

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

- En kartläggning och jämförelse över perioden 2011–2018

Sofia Petersson Keil

Sofia Rågmark

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Copyright © Sofia Petersson Keil och Sofia Rågmark, 2021

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och Samhälle Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
BOX 118
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 21/5475SE
Tryckort: Lund

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässiga?

How do the municipalities' return from their real estate companies compare to the market?

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Sofia Petersson Keil, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH
Sofia Rågmark, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Fredrik Kopsch, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Nermina Goletic, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Elin Lilja, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Allmännyttan, värdeöverföring, avkastning, kommunala bostadsaktiebolag

Keywords:

Public housing, value transfer, return, municipal real estate companies

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Abstract

Real estate companies owned by Swedish municipalities, together with certain foundations, constitute what we call *Allmännyttan*. *Allmännyttan* is one of our municipalities' most important tools for promoting public housing and is regulated by the law, abbreviated *Allbolagen* (SFS 2010:879). For purposes of public benefits, the municipal real estate companies are obliged to promote housing supply in the municipality by offering good rental housing. According to *Allbolagen*, the municipal real estate companies must follow business principles, which deviates from the cost principle and the ban to manage municipal companies for profit according to the Swedish Local Government Act (SFS 1991:900). *Allbolagen* also restricts value transfers, such as dividends and group contributions, from the companies to the owner municipality.

In the public debate regarding *Allmännyttan*, there is a perception that municipalities receive high returns from their real estate companies. The thought that tenants are double taxed through excessive rents results in the belief that tenants subsidize the tax payers. An overall question for this thesis is therefore whether this statement is true. If the municipalities could receive a higher return on a different investment, at the same risk and size as their real estate company entails, one could claim the opposite; that the tax payers subsidize the tenants. Whether the municipality's return from their housing companies is in line with the market return or not, is therefore an interesting question for the continued public debate.

The Swedish National Board of Housing, Building and Planning composes an annual report of value transfers from the municipal real estate companies to the municipalities, presented in relation to legally permitted value transfers. However, these reports do not reflect how the value transfers comply with the market rate of return, which we are interested in.

This study aims to show how the municipal value transfers relate to the market rate of return on a comparable investment. The study was conducted in two steps. The first step involved the actual investigation of the municipal real estate companies' returns during the period 2011-2018. The second part compared the municipalities' return to what an alternative investment at equal equity and risk would generate. The method has been based on data collection from the companies' annual reports, the National Board of Housing, Building and Planning's annual reports on value transfers, and market information from the web-based commercial real estate analysis service Datscha.

The results show that the municipal real estate companies generally give a significantly lower return than the market. This is not a surprising result since the current legislation does not allow value transfers at the market level. However, if a market level of value transfers were possible according to *Allbolagen*, it is not certain that it would result in significantly higher returns. The main reason why municipalities own real estate

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

companies is to promote the housing market in the municipality and it can therefore be a deliberate choice by the municipalities to keep the return at a low level.

Since the results show a higher return for the municipalities if they were to reinvest their capital tied up in the real estate companies, it could be concluded that the tax payers in a way subsidizes the tenants, as a collective. We find no support for the opposite belief in the debate, that the tenants are double taxed. On the contrary, they seem better off in relation to the broader collective of all municipal residents. However, this study does not aim to argue against a possible subsidy of the tenants as there may be politically legitimate reasons for such. Nevertheless, the study's results are relevant to the ongoing debate and should thus be of interest to a wide audience.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Sammanfattning

De kommunala bostadsaktiebolagen, tillsammans med vissa stiftelser, är vad som utgör Sveriges allmännyttan och är ett av kommunernas viktigaste verktyg för att främja bostadsmarknaden. Allmännyttan regleras av lagen (SFS 2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, förkortad Allbolagen. Bolagen ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att erbjuda goda hyresbostäder. Enligt Allbolagen ska verksamheten bedrivas enligt affärsmässiga principer vilket gör avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet att bedriva kommunala bolag i vinstsyfte enligt kommunallagen (SFS 1991:900). Allbolagen medför även en begränsning att värdeöverföringar, som exempelvis vinstutdelning och koncernbidrag, från bolagen till ägarkommunerna inte får överstiga ett visst belopp.

I den allmänna debatten kring allmännyttan finns en uppfattning att kommunerna tar ut höga summor i form av utdelningar från dess bostadsbolag. Föreställningen om att hyresgästerna dubbelbeskattas genom för höga hyror uppkommer och resulterar i tron att hyresgästerna på så sätt subventionerar skattekollektivet. En övergripande frågeställning för arbetet är om detta påstående håller. Om kommunerna hade kunnat få högre avkastning vid investering till samma risk och storlek som innehavande bostadsbolag innebär så skulle man kunna påstå motsatsen; att skattekollektivet subventionerar hyresgästerna. Huruvida kommunens avkastning från dess bostadsbolag är marknadsmässig är därför en intressant fråga att besvara för den fortsatta debatten.

Boverket sammanställer årligen en rapport över värdeöverföringar från de kommunala bostadsbolagen till kommunerna, presenterade i relation till laglig tillåten värdeöverföring. Dessa rapporter ger dock ingen bild över marknadsmässigheten i värdeöverföringarna, vilket vi är intresserade av. Syftet med detta examensarbete är att kartlägga hur mycket de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ger i avkastning och undersöka ifall dessa är marknadsmässiga.

Studien har utförts i två steg. Det första steget innebar själva kartläggningen över bostadsbolagens avkastning under perioden 2011–2018. I det andra steget jämfördes vad kommunerna skulle få i avkastning vid en alternativ placering till lika risk och storlek. Metoden har byggts på datainsamling från bolagens årsredovisningar, Boverkets årliga rapporter kring värdeöverföringar från de kommunala bostadsbolagen samt marknadsinformation från den webbaserade analystjänsten Datscha.

Resultatet visar att de kommunala bostadsbolagen överlag ger en betydligt lägre avkastning än marknaden. Detta är inte ett förvånande resultat då den gällande lagstiftningen inte tillåter värdeöverföringar i nivå med marknaden. Om en marknadsmässig nivå på värdeöverföringar vore möjlig enligt Allbolagen är det dock inte säkert att detta skulle resultera i en mycket högre avkastning. Den huvudsakliga anledningen till att kommunerna äger bostadsbolag är för att kunna främja bostadsmarknaden i kommunen och det kan därför vara ett medvetet val från kommunernas sida att hålla avkastningen på låg nivå.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Eftersom resultatet visar på en högre avkastning för kommunerna vid en omplacering av kapitalet bundet i fastighetsbolagen kan slutsatsen dras att skattebetalarna i ägarkommunen på ett sätt subventionerar hyresgästerna. Påståendet i debatten om att hyresgästerna, så kallat *dubbelbeskattas*, hittar vi inget stöd för utan som kollektiv förefaller de tvärtom vara gynnande i förhållande till kollektivet kommuninvånare. Det ska dock poängteras att studien inte är ett ställningstagande mot en eventuell subventionering av hyresgästerna då det kan finnas politiskt legitima skäl för en sådan. Trots detta är studiens kartläggning och resultat relevant för den pågående debatten och därmed intressant för en bred publik.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

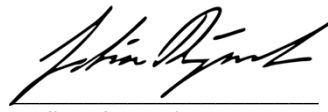
Förord

Det här examensarbetet avslutar vår femåriga civilingenjörsutbildning inom Lantmäteri med inriktning fastighetsekonomi vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet omfattar 30 högskolepoäng och har genomförts i samarbete med institutionen för Fastighetvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola under vårterminen 2021.

Stort tack riktas till vår handledare Ingemar Bengtsson vars bidrag varit viktigt för arbetets utformning samt för kontinuerligt stöd under arbetets gång. Det har varit intressant och givande att genomföra arbetet och vi tar med oss fördjupad kunskap inom ämnet.

