB

den absoluta merparten av denna summa. Liksom tidigare år lämnar cirka 60 procent av bostadsbolagen ingen värdeöverföring alls till ägaren<sup>17</sup>.

## 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).

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).

För att länsstyrelserna och Boverket ska kunna bedöma huruvida överföringar av överskott enligt undantaget i 5 § 1 AKBL för bostadsförsörjningsåtgärder främjar integration och social sammanhållning behöver kommunerna skicka in underlag som beskriver åtgärderna. Överskott får även användas för åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

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 32 bolag som redovisat undantag. Utförligare uppgifter om de 30 bolagen, där varje bolag redovisat minst en tillåten värdeöverföring enligt undantagen, finns i en särskild sammanställning i tabell 21 sist i rapporten. Information om de resterande två bolagen som inte gjort godkända värdeöverföringar finns i tabellerna 4–20.

---

<sup>17</sup> Boverkets Rapporter om värdeöverföringar för räkenskapsåren 2011–2019, diarienummer 1329–2365/2012, 1329–2730/2013, 1329–2183/2014, 1680/2015, 1729/2016, 2950/2017, 3721/2018, 2222/2019 och dnr 2408/2020.



Tabell 2. Bolag och kommuner som redovisat undantag från begränsningen.  
Räkenskapsår 2020. Belopp angivna i Tkr.

Kommun	Bolagets namn	3 §	4 §	5 § 1	5 § 2	Tillåten överföring
Upplands Väsby	AB Väsbyhem	539		11 000		Ja
Sigtuna	AB SigtunaHem	357		6 674		Ja
Järfälla	Järfällahus AB	2 105		10 000		Ja
Huddinge	Huge Fastigheter AB			10 000		Ja
Sollentuna	AB Sollentunahem	3 258		5 000		Ja
Eskilstuna	Eskilstuna Kommunfastigheter AB	372	312 500	22 000		Delvis, överföringen enligt 4 § AKBL är inte godkänd
Linköping	AB Stångåstaden	3 214		67 000		Ja
Norrköping	Hysesbostäder i Norrköping AB	233		18 113		Ja
Nässjö	Fastighets AB Linden			2 500		Ja
Ljungby	Ljungbybostäder AB	23		1 650		Ja
Växjö	Växjöbostäder AB			100 340		Ja
Ronneby	AB Ronnebyhus			700		Ja
Bjuv	AB Bjuvsbostäder	74	60 000			Ja
Helsingborg	Helsingborgshem AB			35 000		Ja
Hässleholm	Hässlehem AB			3 000		Ja
Höganäs	AB Höganäshem	21		7 000		Ja
Kävlinge	KKB Fastigheter AB	71		93 633		Ja
Landskrona	AB Landskronahem			9 280		Ja
Lund	Lunds Kommuns Fastighets AB	842		30 000		Ja
Malmö	MKB Fastighets AB	2 298		81 000		Ja

Kommun	Bolagets namn	3 §	4 §	5 § 1	5 § 2	Tillåten överföring
Svedala	Bostads AB Svedalahem	56			48	Nej, överföringen enligt 5 § 2 AKBL är inte godkänd
Varberg	Varbergs Bostads AB	103	7 000			Nej, överföringen enligt 4 § AKBL är inte godkänd
Halmstad	Halmstads Fastighets AB	2 479		25 000		Ja
Mölnadal	Mölnaldsbostäder AB	922		6 074		Ja
Lysekil	LysekilsBostäder AB	38	1 258			Ja
Skara	Centrumbostäder i Skara AB		1 000			Ja
Skövde	AB Skövdebostäder	68		15 000		Ja
Härryda, Mölnadal, Lerum och Kungälv <sup>18</sup>	Förbo AB			20 000		Ja
Karlstad	Karlstads Bostads AB	156		30 000		Ja
Kil	Kilsbostäder AB			2 000		Ja
Örebro	ÖrebroBostäder AB	567		33 000		Ja
Gävle	AB Gävlegårdarna	3 311		16 000		Nej, överstiger högsta tillåten överföring enligt 3 § AKBL
<b>Summa</b>		<b>21 107</b>	<b>381 758</b>	<b>660 964</b>	<b>48</b>	

<sup>18</sup> För räkenskapsåret 2020 har alla kommunala ägare använt sig av undantaget i 5 § 1 AKBL. Eftersom det är ett samägt bolag redovisas det i tabellen som ett bolag. Boverket har emellertid gjort individuella bedömningar av samtliga kommuners överföringar enligt 5 § 1 AKBL.

### **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. Däremot måste en godkänd överföring från en fastighetsförsäljning förordas av ett beslut från kommunfullmäktige<sup>19</sup>.

#### **Lysekil**

LysekilsBostäder AB uppfyller kravet för undantaget att föra över vinst från fastighetsförsäljning och har därmed fört över 1 258 000 kronor enligt 4 § AKLB. Denna överföring är godkänd.

#### **Skara**

Centrumbostäder i Skara AB uppfyller kravet för undantaget att föra över vinst från fastighetsförsäljning och har därmed fört över 1 000 000 kronor enligt 4 § AKLB. Denna överföring är godkänd.

#### **Bjuv**

AB Bjuvbostäder uppfyller kravet för undantaget att föra över vinst från fastighetsförsäljning och har därmed fört över 60 000 000 kronor enligt 4 § AKLB. Denna överföring är godkänd.

#### **Varberg**

Varbergs Bostads AB har rapporterat en värdeöverföring om 7 000 000 kronor enligt 4 § AKBL och menar att överföringen består av ett nettoöverskott på grund av avyttring av fastigheter. För att en värdeöverföring enligt 4 § AKBL ska vara tillåten krävs att beslutet om utdelning har föregåtts av ett beslut från kommunfullmäktige. I Varbergs Bostads AB:s fall togs beslutet i kommunfullmäktige efter det att beslutet om utdelning tagits, vilket är i strid med bestämmelsen i 4 § AKBL. Värdeöverföringen är därför inte tillåten och beloppet om 7 000 000 kronor kommer i stället att redovisas som en värdeöverföring enligt 3 § AKBL. Detta innebär att Varbergs Bostads AB gör en otillåten värdeöverföring med hela detta belopp eftersom bolaget även har gjort en otillåten värdeöverföring enligt 3 § AKBL om 10 000 kronor. Sammanlagt gör bolaget därför en otillåten värdeöverföring på 7 010 000 kronor.

#### **Eskilstuna**

Eskilstuna Kommunfastigheter AB har rapporterat en värdeöverföring om 312 500 000 kronor enligt 4 § AKBL och uppger att överföringen består av ett nettoöverskott på grund av avyttring av fastigheter. För att en värdeöverföring enligt 4 § AKBL ska vara tillåten krävs att beslutet om utdelning har föregåtts av ett beslut från kommunfullmäktige. Eskilstuna

---

<sup>19</sup> En värdeöverföring enligt 4 § AKBL ska ha föregåtts av kommunfullmäktiges beslut.

Kommunfastigheter AB har kommit in med två beslut tagna av kommunfullmäktige, dels ett ägardirektiv för år 2020 till deras moderbolag, Eskilstuna Kommunföretag AB, dels ett beslut om godkännande av försäljning av vissa specifika fastigheter. Av ägardirektivet framgår att för år 2020 var utdelningskravet för bolagskoncernen 176,2 miljoner kronor. Det framgår vidare att moderbolaget får ett särskilt utredningsuppdrag angående en engångsutdelning från en fastighetsförsäljning på mellan 200–400 miljoner kronor från bolagskoncernen, baserat på en utredning i den ekonomiska strategin 2020–2023.

Boverkets bedömning är att besluten, såväl var för sig som tillsammans, är för generella för att kunna anses vara ett sådant beslut som avses i 4 § AKBL. Bland annat utpekas inte Eskilstuna Kommunfastigheter AB som det bolag i koncernen som ska genomföra en fastighetsförsäljning och vidta en utdelning i anledning av detta. Vidare nämns inte storleken på det belopp som ska delas ut från fastighetsförsäljning mer specifikt. Värdeöverföringen är därför inte tillåten enligt 4 § AKBL och beloppet om 312 500 000 kronor kommer i stället att redovisas som en värdeöverföring enligt 3 § AKBL. Detta innebär också att Eskilstuna Kommunfastigheter AB gör en otillåten värdeöverföring med hela detta belopp eftersom bolaget under räkenskapsåret även har utnyttjat hela utrymmet för värdeöverföring enligt 3 § AKBL.

#### **Svedala**

Bostads AB Svedala har delat ut 56 000 kr med stöd av 3 § AKBL. Det har även rapporterat en värdeöverföring på 48 000 kronor enligt 5 § 2 AKBL. Bolaget har uppgett att koncernbidraget har gått till deras moderbolag. För att en värdeöverföring enligt 5 § 2 AKBL ska vara tillåtet krävs bland annat att det är fråga om en värdeöverföring mellan två allmännyttiga bostadsaktiebolag inom samma koncern. I detta fall går koncernbidraget till bolagets moderbolag som inte är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag, varför undantaget i 5 § 2 AKBL inte är tillämpligt. Värdeöverföringen är i stället att anse som en värdeöverföring enligt begränsningsregeln i 3 § AKBL. Detta innebär att Bostads AB Svedala gör en otillåten värdeöverföring med 48 000 kr eftersom det redan har utnyttjat hela utrymmet för värdeöverföring enligt 3 § AKBL.

#### **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 överskottet ska användas till. I det följande återges kommunernas redovisningar som Boverket har fått del av.

**Upplands Väsby**

AB Väsbyhem har fört över 539 000 kronor enligt 3 § AKBL och 11 000 000 kronor till kommunen enligt 5 § 1 AKBL. Beloppen enligt 5 § 1 AKBL avser bland annat följande insatser:

- Tryggt boende. Projektet innehåller ett nära samarbete mellan bostadsföretagen och kommunen genom flera olika satsningar och proaktiva insatser för ungdomar och vuxna. Det innehåller bland annat en särskilt vräkningsförebyggande funktion, kommunala fältarbetare som stödjer ungdomar, extra riktat vuxenstöd till vissa ungdomar i form av en kontaktperson/ungdomscoach och en koordinator för ungdomar boende på ungdomskollektivet Min framtid, satsning på att öka tryggheten i bostadsområdet Smedby genom bland annat trygghetsskapande aktiviteter.
- Brottsförebyggande strateg
- Integrationssamordnare
- EST-samordnare

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

**Sigtuna**

AB SigtunaHem har fört över 357 325 kronor enligt 3 § AKBL och 6 673 901 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Beloppet enligt 5 § 1 AKBL avser följande åtgärder:

- Samhällsbyggnadslyftet med åtgärder för att minska segregationen
- Bilda en BID-förening för Märsta Centrum med fastighetsbolagen SigtunaHem, Malmegårds och Fastpartner som medlemmar, för att öka tryggheten och attraktiviteten i Märsta centrum.
- Skapa en fritidsbank för där sport-och fritidsutrustning som inte används kan lämnas in och sedan lånas ut gratis.
- SSPF – en form av samverkan mellan skola, socialtjänst, polis och fältarbetare för att stärka samarbetet runt barn och ungdomar där det finns en oro för exempelvis kriminalitet och droger.
- Uppsökande verksamhet för att utbildningsnivån hos kommuninvånare
- Utökad jobbcoachning
- Elevhälsoinsatser där det förebyggande arbetet och hälsofrämjande arbetet i skolan ska stärkas

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

**Järfälla**

Järfällahus AB har fört över 2 105 000 kronor enligt 3 § AKBL och 10 000 000 kronor till kommunen enligt 5 § 1 AKBL. Beloppen enligt 5 § 1 AKBL avser bland annat följande insatser:

- Omfattande satsning på ordningsvakter i kommunens centrum och väktare i bostadsområden för att öka tryggheten
- Ökad satsning på trygghetskameror för att beivra brott
- Ökad satsning på fyra fältarbetare som arbetar uppsökande och förebyggande med ungdomar i socioekonomiskt svaga bostadsområden.
- Inrättande av trygghetskontor där personal såsom trygghetsvärdar, fältarbetare, ordningsvakter och polis kan samordna sina insatser för att öka tryggheten.
- Ökad satsning på nattvandring och grannstödsbil i syfte att minska otryggheten i bostadsområden.
- Satsning för att göra centrumområdena mer attraktiva för näringsverksamhet genom att öka tryggheten, minska segregation och anordnande av aktiviteter för att stärka den lokala identiteten.

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

**Huddinge**

Huge Fastigheter AB har fört över 10 000 000 kronor till kommunen enligt 5 § 1 AKBL. Kommunen har uppgett att överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska användas till följande insatser.

- Trygghetskameror 2 200 000 kronor
- Trygghetsvärdar 1 200 000 kronor
- Tryggare utemiljöer 600 000 kronor
- Föräldrarådgivare på skolan i Vårby skolans rektorsområde och Annerstaskolan i Flemingsberg 2 675 000 kronor
- Läxläsning i socialt utsatta områden i samarbete med Södertörns högskola 750 000 kronor
- Meningsfull fritid för barn och unga 1 860 000 kronor
- Tryggare utemiljöer 715 000 kronor

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

**Sollentuna**

AB Sollentunahem har rapporterat en överföring enligt 3 § AKBL på 3 258 000 000 kronor. AB Sollentunahem gör också en överföring om

5 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Beloppen enligt 5 § 1 AKBL avser bland annat följande insatser:

- Boendesamordnare 1 500 000 kronor. Syftet med projektet är att få en effektivare hantering av kommunens sociala lägenheter så att de bättre kan tillgodose klienternas behov av boende.
- Brottsförebyggande och trygghetsskapande verksamhet ("Tryggt och snyggt") 2 300 000 kronor. Kartläggning, mätningar samt åtgärdande verksamhet i brottsförebyggande och trygghetsskapande verksamhet. Tryggt och snyggt är en brottsförebyggande verksamhet i nära samarbete med volontärer som nattvandrare, dagvandrare, plockare skräp, sanerar klotter med mera.
- Fältverksamhet och förebyggande verksamhet 1 200 000 kronor. Uppdraget är att förebygga våld, missbruk och andra sociala problem bland ungdomar i Sollentuna. Stärka skyddet runt ungdomarna genom samarbete med föräldrar och andra viktiga personer. Verksamheten finns på fritidsgårdar, i utemiljöer, på skolor och även på internet.