Vi vill även rikta ett tack till alla inblandade i Lantmåteriprogrammet under dessa fem år som gett oss en bra grund att stå på inför kommande arbetsliv.


Sofia Petersson Keil


Sofia Rågmark

Lund 3 juni 2021

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Innehållsförteckning

1 Inledning	16
1.1 Bakgrund	16
1.2 Problemformulering	17
1.3 Syfte och frågeställning	18
1.4 Definitioner	18
2 Institutionell bakgrund.....	20
2.1 Allmännyttan.....	20
2.2 Boverkets sammanställning	21
2.3 Tidigare studier kring allmännyttan.....	23
2.3.1 Boverkets uppföljning allmännyttan.....	23
2.3.2 Skillnader i avkastningskrav mellan kommunala och privata fastighetsbolag	24
2.3.3 Ojämlighet på bostadsmarknaden	24
2.3.4 Motivering till studie.....	25
3 Teoretisk bakgrund	26
3.1 Avkastning vid investering	26
3.2 Investeringsrisk	27
3.3 Kapitalstruktur och kapitalkostnad	28
4 Metod	30
4.1 Val av metod	30
4.2 Urval	30
4.3 Datainsamling	31
4.3.1 Årsredovisningar.....	31
4.3.2 Datscha.....	32
4.3.3 Boverket.....	32
4.4 Sammanställning av data	32
4.4.1 Marknadsvärde.....	33
4.4.2 Ränta på lånat kapital.....	33
4.4.3 Marknadsmässigt direktavkastningskrav	33
4.5 Marknadsjämförelse.....	34
5 Resultat och Analys	37
5.1 Datainsamling	37
5.2 Noterade avkastningar 2011–2018	39
5.3 Jämförelse med marknadsmässig avkastning 2011–2018	42
5.2.1 Genomsnittlig avkastning per bolag	42
5.2.2 Bolag närmst och längst från marknadsmässig avkastning	45

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

5.2.3 Avkastningar i förhållande till fastighetsvärdet.....	47
6 Slutsats	49
6.1 Kritik mot egen metod	50
6.2 Förslag till vidare studier	51
Referenser	53
Bilaga 1 - Insamlade data	58
Bilaga 2 - Låneräntor.....	73
Bilaga 3 - Marknadsvärden	80
Bilaga 4 - Genomsnittlig avkastning	82

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

1 Inledning

1.1 Bakgrund

De kommunala bostadsaktiebolagen är ett av kommunernas viktigaste verktyg för att främja bostadsmarknaden (Boverket, 2020). De kommunala bostadsaktiebolagen, tillsammans med vissa stiftelser, är vad som utgör allmännyttan. Allmännyttan har det grundläggande syftet att ”erbjuda goda hyresbostäder för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp” (Sveriges Allmännytta, u.å.) och regleras av lagen (SFS 2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, förkortad Allbolagen.

Majoriteten av Sveriges kommuner äger ett eller flera kommunala bostadsaktiebolag (Boverket, 2020). De allmännyttiga bostadsbolagen står för nästan hälften av alla hyresrätter i Sverige och är därför viktiga redskap för att klara bostadsförsörjningen i landets kommuner (Sveriges Allmännytta, 2020). Lagstiftningen som styr dessa bolag får därför ett stort genomslag på hela hyresmarknadens utveckling (Prop. 2009/10:185).

Den 1 januari 2011 trädde den nya lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. Enligt lagen ska ett kommunalt bostadsaktiebolag i allmännyttigt syfte främst förvalta fastigheter med hyreslägenheter, främja bostadsförsörjningen i ägarkommunen samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflyttande och inflyttande i bolaget (2010:879). Det följer även krav på att bolagen ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer och tillämpa marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär ett undantag från självkostnadsprincipen och förbudet att driva bolag i vinstsyfte enligt kommunallagen (SFS 1991:900) (Prop. 2009/10:185, s. 1). Lagen innehåller även en begränsning i affärsmässigheten då den reglerar storleken på tillåtna värdeöverföringar, t.ex. vinstutdelning, från bolagen till ägarkommunen (2010:879).

Allmännyttan står idag inför utmaningen att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer samtidigt som dess samhällsansvar är en grundpelare i verksamheten, vilket kan te sig motstridigt. Det uppstår i den allmänna debatten en föreställning att kommunerna tar ut höga summor i form av utdelningar från deras bostadsbolag som istället hade kunnat komma hyresgästerna tillgodo genom ökad standard eller lägre hyror (Ljungqvist & Kindsjö, 2020). Ett ord som ofta uppkommer i debatten är dubbelbeskattning. Formuleringen syftar till att hyresgästerna i de kommunala bostadsbolagen både beskattas genom den kommunala skatten samt genom hyran.

Några exempel som visar hur debatten tett sig följer här.

”För hyresgästerna blir det en form av dubbelbeskattning. Vi anser att bolagets hyresintäkter i första hand ska gå till nyproduktion, underhåll eller sänkta hyror /... / Det är bra med sociala åtgärder, men vi är kritiska till att hyresgästkollektivet får finansiera kommunal verksamhet ” säger Magnus Elsing, förhandlingschef för

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Hyresgästförening i Bohuslän Älvsborg-Skaraborg gällande Skövdebostädens värdeöverföring på 45 miljoner under tre år (Engelbrektsson, 2021).

”Vinst som plockas ur fickorna på kommuninvånare som redan betalt skatt en gång. Vad får KBAB:s hyresgäster tillbaka efter att skatt och hyra är betald?” Skriver Styrelsen, Hyresgästföreningen Karlstad Bostads AB i insändare till Värmlands Folkblad (Värmlands Folkblad, 2020).

”Det senaste fyra åren har 6,8 miljarder kronor plockats ut – en skrämmande stor dubbelbeskattning av hyresgäster, menar Hyresgästföreningen” i en artikel publicerad av SVT (Ohlin & Sima, 2016).

Hem & Hyra har gjort en granskning av värdeöverföringar i allmännyttan – ”Uttagsfesten ur allmännyttan” – innehållande en serie artiklar med rubriker som *Så plockar kommuner ut miljarder ur allmännyttan, Västsveriges kommunala värddar lämnar ifrån sig miljontals kronor* och *Allmännyttan töms på miljarder – så svarar politikerna* (Hem & Hyra, u.å.).

Debatten präglas av värdeöverföringar som presenteras som klumpsummor, ibland över en längre period, vilket får en retorisk effekt på läsaren. I andra sammanhang presenteras utdelning i aktiebolag vanligtvis procentuellt i relation till det egna kapitalet i bolaget. Att därför enbart presentera värdeöverföringar i form av summor kan vara missvisande.

Grundföreställningen i debatten är att hyresgästerna dubbelbeskattas och därmed står för kostnader som egentligen bör ligga under den kommunala skattesatsen, vilket innebär att de på så sätt subventionerar skattekollektivet. En annan synvinkel på frågan är hur kommunens kapital i fastighetsbestånden skulle kunna omplaceras för en högre avkastning till kommuninvånarna. Om en högre avkastning skulle kunna uppnås kan kommunernas innehav i bostadsbolagen istället ses som en subventionering för hyresgästerna och inte tvärtom. Detta examensarbete kommer kartlägga de kommunala bostadsbolagens värdeöverföringar i förhållande till deras kapital för att kunna besvara frågan ifall hyresgästerna i de kommunala bostadsbolagen subventionerar skattebetalarna, eller tvärtom.