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

#### **Eskilstuna**

Eskilstuna Kommunfastigheter AB har gjort värdeöverföringar på 372 000 kronor enligt 3 § AKBL, 312 500 000 kronor enligt 4 § AKBL och 22 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska främst användas för att finansiera följande insatser:

- Stöd till Eskilstuna stadsmission för insatser till hemlösa 4 000 000 kronor
- Skyddat boende för våldsutsatt kvinnor via föreningen Moa 1 400 000 kronor
- Trygghetsfrämjande åtgärder såsom trygghetsvandringar och trygghetsskapande belysning 3 100 000 kronor
- Familjecentraler 4 800 000 kronor
- Fristadshus 1 700 000 kronor
- Skatepark inklusive allaktivitetsplats 7 000 000 kronor.

Boverket bedömer att överföringarna enligt 3 § och 5 § 1 AKBL är tillåtna. Vad avser värdeöverföringen enligt 4 § AKBL har Boverket bedömt att denna är otillåten<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> För mer information se sidan 20-21 i denna rapport.

**Linköping**

AB Stångåstaden har fört över 3 214 000 kronor enligt 3 § AKBL och 67 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Kommunen har uppgett att överföringen enligt 5 § 1 AKBL bland annat ska användas till följande insatser.

- Brobyggare inklusive vårt Nygård – ger stöd i föräldraskapet samt i samhällsvägläddande frågor 3 000 000 kronor
- Boendestöd inklusive personligt stöd, 21 250 000 kronor
- Socialt områdesarbete, samverkan mellan socialtjänsten och övriga aktörer i ett bostadsområde för att skapa en hälsofrämjande miljö 7 200 000 kronor
- Familjecentraler 12 800 000 kronor
- Ung puls, organisera en främjande fritidsverksamhet för målgruppen 13–25 år i samverkan med andra bland annat med aktiviteter eftermiddagar, kvällstid, helger och lov 7 000 000 kronor.
- Agora, en kreativ och öppen mötesplats för olika kulturella uttryck oavsett kön, ålder eller bakgrund i Skäggetorp 9 500 000 kronor
- Ungdoms- och stadsdelssatsning, ger förutsättningar för ungdomar och vuxna att inkluderas, 800 000 kronor
- Vi ses IOP Röda Korset, främjar inkludering i samhället genom att ge möjligheter för etablerade kommuninvånare och nyanlända kommuninvånare att knyta kontakter och träna på det svenska språket 600 000 kronor
- Bromodellen, arbetsträning och språkträning för att främja inkludering i kommunen av nyanlända 1 100 000 kronor.
- Trygghetspaket med ordningsvakter med mera 3 500 000 kronor

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

**Norrköping**

Hysesbostäder i Norrköping AB har fört över 233 000 kronor enligt 3 § AKBL och 18 113 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Kommunen har uppgett att överföringen enligt 5 § 1 AKBL bland annat ska användas till följande insatser.

- Bostadssamordning 3 900 000 kronor
- Boenden för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, såsom boendet Gränden för missbrukare, genomgångsboendet Kungsgatan, lågtröskelboendet Boa-gården, kvinnoboendet Elsa och skyddat boende för kvinnor sammanlagt 9 700 000 kronor
- Resursteam (boendestöd i hemmet) 2 500 000 kronor



- Uppdragsavtal med Ria-byrån 500 000 kronor
- Särskilda boendelösningar 1 740 000 kronor.

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

### **Nässjö**

Fastighets AB Linden har gjort en värdeöverföring på 2 500 000 kronor med stöd av 5 § 1 AKBL. Medlen kommer att användas till satsningarna på Annebergshus, vilket är en del i att uppfylla ”Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering”, där mål och aktivtiter anger en vilja att utveckla boendemöjligheterna i alla delar av kommunen. Det ska finnas en variation av upplåtelseformer, storlekar, priser och hustyper. Boendemiljöer ska utformas för att främja jämställdhet, blandade hushållsstrukturer, social sammanhållning, integration och trygghet.

Boverket bedömer att överföringen är tillåten.

### **Ljungby**

Ljungbybostäder AB har fört över 23 000 kronor enligt 3 § AKBL och 1 650 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska användas till följande insatser,

- Familjecentraler i Lagan och Ljungby
- Fritidsbanken som är som ett bibliotek fast med sport- och fritidsprylar.
- Teater 16 är en förening som driver kulturhuset Lokal 16. Föreningen och kulturhuset är en samlingsplats för unga vuxna som verkar för konstnärlig yttrandefrihet och demokrati och människors lika värde som ett sätt att motverka fördomar och främlingsfientlighet.

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

### **Växjö**

Växjöbostäder AB har fört över 100 340 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska bland annat användas till följande insatser.

- Aktiviteter som främjar integration, folkhälsa och social sammanhållning
- sommarjobb och sommaraktiviteter för barn och unga
- utemiljöer, spontanytor och lekplatser
- tillgänglighetsanpassning av gator och torg
- aktiviteter för att öka barn och ungas möjligheter att nå målen i skolan

- stärka familjerna kring barn och unga
- levande skola även utanför skoltid

Boverket bedömer att överföringen är tillåten.

#### **Ronneby**

AB Ronnebyhus har gjort en överföring om 700 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska främst användas för att finansiera mötesplats Hjortshöjden, som består av Hjortshöjdens bibliotek och fritidsgård, vars syfte är att stärka sammanhållningen i området. Under året har förutom utomhusaktiviteter på plats även uppsökande verksamhet genomförts.

Boverket bedömer att överföringen är tillåten.

#### **Helsingborg**

Helsingborgshem AB har fört över 35 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Utdelningen enligt 5 § 1 ska användas för att täcka delar av de driftkostnader som årligen uppstår vid tillhandahållandet av bostäder för de grupper som staden har en lagstadgad skyldighet att tillhandahålla bostäder för. Myndighetsutövningen inom socialnämnden, vård- och omsorgsnämnden, arbetsmarknadsnämnden samt fastighetsnämnden och deras arbete inom det bostadssociala programmet har tillsammans omfattande kostnader för detta ändamål.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringen är tillåten. Boverket önskar en tydligare beskrivning av vad som ingår i driftkostnaderna, men bedömer ändå att överföringen ryms inom vad som är tillåtna åtgärder enligt 5 § 1 AKBL.

#### **Hässleholm**

Hässlehem AB har fört över 3 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Kommunen har uppgett att överföringen enligt 5 § 1 AKBL bland annat ska användas till följande insatser.

- Bostadsanpassningsbidrag
- Mötesplats Ljungdala, ett allaktivitetshus för att främja integration i det svenska samhället

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

#### **Höganäs**

AB Höganäshem har lämnat en utdelning på 21 000 kronor enligt 3 § AKBL och 7 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska användas för att finansiera följande insatser.

- Lekplats Jonstorp, 873 000 kronor

- Upprustning lekplatser, 225 000 kronor
- Inventarier badplatser, 971 000 kronor
- Belysning multiarenor, 495 000 kronor
- Kulturhus, 1 504 000 kronor

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

#### **Kävlinge**

KKB Fastigheter AB har fört över 71 000 kronor enligt 3 § AKBL och 93 633 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Överföringen enligt 5 § 1 ska främst användas för att finansiera utbyggnaden av fritidsaktivitetsanläggningar, badhus, aktivitetsområden, idrottshallar med mera.

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

#### **Landskrona**

AB Landskronahem har fört över 9 280 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Medlen ska bland annat användas till följande insatser.

- Bostadsutveckling av området Karlslund, uppförande av skola samt nya idrotts- och rekreationsanläggningar. Utvecklingen syftar till att främja integrationen och social sammanhållning då anläggningarna och utformningen av området fyller behovet av särskilda mötesplatser.
- Projektet Hillelhögs företagspark som ligger i anslutning till Karlsund. Ändamålet för projektet är att starta och utveckla en modern företagspark med inslag av bostadsfastigheter. Syftet med utvecklingen är att erbjuda en blandad verksamhet som ökar variationen i området.

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

#### **Lund**

Lunds Kommuns Fastighets AB har fört över 842 000 kronor enligt 3 § AKBL och 30 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Kommunen avser att bland annat använda medlen enligt 5 § 1 AKBL till följande insatser:

- stödlägenheter till personer som står utanför ordinarie bostadsmarknaden och som har ett stödbehov för att få och behålla en bostad
- bostadssociala insatser till anvisade nyanlända
- boende för personer med allvarlig psykiatrisk funktionsnedsättning i form av särskilda boenden eller stödlägenhet med insats boendestöd

- boenden till personer med missbruksproblematik som lever i eller riskerar akut hemlöshet
- stödstruktur för att motverka hemlöshet, exempelvis vräkningsförebyggande arbete, uppföljning av personer med tillfälligt boende på hotell eller vandrahem och hyresgarantier för att underlätta för personer med hinder att få förstahandskontrakt

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

#### **Malmö**

MKB Fastighets AB har fört över 2 298 000 kronor enligt 3 § AKBL och 81 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Beloppen enligt 5 § 1 AKBL överförs för kommunens kostnader för den strukturella hemlösheten och andra kostnader som är en följd av hemlösheten såsom kostnader för utredning inför beslut om bistånd med boende, vräkningsförebyggande åtgärder och kostnader för hantering av hyreskontrakt för Malmö stads lägenheter som hyrs ut genom andrahandskontrakt.

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

#### **Halmstad**

Halmstads Fastighets AB har fört över 2 479 000 kronor enligt 3 § AKBL och 25 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska främst användas för att finansiera följande insatser:

- projekt som främjar integration och social sammanhållning
- fritidsanläggningar eller mötesplatser som främjar integration och social sammanhållning
- åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar.

Boverket anser att redovisningen är bristfällig på grund av att den inte är mer specifik, men gör ändå bedömningen att överföringarna är tillåtna.

#### **Härryda**

Förbo AB ägs av fyra kommuner, varav Härryda kommun är ett. Förbo AB har fört över totalt 20 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL, varav 8 412 000 kronor till Härryda kommun. Bolaget har enligt beslut i respektive ägarkommun, fört över belopp i motsvarighet till respektive kommuns ägarandel. Medlen kommer att användas till finansiering av arbetet med markfrågor i anslutning till målen om bostadsförsörjning, boendestöd och som kompensation för uteblivna intäkter som uppstått vid marköverlåtelse för byggnation av hyresrätter i stället för försäljning med anbudsförfarande.

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

#### **Kungälv**

Förbo AB ägs av fyra kommuner, varav Kungälv kommun är ett. Förbo AB har fört över totalt 20 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL, varav 1 794 000 kronor till Kungälv kommun. Bolaget har enligt beslut i respektive ägarkommun, fört över belopp i motsvarighet till respektive kommuns ägarandel. Medlen kommer att användas till att skapa aktivitetsytor i Komarken och Fontin, konkretiserande av de underliggande planerna Social översiktsplan samt plan Trygg i Kungälv.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringen är tillåten även om kommunens redovisning av vad pengarna ska användas till är relativt kortfattad och övergripande. Boverket delar denna bedömning.

#### **Lerum**

Förbo AB ägs av fyra kommuner, varav Lerum kommun är ett. Förbo AB har fört över totalt 20 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL, varav 4 275 000 kronor till Lerum kommun. Bolaget har enligt beslut i respektive ägarkommun, fört över belopp i motsvarighet till respektive kommuns ägarandel. Medlen kommer att användas till renovering av piren vid Aspens badplats, lokalanpassningar för nya boenden samt planering och förberedelser för boende för nyanlända.

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

#### **Mölnadal**

MölnaldsBostäder AB har gjort en överföring på 922 000 kronor enligt 3 § AKBL och på 6 074 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Överföringen enligt 5 § 1 AKBL kommer att användas till temporära boenden till nyanlända och till ”Tak över huvudet-åtgärder” till utsatta personer. Kostnaderna för bostadssociala åtgärder överstiger vad som erhållits i utdelning.

Förbo AB, i vilken Mölnadal kommun är en av fyra ägare, har fört över totalt 20 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL, varav 5 519 000 kronor till Mölnadal kommun. Enligt kommunen ska pengarna användas för samma ändamål som ovanstående överföring från MölnaldsBostäder AB.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna även om redovisningen av vad pengarna ska användas till är relativt kortfattad och övergripande. Boverket delar den bedömningen.

#### **Skövde**

AB Skövdebostäder har lämnat en utdelning på 68 000 kronor enligt 3 § AKBL och 15 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Utdelningen har skett till ägaren Skövde Stadshus AB för vidare utdelning till Skövde kommun.

Överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska främst användas för att finansiera följande insatser:

- Boendestöd, ett stöd som riktas till personer med funktionsnedsättning.
- Ungdomsboenden, som vänder sig till ungdomar med social problematik.
- Tryggt boende natt och larm, ett kommunövergripande stöd för personer med varierat behov av hemtjänst samt hemsjukvård kväll, natt och helger.
- Stödboenden missbruksvård, riktar sig till personer med missbruksproblematik kring alkohol och/eller andra droger.

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

#### **Karlstad**

Karlstad Bostads AB har lämnat en utdelning på 156 000 kronor enligt 3 § AKBL till Karlstad Stadshus AB och 30 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL till Karlstad Stadshus AB för vidareutdelning till Karlstad kommun. Kommunen planerar i första hand att använda utdelningen till följande insatser.