1.2 Problemformulering

Det råder en föreställning i den allmänna debatten att de kommunala bostadsbolagen används som kassakor av kommunerna och betalar ut stora utdelningar till sina ägare, dvs kommunerna. Vi misstänker att detta till stor del är ett missförstånd där man bara tittar på summan som betalas ut utan att relatera den till kapitalet i bolaget.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Boverket sammanställer årligen en redogörelse över de kommunala bostadsbolagens värdeöverföringar. Boverkets rapport är dock helt inriktad på lagligheten i värdeöverföringarna enligt Allbolagen (SFS 2010:879). Syftet med Boverkets rapport är inte att undersöka marknadsmässigheten i värdeöverföringarna, vilket vi därför gör. Målet med detta examensarbete är att göra en kartläggning över hur de kommunala värdeöverföringarna förhåller sig till marknadens avkastning på en jämförbar investering. Kravet att kommunen ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav betyder inte nödvändigtvis att kommunen får en marknadsmässig avkastning. En sådan kartläggning vore välkommen för den offentliga debatten och därmed intressant för en bred publik.

1.3 Syfte och frågeställning

Syftet med detta examensarbete är att kartlägga hur mycket de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ger i avkastning och undersöka ifall den är marknadsmässig. För att uppfylla syftet ska följande frågeställningar behandlas:

Vad har kommunerna fått i avkastning från dess kommunala bostadsaktiebolag under perioden 2011–2018?

Hur förhåller sig denna avkastning till marknadsmässig avkastning – vad skulle kommunerna få vid placering av lika mycket kapital till lika risk?

En övergripande frågeställning blir således:

Subventionerar hyresgästerna skattebetalarna eller tvärtom?

1.4 Definitioner

Avkastning/krav (r) – Avkastningskravet är den avkastning investeraren kräver för att göra en investering. Avkastning är det som investeraren faktiskt får när denna fullföljer en investering. Den totala avkastningen som en investering genererar kan delas upp i direktavkastning och värdeförändring, $r = y + g$ (Bengtsson, 2018).

Direktavkastning/krav (y) – Direktavkastning definieras som kvoten mellan driftnettot (hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader) och marknadsvärdet, betecknas y (Nordlund, 2012).

Förväntad tillväxt (g) – Förväntad tillväxt definieras som den förväntade värdeförändring på driftnettot (Bengtsson, 2018).

Marknadsvärde – Marknadsvärdet på en fastighet är det mest sannolika priset vid en normal marknadstransaktion (Bengtsson, 2018).

Aktiekapital – Aktiekapital är det kapital ett aktiebolags ägare har tillskjutit i bolaget (Boverket, 2020).

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Eget kapital – Eget kapital definieras som skillnaden mellan företagets tillgångar och skulder (Skatteverket, 2021).

Avkastning på eget kapital – Ett lönsamhetsmått på företaget i relation till eget kapital.

Totalt kapital – Summan av skulder och eget kapital i ett företag.

Utdelning – Den del av vinsten som ett aktiebolag väljer att ge ut till sina ägare (Fortnox, 2021).

Koncernbidrag – En inkomstöverföring mellan företag inom en koncern (Skatteverket, 2021).

Aktieägartillskott – Tillskott från aktieägare till företaget för att förbättra företagets finansiella ställning exempelvis för att undvika kapitalbrist (Skatteverket, 2021).

Värdeöverföring – Enligt 17 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) är värdeöverföring en vinstutdelning, förvärv av egna aktier, minskning av aktiekapitalet eller reservfonden som återbetalas till aktieägarna och medför att bolagets förmögenhet minskar.

2 Institutionell bakgrund

I kapitalet ger vi en kort genomgång av allmännyttan och dess historia (avsnitt 2.1) samt Boverkets årliga rapporter gällande värdeöverföringar (avsnitt 2.2). Kapitlet avslutas med en sammanställning av ett urval tidigare studier i ämnet (avsnitt 2.3).

2.1 Allmännyttan

Idag bor cirka 30 % av Sveriges befolkning i hyresrätt och av dessa är ungefär hälften allmännyttiga bostäder ägda av kommuner (Sveriges Allmännytta, 2020).

De kommunala bostadsaktiebolag som i Sverige verkar under Allbolagen (SFS 2010:879) går gemensamt under benämningen allmännyttan. Detta innebär ett samhällsansvar med uppgiften att erbjuda goda hyresbostäder för alla (Sveriges Allmännytta, 2020).

De allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige är samlade i bransch- och intresseorganisationen Sveriges Allmännytta – tidigare SABO (Sveriges Allmännytta, 2020). Allmännyttan grundar sig i den dåliga bostadsmarknaden som rådde under början av 1900-talet vilken präglades av bostadsbrist och dålig standard i bostadsbeståndet (Sveriges Allmännytta, 2020). Detta ledde till en statlig utredning som formade om bostadspolitiken där kommunerna nu fick ansvar att försörja kommunen med goda hyresbostäder (ibid). Målet var att kommunerna skulle arbeta sig ifrån den rådande bristen och förse invånarna med höjd bostadsstandard. Staten möjliggjorde för kommunerna att låna till fördelaktiga villkor för att uppnå målet. Detta lade grunden för att fler allmännyttiga bostadsbolag bildades och behovet av en branschorganisation uppstod. SABO bildades 1950 och har sedan dess utvecklats till att bistå över 300 allmännyttiga bostadsbolag. 2019 bytte SABO namn till Sveriges Allmännytta (ibid).

En av lösningarna till den rådande finanskrisen under 1990-talet var att avveckla det fördelaktiga statliga lånesystemet för bostadsbyggande. Allmännyttan förlorade det statliga stödsystem som de tidigare haft fördelen till och fick nu samma villkor som privata aktörer på bostadsmarknaden, vilket innebar att allmännyttiga bostadsbolag nu stod inför en större finansiell risk (Sveriges Allmännytta, u.å.).

Det som tidigare definierade allmännyttan var kommunernas möjlighet till fördelaktig belåning från staten. Med avvecklingen av detta försvann grunden i vad som präglade allmännyttan fram till dess. Med lagen (SFS 2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag, gamla Allbolagen, återfick allmännyttan en definition och syfte. Att vara ett allmännyttigt bostadsföretag innebar nu enligt lagen att det skulle drivas utan vinstsyfte samtidigt som de förvaltar hyresfastigheter. Till skillnad från tidigare kunde även privat ägda bostadsbolag klassas som allmännyttiga och tillämpa lagen. Det grundläggande syftet med allmännyttan var fortfarande att kommunen skulle förse sina invånare med goda hyresbostäder (Sveriges Allmännytta, 2020).

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

2011 gjordes en lagändring i Allbolagen som ändrade förutsättningarna för kommunens bostadsförsörjning och allmännyttans roll (Sveriges Allmännytta, u.å.). Bakgrunden i den nya lagändringen går tillbaka till utredningen ”EU, allmännyttan och hyrorna” (SOU 2008:38, s. 63) som tillsattes till följd av en pågående diskussion kring de kommunala bostadsföretagen. Diskussionen hade förts av framför allt Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Hyresgästförening hävdade att vissa kommunala bostadsföretag lagstridigt, eller åtminstone på felaktigt sätt, genomfört stora värdeöverföringar till sina ägare, kommunerna, vilket enligt Hyresgästföreningen lett till för höga hyror (SOU 2008:38, s. 63).

Enligt Fastighetsägarna hade de kommunala bostadsföretagen inte drivits enligt marknadsmässiga förutsättningar. De ansågs ha erhållit omfattande bidrag av kommunerna utan krav på marknadsmässig ersättning. Kommunerna ställde inte heller marknadsmässiga avkastningskrav på bolagen. Till följd av detta anmälde Fastighetsägarna Sverige till Europeiska gemenskapernas kommission (SOU 2008:38, s. 161).

Utredningen fick stort intresse hos många aktörer och resulterade i propositionen *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler* (Prop. 2009/10:185) vilken i sin tur ledde till den nya lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som trädde i kraft 1 januari 2011.