- Öppen fritidsverksamhet.
- Feriejobb ungdomar.
- Fritidsverksamhet inom äldreomsorgen.
- Arbete mot hemlöshet.
- Trygghetsvärdar.
- Ungdomar som resurs inom äldreomsorgen.

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna

#### **Kil**

Kilbostäder AB har fört över 2 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Beroendet avser följande åtgärder.

- friskvårdssatsning ECG Arena
- utveckling av Sannerudsvallen för att ge ökade möjligheter för spontanidrott

Boverket bedömer att överföringen är tillåten.

**Örebro**

ÖrebroBostäder AB har lämnat en utdelning på 567 000 kronor enligt 3 § AKBL och 33 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska bland annat användas för att finansiera följande insatser:

- Tegelbruket, som är ett idrotts- och kulturhus och en mötesplats för ungdomar och unga vuxna, 5 600 000 kr
- Finansiering av familjecentraler med bland annat öppen förskola och förebyggande socialtjänst, 9 900 000 kr
- Partnerskap Örebro, vars övergripande uppdrag är att förbättra livskvaliteten för medborgarna i de fem partnerskapsområdena, Vivalla, Baronbackarna, Varberga, Oxhagen och Brickebacken genom att exempelvis stärka förutsättningarna för medborgare kring utbildning, arbete och integration i det svenska samhället, 1 300 000 kr
- Skolskjutskostnader nyanlända elever för att skapa förutsättningar för jämlika utbildningsvillkor och integration i det svenska samhället, 1 500 000 kr
- Linje 14 som 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, 2 250 000 kr
- Kvalitetsförstärkning förskolan Vivalla, 5 000 000 kr
- Konstgräsplan Vivalla IP, 1 200 000 kr
- Brickebacken IP, 400 000 kr
- Mötesplats Väst som går ut på att utnyttja de olika förvaltningarnas styrkor för att nå en högre måluppfyllelse i de olika förvaltningarnas uppgifter, exempelvis digital läxhjälp på fritidsgårdar och ökat antal deltagare i olika fritidssysselsättningar, 1 150 000 kr
- Trainstation som är en mötesplats i Vivalla för digitaliserat livslångt lärande där alla är välkomna, 1 000 000 kr
- Perrongen som är den kommungemensamma ingången dit samtliga nyanlända elever och barn kommer för ett första möte med den svenska skolan, 3 700 000 kr

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

**Gävle**

AB Gavlegården har lämnat en utdelning på 3 311 000 kronor enligt 3 § AKBL. Högsta tillåtna värdeöverföring enligt 3 § AKBL är 2 902 000 kr vilket innebär att AB Gavlegården gör en otillåten värdeöverföring med 409 000 kr. Länsstyrelsen har bekräftat detta i sin rapport till Boverket.

AB Gavlegårdarna har även rapporterat en överföring enligt 5 § 1 AKBL på 16 000 000 kr. Överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska bland annat användas för att finansiera följande insatser:

- Valfärd Gävle, som bland annat innehåller ett projekt för att arbeta med kultur och fritidsaktiviteter för personer med funktionsnedsättning och ett samarbete med bland annat Gavlegårdarna för att motverka att människor hamnar i en ekonomisk situation där men riskerar avhysning
- Styrning och stöd Gävle, beredskap inför terminsstaten på högskolan så att alla studenter har någonstans att bo, omkostnader för samordnare som arbetar med projekt beslutade av kommunstyrelsen.
- Utveckla socialtjänstens fältverksamhet när det gäller integration och social sammanhållning i socialt utsatta stadsdelar.
- Integrationsprojekt, såsom Fritidsgården Helges.
- Livsmiljö Gävle, med bland annat hyresgästföreningen Gävle och Gavlegårdarna som är ett projekt som syftar till att bygga stadsdelsnätverk för att skapa utveckling, samarbete samt att främja integration och social sammanhållning i stadsdelarna.
- Livsmiljö, kultur och fritid, som är ett stöd för att utveckla det internationella, musikaliska integrationsverktyget "El Sistema" samt att stödja ökade öppettider på två stadsdelsbibliotek.
- Stöd till kulturföreningen Kulturum, olika idrottsföreningar och spontanaktivitetsprojekt, aktivitetscenter Rapatac Nordost, i ett socialt sammanhållande och integrerande syfte.
- Stöd till värd/värdinna på trygghetsboenden.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringen enligt 5 § 1 är tillåten. Boverket gör samma bedömning.

### **Slutsats**

Det är 32 bostadsbolag som har använt sig av undantagen från värdeöverföringsbegränsningen, varav 30 bostadsbolag har gjort godkända värdeöverföringar enligt dessa. Det är ungefär samma antal som tidigare år då antalet bolag som gjort godkända undantag varierat mellan 14 och 31.

För år 2020 är det bostadsbolagen i Bjuv, Helsingborg, Karlstad, Kävlinge, Linköping, Lund, Malmö, Växjö och Örebro som tillsammans med Eskilstuna svarar för de största överföringarna från 30 miljoner kronor till 335 miljoner kronor. Eskilstuna Kommunfastigheter AB har lämnat den största värdeöverföringen på totalt 335 miljoner kronor.

Av de 32 bolagen har 27 fört över medel till kommunen enligt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social



sammanhållning. Exempel på godkända bostadsförsörjningsåtgärder är upprustning och anläggande av allaktivitetshus, aktivitetsparker, lekplatser, fritidsanläggningar, idrottsplatser, kostnader för fältarbetare, integrationsprojekt med mera. Vad gäller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar kan för året nämnas olika former av boende för missbrukare, skyddat boende för våldsutsatta kvinnor, boenden för anvisade nyanlända, genomgångsboenden, särskilda boenden, samt kostnader för hemlöshet.

Fem bolag har använt undantaget för att föra över vinster från fastighetsförsäljningar enligt 4 § AKBL, varav tre bolag har gjort tillåtna värdeöverföringar enligt detta lagrum. Ett bolag har använt undantaget i 5 § 2 AKBL för värdeöverföringar mellan allmännyttiga bostadsaktiebolag inom samma koncern. Bolagets överföring är emellertid inte godkänd.

## 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 2011–2020. Den stora skillnaden mellan nuvarande och tidigare bestämmelser<sup>21</sup> är dagens regler om undantag från värdeöverföringsbegränsning.

Tabell 3. Värdeöverföringar räkenskapsåren 2011–2020

Räkenskapsår	Ränta på beräkningsunderlag %	Totalt överfört (Tkr)	Otillåtet (Tkr)	Undantag (Tkr)
2020	0,93	1 089 414	320 509	723 722
2019 <sup>22</sup>	1,03	676 147	35 473	586 066
2018 <sup>23</sup>	1,48	739 629 <sup>24</sup>	110 480	645 691
2017 <sup>25</sup>	1,51	827 427	609	755 657
2016 <sup>26</sup>	1,34	841 819	3 666	774 753
2015 <sup>27</sup>	1,58	632 712	12 451	541 848
2014 <sup>28</sup>	2,62	229 124	11 456	142 429
2013 <sup>29</sup>	3,01	1 185 521	8 846	1 054 110
2012 <sup>30</sup>	2,52	3 658 328	8 500	3 552 173
2011 <sup>31</sup>	3,57	1 658 768	17 873	1 513 399

För räkenskapsåret 2020 har totalt överfört belopp tydligt ökat jämfört med år 2019. Av 2020 års belopp utgör cirka 66 procent överföringar enligt undantagen.