Skälen bakom lagändringen var att kommunerna skulle börja agera på samma sätt som en jämförbar privat ägare av ett likvärdigt privat bostadsbolag (Prop. 2009/10:185, s. 44). Enligt lagen (SFS 2010:879) ska ett allmännyttigt bostadsbolag drivas enligt affärsmässiga principer och därmed sätta marknadsmässiga avkastningskrav. Lagen reglerar även värdeöverföringarna från bolagen till kommunerna. Beslutade värdeöverföringar ska enligt lagen årligen rapporteras in till Länsstyrelsen. Den nya Allbolagen (SFS 2010:879) ställer krav på affärsmässiga principer och gör därmed avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet att driva bolaget i vinstsyfte enligt kommunallagen (SFS 1991:900). Detta innebär ett steg i riktningen att konkurrensneutralitet ska råda mellan kommunala bostadsbolag och andra aktörer på hyresbostadsmarknaden (Prop. 2009/10:185, s. 19).

2.2 Boverkets sammanställning

Allbolagen (SFS 2010:879) medför en begränsning av värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag till ägarkommunerna. Denna begränsning innebär att bolagens värdeöverföringar, som exempelvis vinstutdelning och koncernbidrag, inte får överstiga ett visst belopp (Boverket, 2020). Till följd av detta är allmännyttiga bostadsbolag ålagda att skriftligen varje år rapportera in uppgifter till Länsstyrelsen om beslutade värdeöverföringar under gällande räkenskapsår (SFS 2011:1159). Länsstyrelsen gör en bedömning om bolagens värdeöverföringar är motiverade enligt lagen. Boverket sammanställer sedan informationen i en årlig rapport som presenteras för regeringen där inrapporterad värdeöverföring visas i relation till laglig tillåten värdeöverföring (SFS 2011:1159).

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Nedan följer en beskrivning över begränsningsregeln om värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsbolag som berör Boverkets årliga rapporter.

Begränsningsregeln

Enligt 3 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879) får värdeöverföringar från ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet räknat på tillskjutet kapital i bolaget. Värdeöverföringarna får dock inte överstiga hälften av bolagets resultat. Med bolagets resultat avses årets resultat i resultaträkningen.

Sammanfattningsvis ser begränsningsregeln ut så här:

$$\begin{aligned} \text{Högsta belopp för värdeöverföringar} = \\ \text{tillskjutet kapital} \times (\text{genomsnittlig statslåneränta} + \\ 1 \text{ procentenhet}) \end{aligned} \quad (1)$$

(Boverket, 2020)

Tillskjutet kapital

Tillskjutet kapital är det kapital som aktieägaren, dvs kommunen, sammanlagt har skjutit till i bostadsbolaget, i princip aktiekapitalet (Boverket, 2020). Tillskjutet kapital bibehåller ett oförändrat värde i bolaget över tid om inte mer kapital skjuts till. Detta till skillnad från eget kapital i ett bolag som ofta definieras som skillnaden mellan tillgångar och skulder och därmed inrymmer värdeökning av företagets tillgångar samt inflation (Skatteverket, 2021). Tänk en fastighet som kommunen köpt för 50 år sedan. Under åren har inflation och värdestegring ökat fastighetsvärdet, och därmed det egna kapitalet, men det tillskjutna kapitalet är fortfarande detsamma.

Genomsnittlig statslåneränta

Den genomsnittliga statslåneräntan fastställs årligen av Skatteverket utifrån det medelvärde för statslåneränta som varje vecka fastställts av Riksgälden (Skatteverket, 2021).

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Allmännyttiga bostadsbolag inom en koncern kan lämna koncernbidrag till moderbolaget kombinerat med att moderbolaget lämnar aktieägartillskott till bostadsbolaget. Boverket beaktar såväl utdelning som koncernbidrag och aktieägartillskott i sin sammanställning. Det innebär att nettot av lämnad utdelning och koncernbidrag samt mottaget aktieägartillskott ses som total värdeöverföring (Boverket, 2020).

Undantag från begränsningsregeln

I 4 § och 5 § i Allbolagen (SFS 2010:879) finns tre undantag från begränsningsregeln för värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag. Första undantaget reglerar att bostadsbolagen vid försäljning av fastigheter får föra över hälften av det nettoöverskott som uppkommit. Det andra undantaget gäller om värdeöverföring utöver tillåtet belopp

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

investeras i sådant som omfattas av kommunens bostadsförsörjningsansvar. Det innebär åtgärder som främjar integration, social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehov för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för. Det tredje undantaget gäller om värdeöverföring görs mellan kommunala bostadsbolag inom samma koncern.

Ingen sanktion

Det finns ingen sanktion om ett bostadsbolag lämnar värdeöverföring i strid mot bestämmelserna i Allbolagen (SFS 2010:879). Vid överträdelse kan Länsstyrelsen endast påtala detta för kommunen.

Av tabell 1 framgår de allmännyttiga bostadsbolagens totala värdeöverföringar för räkenskapsåren 2011–2018 (Boverket, 2020).

Tabell 1. Värdeöverföringar räkenskapsåren 2011–2018.

RÄKENSKAPSÅR	TOTALT ÖVERFÖRT	OTILLÅTET	UNDANTAG
2018	739 629 000	110 480 000	645 691 000
2017	827 427 000	609 000	755 657 000
2016	841 819 000	3 666 000	774 753 000
2015	632 712 000	12 451 000	541 848 000
2014	229 124 000	11 456 000	142 429 000
2013	1 185 521 000	8 846 000	1 054 110 000
2012	3 658 328 000	8 500 000	3 552 173 000
2011	1 658 768 000	17 873 000	1 513 399 000

2.3 Tidigare studier kring allmännyttan

I samband med lagändringen 2011 (SFS 2010:879) där krav på affärsmässighet ställdes på de kommunala bostadsbolagen har det varit intressant att se hur kommunerna och dess bostadsbolag agerar kring de nya villkoren. Nedan kommer en kort genomgång av några studier och arbeten som gjorts kring allmännyttan sedan införandet av lagen.

2.3.1 Boverkets uppföljning allmännyttan

Med införandet av Allbolagen (SFS 2010:879) fick Boverket i uppdrag att göra en uppföljning av reformens påverkan på såväl den kommunala som privata hyresbostadsmarknaden. Boverket undersöker i rapporten *Allmännyttan samt hyreslagstiftning* från 2017 två delar; allmännyttans roll sedan 2011 och hyressättningssystemet (Boverket, 2017).

Bland annat undersöks vad det tillkommande kravet på affärsmässighet gett för utslag i de kommunala bostadsbolagen. Undersökningen ser till en jämförelse mellan de

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

kommunala respektive privata bolagens ekonomi, byggande och ägande. En beröringspunkt är även värdeöverföringar som lämnats från bolagen till kommunerna (Boverket, 2017).

Rapporten tittar även på ägardirektiv och avkastningskrav. Bland annat undersöks om kommunala bostadsbolag ställer preciserade avkastningskrav. 39 bolag undersöktes med resultatet att de kommunala bostadsbolagen inte skiljer sig betydligt från de större privata bolagen när det gäller avkastningskrav (Boverket, 2017).

Utöver detta så berör rapporten Allboagens påverkan på hyressättningen. Lagändring innebär att de privata bostadsbolagen inte längre var underordnade allmännyttans hyresnormerande roll och en rädsla att hyrorna skulle öka kraftigt märktes. Utredningen fastställer att hyreshöjningarna inte blev så höga som befarat samt att det finns tendenser till att allmännyttan fortfarande besitter sin hyresnormerande roll då hyresförhandlingar ofta sker med allmännyttan före den privata sidan (Boverket, 2017).

2.3.2 Skillnader i avkastningskrav mellan kommunala och privata fastighetsbolag

Kjellgren och Christensson studerar i sin kandidatuppsats för Högskolan i Halmstad skillnader i avkastningskrav mellan kommunala och privata fastighetsbolag efter lagändringen om affärsmässiga principer 2011. Studien bygger på intervjuer med sex bolag på västkusten, tre kommunala och tre privata, och syftar till att bedöma vad som avgör hur avkastningskraven sätts hos bolagen (Kjellgren & Christensen, 2017).

Studien kommer bland annat fram till att de kommunala bostadsbolagen har ett uttalat avkastningskrav satt av respektive bolagsstyrelse till skillnad från de privata. Undersökningen kommer även fram till att avkastningen är lägre hos de kommunala bostadsbolagen än de privata. Författarna belyser det faktum att kommunala bostadsbolag både måste ta ställning till det affärsmässiga samtidigt som de måste uppfylla deras allmännyttiga uppdrag att förse kommunens invånare med goda hyresbostäder. Detta ses som en förklaring till varför avkastningen är lägre bland de kommunala bolagen (Kjellgren & Christensen, 2017).

2.3.3 Ojämlighet på bostadsmarknaden

Martin Grander, forskare i urbana studier vid Malmö Universitet, analyserar i sin doktorsavhandling *For the Benefit of Everyone* dagens bostadssituation som Grander anser i hög grad präglas av ojämlikhet. Enligt Grander har utvecklingen av allmännyttan sedan 1990-talet genomgått en successiv förändring som bidragit till en bostadsmarknad alltmer beroende av individens ekonomiska ställning. Han ifrågasätter hur den grundlagstiftade rätten till bostad går att uppnå med dagens bostadspolitik. Han analyserar hur allmännyttan, statens huvudsakliga verktyg för att erbjuda goda hyresrätter åt alla, motverkar, eller bidrar, till en ojämlik bostadsmarknad (Grander, 2018).

Grander kommer fram till att allmännyttan trots skiftet mot konkurrensneutralitet gentemot det privata med krav på affärsmässighet fortfarande kan motverka ojämlikhet

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

på bostadsmarknaden. Detta grundar sig i att det generella uppdraget allmännyttan har; att tillhandahålla en trygg bostadsmarknad, fortfarande består. Hur kommunerna väljer att hantera det nu större handlingsutrymmet varierar. Han beskriver en stor variation mellan hur kommunerna styrs och vad bolagen har för kultur och struktur, vilket ger en lokalt diversifierad allmännytta (Grander, 2018).

Slutsatsen av avhandlingen blir således att allmännyttan både minskar och ökar ojämlikhet på bostadsmarknaden beroende på det lokala politiska klimatet. Detta är inte förenligt med grundlagen som stipulerar att trygga rätten till bostad över hela landet (Grander, 2018).

2.3.4 Motivering till studie

Med bakgrund av tidigare studier, samt tidigare resonemang kring Boverkets rapporter, finns en lucka inom området att relatera kommunernas avkastning till vad motsvarande privata aktörer skulle generera. Studier har gjorts kring införandet av den nya lagen, hur kommunerna och dess fastighetsbolag ställer sig till kravet på affärsmässighet och avkastning samt hur denna avkastning är jämförbar med privata bolag. Studier som betraktar avkastningen i relation till kommunens egna kapital i bolagen och dess marknadsmässiga jämlike har dock inte gjorts.

3 Teoretisk bakgrund

I kapitlet ges en genomgång av teoretiska begrepp och ekonomisk teori som är relevant för en förståelse av studien.

3.1 Avkastning vid investering

Vid investering i fastigheter är två väsentliga begrepp *avkastning* och *avkastningskrav*. Avkastningskravet är den avkastning investeraren kräver för att göra en investering. Avkastning är det som investeraren faktiskt får när denna fullföljer en investering (Bengtsson, 2018). Avkastningskravet ska spegla alternativkostnaden för investeringen, det vill säga den avkastning investeraren skulle få vid en alternativ investering (Bengtsson, 2018). Alternativkostnaden kan ses som den avkastning man går miste om när man väljer en viss investering över en annan och används vid investeringsbeslut.

Genom investering i en fastighet kan man erhålla avkastning på två sätt, dels genom ett löpande kassaflöde definierat som *driftnetto*, d.v.s. hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, dels genom *värdeökning* av fastigheten. En investerare antas agera utifrån ett avkastningskrav på sin investering som motsvarar kravet på summan av dessa avkastningar (Nordlund, 2012, s. 27). Om man har ett avkastningskrav på 8 % och förväntar sig en årlig ökning i driftnettot på 2 % kräver man alltså 6 % i så kallad direktavkastning. Direktavkastningskravet definieras som avkastningskravet minus förväntad tillväxttakt i driftnettot enligt formel (2) (Bengtsson, 2018).

$$r = y + g \quad (2)$$

$$\begin{aligned} r &= \text{totalt avkastningskrav} \\ y &= \text{direktavkastningskrav} \\ g &= \text{förväntad tillväxt} \end{aligned}$$

En fastighets direktavkastning är alltså ett lönsamhetsmått som anger den faktiska avkastningen för investeringen, bortsett från eventuell värdeförändring. Direktavkastning definieras enligt formel (3) (Bengtsson, 2018).

$$\text{Direktavkastning} = \frac{\text{Driftnetto}}{\text{Marknadsvärde}} \quad (3)$$

Där en fastighets marknadsvärde oftast definieras som:

Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid en normal marknadstransaktion.

En normal marknadstransaktion innebär att fastigheten säljs på en fri och öppen marknad där både köpare och säljare agerar rationellt utifrån ett nytto-maximerande

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

syfte, har lika information och förhandlingsvillkor samt agerar utan tvång (IVSC, 2021).

Direktavkastningskravet tillsammans med fastighetens driftnetto är ingående faktorer för att bedöma en fastighets marknadsvärde. Vid fastighetsvärdering finns det olika metoder att använda. En av de vanligaste metoderna är *kassaflödesmetoden* där kassaflöden i form av driftnetton för ett antal år diskonteras med hänsyn till avkastningskravet (r). Det bedömda marknadsvärdet är beroende av direktavkastningskravet som i sin tur är beroende av avkastningskravet givet en viss förväntad tillväxt. Direktavkastningskravet brukar bedömas utifrån en analys av det aktuella marknadsläget och dess förväntningar på tillväxt i driftnetto (Bengtsson, 2018).

Ett lägre direktavkastningskrav brukar råda i lägen med positiva förväntningar om tillväxt i driftnettot. Detta brukar oftast vara på växande marknader eller centrala lägen. Utöver detta brukar centrala lägen även ha låga direktavkastningskrav eftersom de ses som mindre riskfyllda investeringar (Nordlund, 2012). Detta följer den finansiella teorin att en investerare kommer kräva en avkastning som ersätter för risken i investeringen vilket beskrivs vidare under avsnitt 3.2 (Berk & DeMarzo, 2017, s. 119). Ett lägre direktavkastningskrav innebär ett högre marknadsvärde enligt formel (3). Marknadsvärdet, och därmed även direktavkastningskravet, beror utöver läget även på fastighetens skick. Till exempel innebär en nyproducerad fastighet oftast lägre driftkostnader som resulterar i ett högre driftnetto och ett högre marknadsvärde (Nordlund, 2012).

3.2 Investeringsrisk

Vid investering i fastigheter kommer investeraren att kräva olika avkastningskrav. Eftersom investerare lägger stor vikt vid risken i en investeringsmöjlighet kommer detta återspeglas i den avkastning som investeraren kommer kräva. Detta tar avstamp i en av de mest fundamentala finansiella ekonomiska teorierna: att förväntad avkastning är och borde vara större vid mer riskfyllda investeringar (Geltner, Miller, Clayton, & Eichholtz, 2006, s. 186). Det kan uttryckas som att det finns ett pris på risk, en så kallad riskpremie. Riskpremien är ersättningen investeraren kräver för att ta på sig risken. Avkastningskravet bygger på riskpremiens storlek samt den riskfria ränta som i Sverige kan likställas med investering i statsobligationer (Bengtsson, 2018). Sambandet beskrivs enligt formel (4).

$$r_i = r_f + RP_i \quad (4)$$

r_i = Avkastningskrav för tillgång i

r_f = Riskfria räntan

RP_i = Riskpremien för tillgång i

(Bengtsson, 2018).