Cirka 29 procent av den totala värdeöverföringen för året 2020 utgörs av otillåtna överföringar (320 509 tkr<sup>32</sup>) vilket är en ökning med 24 procentenheter jämfört med räkenskapsåret 2019.

<sup>21</sup> Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

<sup>22</sup> Boverkets rapport 2021:7, dnr 2408/2020.

<sup>23</sup> Boverkets rapport 2020:9, dnr 2222/2019.

<sup>24</sup> Beräknades utifrån summan av 3 §, 4 §, 5 § 1 och 5 § 2. Denna summa var större än summan av värdeöverföringar netto för samma år. Om 2018 beräknas på samma sätt som övriga år blir summan i stället 695 129 tkr.

<sup>25</sup> Boverkets rapport 2019:8, dnr 3721/2018.

<sup>26</sup> Boverkets rapport 2018:11, dnr 2950/2017.

<sup>27</sup> Boverkets rapport 2017:9, dnr 1729/2016.

<sup>28</sup> Boverkets rapport 2016:4, dnr 1680/2015.

<sup>29</sup> Boverkets rapport 2015:3, dnr 1329–2183/2014.

<sup>30</sup> Boverkets rapport 2014:1, dnr 1329–2730/2013.

<sup>31</sup> Boverkets rapport 2014:1, dnr 1329–2730/2013.

<sup>32</sup> Summan av de 18 bolag (7 procent av bolagen) som för räkenskapsåret 2020 gör en otillåten värdeöverföring.

## Kapitel 5. Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag

På följande sidor redovisas två sammanställningar över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföringar för räkenskapsåret 2020. Den första sammanställningen (tabellerna 4–20) innehåller de 72 bolag som redovisat värdeöverföringar till ägaren, men där undantag från begränsningsregeln inte förekommer eller inte har godkänts. De 72 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 30 bolag som redovisat minst ett godkänt undantag från begränsningsregeln finns i en särskild sammanställning (tabell 21).

I de fall bolagen har redovisat en större summa under rubriken ”varav överföringar enligt” (3 §, 4 §, 5 § 1 och 5 § 2) än under kolumnen ”värdeöverföringar netto” har Boverket justerat uppgifterna så att de stämmer överens med summan i kolumnen ”värdeöverföringar netto”. I de fall som Boverket har gjort en justering finns en motivering i en tillhörande fotnot.

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 2020.
- **Utdelning.** På bolagsstämman beslutat utdelningsbelopp avseende räkenskapsåret 2020. Utdelningen betalades ut under år 2021.

- **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.** Finns inte definierat vare sig i civilrättsligt eller skatterättsligt, men syfte är att förbättra ett bolags finansiella ställning. Finns både ovillkorade och villkorade 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 inklusive skatteeffekt – mottagna aktieägartillskott + övrig värdeöverföring.
- **Tillåten värdeöverföring.** Tillskjutet kapital  $\times$  0,93 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

Varav överföringar enligt

- **3 § AKBL.** Tillskjutet kapital  $\times$  0,93 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 i Stockholms län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Stockholms län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>33</sup>
Tyresö	Tyresö Bostäder AB	15 000	15 000	21 929	140				140	140
Södertälje	Telge Bostäder AB	95 500	65 680	93 174	611				611	611
Nykvarn	AB Nykvarnsbostäder	15 000	15 000	1 969	154				154	140
Sundbyberg	Fastighets AB Förvaltaren	500 000	500 000	78 249	2 147				2 147	4 650
Upplands-Bro	Upplands-Brohus AB	35 000	30 000	24 037 <sup>34</sup>		326			326	279
Stockholm	AB Svenska Bostäder	1 519 000	636 000	111 104	5 915				5 915	5 915
Stockholm	AB Familjebostäder	750 000	55 000	452 801	512				512	512
Stockholm	AB Stockholmshem	882 000	63 000	449 591	586		302		284	586
Österåker	Armada bostäder AB	17 500	17 500	16 060	163				163	163

<sup>33</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>34</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 23 711 + 326 = 24 037.

Tabell 5. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Uppsala län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Uppsala län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>35</sup>
<b>Uppsala</b>	Uppsalahem AB	166 800	166 800	236 689 <sup>36</sup>	1 551	135 063	135 063		1 551	1 551

Tabell 6. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Södermanlands län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Södermanlands län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>37</sup>
<b>Nyköping</b>	Nyköpingshem AB	10 000	174 706	35 059 <sup>38</sup>		93			93	1 625
<b>Strängnäs</b>	Strängnäs Bostads AB	110 010	88 000	4 319	818				818	818
<b>Trosa</b>	Trosabygdens Bostäder AB	40 600	40 600	3 833	375				375	378

<sup>35</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>36</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $101\,626 + 135\,063 = 236\,689$ .<sup>37</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>38</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $34\,966 + 93 = 35\,059$ .

Tabell 7. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Östergötlands län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Östergötlands län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>39</sup>
<b>Finspång</b>	Vallonbygden AB	14 000	14 000	28 329 <sup>40</sup>		130			130	130
<b>Mjölby</b>	Bostadsbolaget i Mjölby AB	5 000	4 500	61 058	41				41	42
<b>Söderköping</b>	Ramunderstaden AB	9 000	9 000	6 620	84				84	84
<b>Ödeshög</b>	Ödeshögsbostäder AB	12 480	12 480	4 413 <sup>41</sup>		393			393	116

Tabell 8. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Jönköpings län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Jönköpings län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>42</sup>
<b>Värnamo</b>	Finnvedsbostäder AB	6 200	i.u.	18 237	57				57	58
<b>Gislaved</b>	AB Gislavedshus	8 250	i.u.	18 549	77				77	77
<b>Jönköping</b>	Bostads AB Vätterhem	12 014	i.u.	86 909 <sup>43</sup>		46			46	112

<sup>39</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>40</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $28\,199 + 130 = 28\,329$ .<sup>41</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $4\,020 + 393 = 4\,413$ .<sup>42</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>43</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $86\,863 + 46 = 86\,909$ .

Jönköpings län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>42</sup>
Jönköping	Junehem AB	50 000	50 000	19 255 <sup>44</sup>	12 100	365	12 104		361	465

Tabell 9. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Kronobergs län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Kronobergs län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>45</sup>
Växjö	Vidingehem AB	13 310	13 310	38 705	130				130	124
Älmhult	Älmhultsbostäder AB	22 000	22 000	17 837	205				205	205

Tabell 10. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Kalmar län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Kalmar län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>46</sup>
Hultsfred	AB Hultsfreds Bostäder	2 010	2 010	411	21				21	19

<sup>44</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 18 890 + 365 = 19 255.<sup>45</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>46</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.