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

För att förstå hur ett företag ser på en investerings risk så delar man upp företagets riskexponering i två områden: den finansiella risken och affärsrisken. Summan av affärsrisken och den finansiella risken utgör därmed ett företags totala risk (Bergqvist, Månsson, & Nilsson, 2004).

Affärsrisken kan definieras som alla risker förknippade med den verksamhet som företaget sysslar med. Ett företags finansiella risk är beroende av den finansiella strukturen i företaget. Finansiell risk kan definieras som företagets soliditet enligt formel (5) (Bergqvist, Månsson, & Nilsson, 2004).

$$\text{Soliditet} = \frac{\text{Eget Kapital}}{\text{Totalt Kapital}} \quad (5)$$

Affärsrisker är relaterade till omvärldsfaktorer och utvecklingen på marknaden som företagen inte direkt kan påverka men som bolagets verksamhet måste förhålla sig till. För ett fastighetsbolag är dessa risker kopplade till ägande, förvaltning och utveckling av fastigheterna (Vasakronan, u.å.). Finansiella risker är sådana risker som är kopplade till finansiering och den finansiella rapporteringen. Eftersom fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch är tillgången till lånat kapital viktig att säkra (ibid).

3.3 Kapitalstruktur och kapitalkostnad

Kapitalstrukturen i ett bolag definieras av proportionerna mellan lån och eget kapital i bolaget. Ett bolag kan vara obelånat och därmed helt finansierat av eget kapital eller vara en blandning av eget kapital och lån av olika slag. I artikeln *The Cost of Capital, Corporation Finance and the Theory of Investment* utgiven 1958 för The American Review argumenterar professorerna Franco Modigliani och Merton H. Miller för att kapitalstrukturen i en perfekt marknad inte påverkar värdet på bolaget eller dess kapitalkostnad (Modigliani & Miller, 1958). Enligt lagen om lika pris så kommer kapitalkostnaden i en obelånad kapitalstruktur likställas den vid en belånad kapitalstruktur om perfekt marknad råder (Berk & DeMarzo, 2017). Detta utgör grunden för Modigliani och Millers argument och resulterar i att bolag bör vara indifferent mellan olika kapitalstrukturer (ibid).

En perfekt kapitalmarknad uppfyller enligt Modigliani & Miller kriterierna:

1. Investerares och bolags handlingar kan handla med tillgångar till konkurrensutsatta priser
2. Vid handling av tillgångar uppstår inga skatter, transaktionskostnader eller kostnader för att ge ut finansiella tillgångar
3. Beslut om finansiering ändrar ej investeringars totala kassaflöde.

(Berk & DeMarzo, 2017, s. 525).

Med antagandet att perfekt marknad råder utformar Modigliani och Miller i sin artikel två påståenden gällande relationen mellan kapitalstruktur och ett företags värde.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Påstående I: På en perfekt kapitalmarknad är ett företags totala värde lika med värdet av det totala kassaflödet som dess tillgångar genererar (Modigliani & Miller, 1958, s. 268).

Påstående II: Skuldsättningsgraden medför ökad risk för eget kapital i ett skuldsatt företag och ökar därmed eget kapitals förväntade avkastning (Modigliani & Miller, 1958, s. 271). Sambandet beskrivs enligt formel (6).

$$r_E = r_U + \frac{D}{E}(r_U - r_D) \quad (6)$$

$$\frac{D}{E} = \text{skuldsättningsgrad}$$

r_E = avkastning på eget kapital

r_D = avkastning på lånat kapital

r_U = avkastning på obelånat kapital

(Berk & DeMarzo, 2017, s. 531).

Med Modigliani och Millers påståenden kan det härledas att kapitalkostnaden för ett belånat företag är den vägda genomsnittliga kapitalkostnaden för det lånade och egna kapitalet (Berk & DeMarzo, 2017). Detta kallas ofta för WACC som står för *Weighted Average Cost of Capital* och betecknas r_{WACC} . Då det råder en perfekt marknad så är företagets vägda kapitalkostnad samma som kostnaden för obelånat kapital och sambandet kan då skrivas om enligt formel (7).

$$r_{WACC} = \frac{E}{E+D}r_E + \frac{D}{E+D}r_D \quad (7)$$

Med en perfekt marknad är därmed ett företags värde och kapitalkostnad oberoende av dess kapitalstruktur (Berk & DeMarzo, 2017, s. 532).

4 Metod

Kapitlet beskriver metoden som använts för att genomföra studien.

4.1 Val av metod

Vid val av metod kan det tillämpas en kvalitativ eller kvantitativ metod, eller en kombination av dem båda. Skillnaden mellan de nämnda metoderna är att med kvantitativa metoder omvandlas information till siffror och mängder, som sedan analyseras. Inom kvalitativa metoder är det forskarens uppfattning eller tolkning av information som är i fokus, som inte kan eller bör omvandlas till siffror (Holme, 1997, s. 76). Eftersom denna studie hanterar frågor som ”hur mycket” och ”hur stor andel” och baseras på en numerisk datainsamling kommer en kvantitativ metod att tillämpas för att uppfylla syftet med denna studie.

Det vi försöker uppskatta är kommuninvånarnas alternativkostnad för det kommunala bostadsbolaget. Vi ställer oss då frågan vad för avkastning kommunerna skulle få vid en investering till samma risk och storlek som innehavande bostadsbolag innebär, alltså alternativkostnaden, för att kunna jämföra denna med den avkastning som bolaget genererar.

En jämförbar investering med hänsyn till affärsrisken är i detta fall att investera i likvärdigt fastighetsbestånd. Ett likvärdigt fastighetsbestånd ur investeringssynpunkt blir ett bestånd med jämförbart direktavkastningskrav. Den finansiella risken som uppkommer ur lånestrukturen hanteras genom att justera jämförelseinvesteringens belåningsgrad och låneränta med det aktuella kommunala bolaget så att avkastningskraven blir jämförbara och speglar samma risknivå. Metoden går således ut på att samla in data från allmännyttiga bostadsaktiebolag för att kunna bedöma vad en jämförelsebar investering är samt vad kommunernas avkastning från dessa bolag är. Vidare går metoden ut på att samla marknadsinformation för jämförelsebara investeringar. Marknadsinformation i form av direktavkastningskrav beräknas med aktuell lånestruktur om till vad en marknadsmässig avkastning för kommunerna bör vara.

Med tanke på att Allbolagen (SFS 2010:879) tillåter värdeöverföringar av vinst vid försäljning av fastigheter så kan värdeöverföringar skilja sig mycket från år till år beroende på vad kommunen avyttrar. Det är därför intressant att se till ett genomsnitt över så många relevanta år som möjligt till skillnad från enskilda år.

4.2 Urval

Eftersom syftet med studien är att göra en kartläggning över kommunernas avkastning från fastighetsbolagen är målet att studera så många bolag som möjligt. Urval behövs dock göras för att hinna med tidsbegränsningen utan att kompromissa med kvaliteten

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

på dataunderlaget. Avgränsningen är således att de 50 största kommunerna, sett till folkmängd, som har kommunala bostadsaktiebolag studeras. Inom dessa kommuner studeras alla kommunala bostadsaktiebolag om det finns fler än ett.

Sveriges Allmännyttan har ett antal medlemmar som är stiftelser. Då stiftelser har en struktur som skiljer sig från aktiebolag och därmed inte berör studien, utesluts de.

Den studerade perioden avgränsas till åren 2011–2018. Detta då regelverket gällande värdeöverföringar ändrades 2011 med införandet av nya Allbolagen (SFS 2010:879) samt att fullständig information kring lämnade värdeöverföringar, vid studiens genomförande, enbart finns fram till och med 2018.

4.3 Datainsamling

Datainsamlingen går ut på att ta in relevant informationen kring de utvalda bolagens ekonomiska uppbyggnad och historik för att kunna göra en pålitlig jämförelse. Den data som används under studien kommer från bolagens årsredovisningar, Boverkets rapporter kring värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsaktiebolag samt informations- och analystjänsten Datscha.

4.3.1 Årsredovisningar

Från de studerade fastighetsbolagens årsredovisningar hämtas information från både förvaltningsberättelse, noter, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys. Årsredovisningar hämtas hem från de kommunala bostadsaktiebolagens hemsida för år 2011–2019. Även om värdeöverföringar för år 2019 inte undersöks i denna studie så studeras dessa årsredovisningar då värdeöverföringar för ett räkenskapsår ofta redovisas i nästkommande årsredovisning. Tjänstemän på bolagen kontaktas via e-mail eller per telefon i de fall årsredovisningar saknas.

Den information som kan bli relevant, dock inte med säkerhet nyttjas, för arbetet och därmed inhämtas från årsredovisningarna är:

- Aktiekapital
- Eget Kapital
- Skulder
- Marknadsvärde på fastighetsbestånd
- Direktavkastning använd vid värdering av fastighetsbestånd
- Fastighetsbeståndets yta
- Utdelningar
- Koncernbidrag
- Aktieägartillskott
- Räntekostnader
- Låneränta

4.3.2 Datscha

Den webbaserade tjänsten Datscha för information och analys har använts vid inhämtning av direktavkastningskrav. Datscha besitter och levererar information kring kommersiella fastigheter som samlats in från marknadens informationsleverantörer (Datscha, u.å.). Vid inhämtning av marknadens direktavkastningskrav i Datscha görs ett val av leverantör, som leverantör till denna studie väljs Newsec. Direktavkastningskraven för bostäder i de aktuella kommunerna samlas in för åren som täcks av studien. Datscha presenterar historiska direktavkastningskrav över tidsintervall och inte för specifika år. Tidsintervallen i Datscha som är relevanta för studien är 2010–2014 samt 2015 och framåt. Direktavkastningar varierar beroende på läge i staden och är därmed presenterade i lägesintervall i Datscha, dessa sträcker sig oftast från A-D, där A är bästa läge.

4.3.3 Boverket

Boverkets rapporter *Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* inhämtas för räkenskapsåren 2011–2018 för eventuell kontroll och komplettering av data från årsredovisningar.

4.4 Sammanställning av data

Boverkets årliga rapporter innehåller inrapporterad information kring de allmännyttiga fastighetsbolagens värdeöverföringar. Detta är inrapporterat från bolagen själva, men det är inte helt självklart hur värdeöverföringarna redovisas i årsredovisningarna. Utbetalda utdelningar redovisas i kassaflödet, men koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas inte sällan som en bokslutsdisposition istället för i kassaflödet. För att validera insamlade data kring värdeöverföringar jämförs information från årsredovisningar med den från Boverkets rapporter. Detta resulterar i tre olika scenarion att ta ställning kring.

Scenario 1: Data från årsredovisningen stämmer överens med Boverkets värden.

Scenario 2: Data från årsredovisningen skiljer sig från Boverkets värden.

Scenario 3: Inrapportering till Boverket saknas.

Vid scenario 1 anser vi värdena bekräftade att användas för vidare beräkning. I de fall scenario 2 uppstår används information från årsredovisningen, då värden ska kunna motiveras och hänföras. Vid scenario 3 används värden från årsredovisningen för vidare beräkning.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

4.4.1 Marknadsvärde

Med implementeringen 2014 av redovisningsregelverket K3 blev bolag som innehar kommersiella fastigheter förpliktade att redovisa fastighetsbeståndets verkliga värde (BFNAR 2012:1, p. 16.4). Innan dess har en sådan förpliktelse saknats vilket innebär att ett redovisat verkligt värde, även kallat marknadsvärde, på fastighetsbestånden ofta saknas i årsredovisningar från 2013 och bakåt. När information kring bedömt marknadsvärde på bolagens fastighetsbestånd saknas i årsredovisningarna gör vi en egen bedömning av värdet. En förenklad värdering sker då genom bruttokapitaliseringsmetoden där en multipel, bruttokapitaliseringsfaktor, mellan hyresintäkterna och marknadsvärdet tas fram. Bruttokapitaliseringsfaktorn beräknas på värden från nästa årsredovisning som innehåller en marknadsvärdesbedömning. Denna multipel används vidare tillsammans med redovisade hyresintäkter för att bedöma ett ungefärligt marknadsvärde för det aktuella året. Formel (9) beskriver hur bruttokapitaliseringsfaktorn tas fram för att sedan användas vid värdering enligt formel (10).

$$\frac{MV_A}{\text{Hyresintäkter}_A} = BKF \quad (9)$$

$$MV_B = \text{Hyresintäkter}_B \times BKF \quad (10)$$

A = År med redovisat marknadsvärde

B = År utan redovisat marknadsvärde

BKF = Bruttokapitaliseringsfaktor

4.4.2 Ränta på lånat kapital

Låneräntan som fastighetsbolagen betalar för sina skulder hämtas från årsredovisningarna. I många fall är en genomsnittlig låneränta redovisad i förvaltningsberättelsen eller bland noterna. Om information gällande låneräntan inte går att hitta beräknas denna med hjälp av redovisade räntekostnader och skulder. Låneräntan som används i vidare beräkning tas fram genom att dividera betalda räntekostnader med bolagets skulder för respektive år.

4.4.3 Marknadsmässigt direktavkastningskrav

För att beräkna marknadsmässiga direktavkastningskrav för respektive år under studiens period används olika metoder beroende på vilken information som ges i årsredovisningarna. I årsredovisningarna kan det finnas information gällande jämförbart direktavkastningskrav för det aktuella året eller inte. Direktavkastningskravet för fastighetsbeståndet kan då presenteras som ett intervall eller ett specifikt värde samt vara uppdelat för olika stadsdelar eller inte. Beroende på vilken information som ges fastställs direktavkastningskravet till vidare jämförelse enligt olika metoder.

I första hand används information från årsredovisningarna. Vid ett specifikt givet värde på jämförbart direktavkastningskrav används detta. Om tillräckligt mycket underlag

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

ges i årsredovisningarna för att beräkna ett jämförbart direktavkastningskrav görs detta på de grunder som presenteras i årsredovisningen. Vid bristande information i årsredovisningen anses informationen från Datscha mer pålitlig och används för framtagning av direktavkastningskravet.

Direktavkastningskraven från Datscha presenteras i intervall från A- till D-lägen, medelvärde av detta används då antagandet görs att bolagens fastighetsbestånd är jämnt fördelat över staden. Gällande Stockholm, Göteborg och Malmö tas dock en specifik fördelning fram utifrån information i årsredovisningen. I de fall en fördelning är presenterad under något år används denna fördelning även på resterande år då antagandet görs att denna fördelning är stabil över tidsperioden. Om en fördelning saknas under hela tidsperioden tas denna fram genom att studera förteckningen av fastighetsbeståndet för året 2018 och appliceras även för tidigare år.

Då given information i årsredovisningar varierar mycket mellan bolag, men även från år till år inom ett bolag så anpassar vi metoden för enstaka år. Grunden är då att använda bolagens information i första hand med antagandet *jämnt fördelat fastighetsbestånd i staden* förutom i Stockholm, Göteborg och Malmö. Om bättre information ges av Datscha används denna.