Kalmar län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>46</sup>
<b>Kalmar</b>	Kalmarhem AB	10 000	10 000	47 195	100				100	93
<b>Nybro</b>	Nybro Bostads AB	2 800	2 800	11 650 <sup>47</sup>		20			20	26
<b>Vimmerby</b>	Vimarhem AB	2 700	2 700	9 689 <sup>48</sup>		25			25	25
<b>Västervik</b>	Västerviks Bostads AB	7 000	7 000	44 361	65				65	65

Tabell 11. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Blekinge län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Blekinge län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>49</sup>
<b>Karlskrona</b>	AB Karlskronahem	140 000	140 000	14 695	1 000				1 000	1 302
<b>Sölvesborgs</b>	Sölvesborgshem AB	41 270	i.u.	16 688 <sup>50</sup>		304			304	384

<sup>47</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $11\,630 + 20 = 11\,650$ .

<sup>48</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $9\,664 + 25 = 9\,689$ .

<sup>49</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.

<sup>50</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $16\,384 + 304 = 16\,688$ .

Tabell 12. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Skåne län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Skåne län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>51</sup>
<b>Bromölla</b>	AB Bromöllahem	7 200	7 200	5 881	28				28	67
<b>Båstad</b>	Båstادهem AB	4 000	4 000	8 903	37				37	37
<b>Höör</b>	Höör's Fastighets AB	40 000	40 000	19 680	455				455	372
<b>Kristianstad</b>	AB Kristianstadsbyggen	11 700	11 700	26 878 <sup>52</sup>	109	2 358	2 358		109	109
<b>Osby</b>	Osbybostäder AB	26 000	26 000	1 520	234				234	242
<b>Svedala</b>	Bostads AB Svedalahem	6 000	6 000	14 502 <sup>53</sup>	56	11 643	11 595		104	56
<b>Svalöv</b>	AB SvalövsBostäder	6 315	2 919	7 157	27				27	27
<b>Vellinge</b>	Vellingebostäder AB	2 600	2 600	10 743 <sup>54</sup>		19			19	24

<sup>51</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>52</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $24\,520 + 2\,358 = 26\,878$ .<sup>53</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $2\,859 + 11\,643 = 14\,502$ .<sup>54</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $10\,724 + 19 = 10\,743$ .

Tabell 13. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Hallands län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Hallands län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>55</sup>
<b>Kungsbacka</b>	Eksta Bostads AB	50 000	i.u.	106 452	465				465	465
<b>Varberg</b>	Varbergs Bostads AB	10 000	10 000	61 299 <sup>56</sup>	7 000	46 771	46 668		7 103	93
<b>Falkenberg</b>	Falkenbergs Bostads AB	253 000	253 000	34 320 <sup>57</sup>	957	28 821	28 821		957	2 353

Tabell 14. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Västra Götalands län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Västra Götalands län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>58</sup>
<b>Partille</b>	Partillebo AB	50 000	50 000	25 933	465				465	465
<b>Stenungsund</b>	Stenungsundshem AB	35 725	35 725	28 645	332				332	332
<b>Sotenäs</b>	Sotenäsbostäder AB	11 478	11 478	10 599	115				115	107
<b>Ale</b>	AB Alebyggen	17 400	17 400	27 466	21				21	162

<sup>55</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>56</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $14\,528 + 46\,771 = 61\,299$ .<sup>57</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $5\,499 + 28\,821 = 34\,320$ .<sup>58</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.

Västra Götalands län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>58</sup>
<b>Karlsborg</b>	AB Karlsborgs-bostäder	1 500	1 500	2 927 <sup>59</sup>		11			11	14
<b>Mark</b>	Marks Bostads AB	44 000	44 000	17 494	409				409	409
<b>Herrljunga</b>	Herrljungabostäder AB	15 062	15 062	3 616 <sup>60</sup>		157			157	140
<b>Götene</b>	AB GöteneBostäder	5 000	5 000	244	55				55	47
<b>Göteborg</b>	Göteborgs Stads Bostads AB	40 000	40 000	294 756 <sup>61</sup>	372	255 843	255 843		372	372
<b>Göteborg</b>	Familjebostäder i Göteborg AB	27 500	27 500	99 788 <sup>62</sup>	255	7 074	7 074		255	256
<b>Göteborg</b>	Bostads AB Poseidon	68 000	68 000	256 571 <sup>63</sup>	632	169 776	169 776		632	632
<b>Trollhättan</b>	AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag	100 000	29 000	16 020 <sup>64</sup>	0	235			235	270
<b>Lidköping</b>	AB Bostäder i Lidköping	5 000	4 000	33 059	60				60	37

<sup>59</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $2\,916 + 11 = 2\,927$ .

<sup>60</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $3\,459 + 157 = 3\,616$ .

<sup>61</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $38\,913 + 255\,843 = 294\,756$ .

<sup>62</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $92\,714 + 7\,074 = 99\,788$ .

<sup>63</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $86\,795 + 169\,776 = 256\,571$ .

<sup>64</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $15\,785 + 235 = 16\,020$ .

Västra Götalands län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>58</sup>
<b>Falköping</b>	Falköpings Hyresbostäder AB	4 600	4 600	17 030	43				43	43

Tabell 15. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Västmanlands län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Västmanlands län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>65</sup>
<b>Köpings</b>	Köpings Bostads AB	30 900	i.u.	14 124	287				287	287
<b>Västerås</b>	Bostads AB Mimer	240 000	149 500	142 830 <sup>66</sup>	842	24 783	24 783		842	1 390
<b>Sala</b>	Salabostäder AB	10 247	10 247	10 321	93				93	95

<sup>65</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>66</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $118\,047 + 24\,783 = 142\,830$ .

Tabell 16. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Dalarnas län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Dalarnas län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>67</sup>
<b>Borlänge</b>	AB Stora Tuna-byggen	42 700	42 700	4 895	440				440	397
<b>Falun</b>	Kopparstaden AB	16 000	12 044	59 061	112				112	112
<b>Säter</b>	Säterbostäder AB	19 000	i.u.	18 622	171				171	177

Tabell 17. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Gävleborgs län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Gävleborgs län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>68</sup>
<b>Bollnäs</b>	AB Bollnäs Bostäder	35 000	11 000	16 182	102				102	102
<b>Hudiksvall</b>	AB Hudiksvalls-bostäder	20 000	20 000	20 294	186				186	186
<b>Ljusdal</b>	AB Ljusdalshem	7 000	7 000	12 099	65				65	65

<sup>67</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>68</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.

Tabell 18. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Västernorrlands län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Västernorrlands län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>69</sup>
Timrå	AB Timråbo	6 000	6 000	5 568	62				62	56
Sundsvall	Mitthem AB	50 000	50 000	58 316	150 465		150 000		465	465
Sollefteå	Solatium Hus & Hem AB	41 000	53 800	3 959	381				381	500
Örnsköldsvik	AB Övikshem	57 000	57 000	8 715	530				530	530

Tabell 19. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Västerbottens län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Västerbottens län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>70</sup>
Lycksele	Lycksele Bostäder AB	8 200	8 200	2 257	76				76	76
Norsjö	Norsjölägenheter AB	4 428	4 428	1 761	42				42	41
Storuman	Fastighets AB Umluspen	5 750	5 750	746 <sup>71</sup>		84	66		18	53

<sup>69</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>70</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>71</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 662 + 84 = 746.

Tabell 20. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring i Norrbottens län. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Norrbottens län, kommuner	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	Tillåten värdeöverföring 0,93 % <sup>72</sup>
Arvidsjaur	Arvidsjaurhem AB	2 760	2 760	6 027 <sup>73</sup>		26			26	26

Tabell 21. Bolag som redovisat undantag från begränsningen, samlat och fördelat på olika värdeöverföringar. Räkenskapsår 2020. Belopp i tkr.

Bolagets namn	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Netto överskott avyttrade fastigheter	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna Aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	3 §	4 §	5 § 1	5 § 2
AB Väsbyhem	130 000	58 000	30 007		539			11 000 <sup>74</sup>	11 539	539		11 000	
AB SigtunaHem	38 422	38 422	86 886		357			6 674	7 031	357		6 674	
Järfällahus AB	443 477	443 477	81 113	i.u.	2 105			10 000	12 105	2 105		10 000	
Huge Fastigheter AB	300 000	i.u.	143 160					10 000	10 000			10 000	
AB Sollentunahem	350 300	350 300	43 566		3 258			5 000	8 258	3 258		5 000	

<sup>72</sup> Dock högst hälften av bolagets resultat.<sup>73</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 6 001 + 26 = 6 027.<sup>74</sup> Värdeöverföring från eget kapital.



Bolagets namn	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Netto överskott avyttrade fastigheter	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna Aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	3 §	4 §	5 § 1	5 § 2
<b>Eskilstuna Kommunfastigheter AB</b>	40 000	40 000	485 412	625 000	334 872				334 872	312 872		22 000	
<b>AB Stångåstaden</b>	368 000	347 400	175 419 <sup>75</sup>		70 214	94 320	94 320		70 214	3 214		67 000	
<b>Hysesbostäder i Norrköping AB</b>	25 000	25 000	78 404 <sup>76</sup>			18 345			18 345	233		18 113	
<b>Fastighets AB Linden</b>	77 692	67 692	10 715 <sup>77</sup>			2 500			2 500			2 500	
<b>Ljungbybostäder AB</b>	2 500	2 500	5 618 <sup>78</sup>		1 650	23			1 673	23		1 650	
<b>Växjöbostäder AB</b>	140 050	140 050	107 578	8 504	100 340				100 340			100 340	
<b>AB Ronnebyhus</b>	4 000	i.u.	12 231		700				700			700	
<b>AB Bjuvsbostäder</b>	8 000	8 000	134 253	136 576	60 074				60 074	74	60 000		
<b>Helsingborgshem AB</b>	293 000	293 000	146 471	35 831	35 000				35 000			35 000	
<b>Hässlehem AB</b>	2 155	i.u.	18 851					3 000	3 000			3 000	
<b>AB Höganäshem</b>	2 235	2 235	12 888		7 021				7 021	21		7 000	

<sup>75</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $81\,099 + 94\,320 = 175\,419$ .

<sup>76</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $60\,059 + 18\,345 = 78\,404$ .

<sup>77</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $8\,215 + 2\,500 = 10\,715$ .

<sup>78</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $5\,595 + 23 = 5\,618$ .

Bolagets namn	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Netto överskott avyttrade fastigheter	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna Aktieägar-tillskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	3 §	4 §	5 § 1	5 § 2
<b>KKB Fastigheter AB</b>	29 200	7 665	255 172		93 704				93 704	71		93 633	
<b>AB Landskronahem</b>	39 800	39 800	46 482		10 000		720		9 280			9 280	
<b>Lunds Kommuns Fastighets AB</b>	120 000	90 505	183 528 <sup>79</sup>		30 842	7 040	7 040		30 842	842		30 000	
<b>MKB Fastighets AB</b>	172 100	247 100	213 387 <sup>80</sup>		83 298	114 072	114 072		83 298	2 298		81 000	
<b>Halmstads Fastighets AB</b>	273 000	266 650	155 336 <sup>81</sup>		27 479	27 510	27 510		27 479	2 479		25 000	
<b>Mölnaldsbostäder AB</b>	40 000	99 100 <sup>82</sup>	37 505 <sup>83</sup>			6 995			6 995	922		6 074	
<b>LysekilsBostäder AB</b>	4 073	4 073	9 470 <sup>84</sup>	3 371	38	1 258			1 296	38	1 258		
<b>Centrumbostäder i Skara AB</b>	3 000	i.u.	7 302	11 859	1 000				1 000		1 000		
<b>AB Skövdebostäder</b>	7 300	7 300	84 013		15 068				15 068	68		15 000	
<b>Förbo AB</b>	19 133	19 133	66 372		20 000				20 000			20 000	

<sup>79</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $176\,488 + 7\,040 = 183\,528$ .

<sup>80</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $99\,315 + 114\,072 = 213\,387$ .

<sup>81</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $120\,336 + 35\,000 = 155\,336$ .

<sup>82</sup> Mölnaldsbostäder AB har tidigare fört en diskussion med Boverket om korrekt sätt att redovisa tillskjutet kapital. Boverket vidhåller sin ståndpunkt att det högsta belopp för tillskjutet kapital och därmed beräkningsunderlaget för Mölnald är 99 100 000 kronor.

<sup>83</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $30\,510 + 6\,995 = 37\,505$ .

<sup>84</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $8\,212 + 1\,258 = 9\,470$ .

Bolagets namn	Aktie- kapital	Till- skjutet kapital	Resultat	Netto överskott avyttrade fastigheter	Utdelning	Lämnade koncern- bidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna Aktieägar- tillskott	Övrig överföring	Värdeöver- föringar netto	3 §	4 §	5 § 1	5 § 2
<b>Karlstads Bostads AB</b>	62 000	16 800	109 869 <sup>85</sup>		30 000	156			30 156	156		30 000	
<b>Kilsbostäder AB</b>	2 500	i.u.	5 121		2 000				2 000			2 000	
<b>ÖrebroBostäder AB</b>	526 000	61 000	149 820	829	33 567				33 567	567		33 000	
<b>AB Gavlegårdarna</b>	312 000	312 000	107 769 <sup>86</sup>		16 000	236		3 075 <sup>87</sup>	19 311	3 311		16 000	
								SUMMA	1 056 668	333 448	62 258	660 964	

<sup>85</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $109\,713 + 156 = 109\,869$ .

<sup>86</sup> Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt  $107\,533 + 236 = 107\,769$ .

<sup>87</sup> En tomt har skänkts till Gävle kommun med ett uppskattat värde av 3 075 Tkr.





**Boverket**

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

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