Exempel 4.1 visar hur metoden appliceras för ett bolag i Stockholm, Göteborg eller Malmö där bolagens områdesfördelning tas i beaktande och varierande information ges från år till år.

Exempel 4.1

I årsredovisning för räkenskapsåret 2017 anges hur fastighetsbeståndet är fördelat över värdeområden i staden. Det anges även vilka direktavkastningskrav som använts för respektive värdeområde vid värdering av fastighetsbeståndet. För 2018 saknas information om både fördelning samt direktavkastningskrav. I tabell 2 är information som används vid beräkning av direktavkastningskraven samt resultatet presenterad.

Tabell 2. Exempel på beräkning av marknadsmässigt direktavkastningskrav. * representerar antaganden.

År	Värdeområde	Andel (%)	DA _{Datscha} (%)	DA _{Årsr.} (%)	DA _{TOT} (%)
2018	A	0,4*	2,4	-	3,12
	B	0,2*	3,4	-	
	C	0,2*	3,4	-	
	D	0,2*	4,0	-	
2017	A	0,4	-	3,5	4,52
	B	0,2	-	4,2	
	C	0,2	-	5,3	
	D	0,2	-	6,1	

DA = Direktavkastning

Exempel 4.1 forts.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsbeståndet beräknas år 2017 som ett vägt genomsnitt av den givna informationen. För 2018 antas fördelningen av fastighetsbeståndet i staden oförändrad från tidigare redovisat år. Direktavkastningskrav för respektive värdeområde hämtas från Datscha och det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela beståndet beräknas som ett vägt genomsnitt av information från Datscha samt antagen områdesfördelning.

4.5 Marknadsjämförelse

I enlighet med avsnitt 3.3 används *WACC* (genomsnittligt vägd kapitalkostnad) för att ta fram avkastning på totalt kapital ur avkastningen på eget kapital, låneräntan samt belåningsgraden. Med *WACC* kan vi med direktavkastningskrav för jämförbara fastighetsbestånd tillsammans med befintlig lånestruktur och låneränta för bolagen beräkna fram en marknadsmässig avkastning på eget kapital.

Den faktiska avkastningen på eget kapital som kommunerna får beräknas genom att relatera värdeöverföringen till det egna kapitalet enligt formel (11). Eftersom kommunerna är 100 % aktieägare i de kommunala bostadsaktiebolagen betraktar vi det egna kapitalet som marknadsvärdet på fastighetsbeståndet med avdrag för bolagets skulder. Vid en försäljning av fastighetsbeståndet för omplacering av kapitalet är det denna differens som kommunen kan placera om. Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet är således det totala kapitalet i bolaget.

$$r_E = \frac{\text{Värdeöverföring}}{MV - D} \quad (11)$$

MV = marknadsvärde
D = skulder

De marknadsmässiga avkastningskraven för jämförelsebara bestånd som inhämtas från Datscha är krav i en obelånad kapitalstruktur. För att beräkna den marknadsmässiga avkastningen på kommunernas egna kapital så härleds det med hjälp av det jämförelsebara avkastningskravet tillsammans med den aktuella lånestrukturen i bolaget enligt följande.

Den genomsnittliga avkastningen på totalt kapital, r_{WACC} , ges av formel (12).

$$r_{WACC} = \frac{D}{E+D} \times r_D + \frac{E}{E+D} \times r_E \quad (12)$$

r_{WACC} = avkastning totalt kapital
D = skulder
E = eget kapital
 r_D = låneränta
 r_E = avkastning på eget kapital

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

I formel (13) ser vi att vid insättning av $D = 0$, dvs. inga skulder, i formel (12) blir avkastningen på totalt kapital, r_{WACC} , samma som avkastningen på eget kapital i ett obelånat bolag.

$$r_{WACC} = \frac{E}{E} \times r_E \rightarrow r_{WACC} = r_E \quad (13)$$

Om vi nu sätter r_M till det marknadsmässiga avkastningskravet för jämförelsebara bestånd, vilka är krav i en obelånad kapitalstruktur får vi resultatet (14), denna avkastning är densamma som avkastning på totalt kapital.

$$r_M = r_E = r_{WACC} \quad (14)$$

Enligt Modigliani och Miller så påverkar inte kapitalstrukturen värdet på ett företag. Avkastningen på det totala kapitalet är alltså densamma oavsett belåning och en marknadsmässig avkastning på eget kapital i kommunernas belånade kapitalstruktur, r_E^* , kan tas fram med hjälp av avkastningen, r_M , enligt formel (15) och (16).

$$r_M = r_{WACC} = \frac{D}{E+D} \times r_D + \frac{E}{E+D} \times r_E^* \quad (15)$$

$$r_E^* = r_M + \frac{D}{E} \times (r_M - r_D) \quad (16)$$

$r_M =$ marknadsmässig avkastning i obelånat bolag
 $D =$ skulder
 $E =$ eget kapital = $MV - D$
 $r_D =$ genomsnittlig låneränta
 $r_E^* =$ marknadsmässig avkastning på eget kapital

Den totala avkastningen är lika med direktavkastning plus förväntad värdetillväxt, $r = y + g$. Under antagandet att värdetillväxten, g , är samma för de kommunala fastigheterna som för jämförelseobjekten kan vi bortse från denna och göra beräkning enbart på direktavkastningen. Därför kan hämtade direktavkastningskrav från Datscha och årsredovisningar användas direkt vid beräkning.

Med framtagen information kring lånestrukturen, fastighetsbeståndens värden, låneräntor samt direktavkastningskrav kan vi enligt formel (16) beräkna en marknadsmässig avkastning för kommunernas egna kapital. Denna kommer vi då jämföra med kommunernas noterade avkastning som tagits fram enligt formel (11).

Metoden appliceras på varje år för respektive bolag. Därefter kan ett medelvärde över hela tidsperioden beräknas både för den marknadsmässiga samt den noterade avkastningen på eget kapital.

5 Resultat och Analys

I kapitlet presenteras och analyseras resultatet av studien. Fullständigt dataunderlag som resultatet bygger på återfinns i bilagorna.

5.1 Datainsamling

Urvalet av kommunala bostadsaktiebolag från Sveriges 50 största kommuner resulterade i att 58 bolag studerades, dessa presenteras i tabell 3. Av dessa så utesluts Junehem AB i Jönköping från vidare resultat då det grundades 2019 och därför inte existerade under den undersökta perioden 2011–2018. Även Österåkers kommunala bostadsaktiebolag Armada Bostäder AB saknas från vidare resultatredovisning då de saknar årsredovisningar på hemsidan och svarade ej vid kontaktförsök.

Tabell 3. Kommuner och kommunala bostadsaktiebolag som studerats samt invånarantal och storleksordning 31 december 2020 (SCB, 2021).

Kommun	Invånare (storleksordning)	Bostadsaktiebolag
Stockholm	975 551 (1)	AB Stockholmshem
		AB Familjebostäder
		AB Svenska Bostäder
Göteborg	583 956 (2)	Bostadsbolaget (Göteborgs Stads Bostads AB)
		Familjebostäder i Göteborg AB
		Gårdstensbostäder AB
		Poseidon, Bostads AB
Malmö	347 949 (3)	MKB Fastighets AB
Uppsala	233 839 (4)	Uppsalahem AB
Linköping	164 616 (5)	Stångåstaden AB
Örebro	156 381 (6)	Örebrobostäder AB
Västerås	155 551 (7)	Mimer, Bostads AB
Helsingborg	149 280 (8)	Helsingborgshem AB
Norrköping	143 478 (9)	Hyresbostäder i Norrköping
Jönköping	142 427 (10)	VätterHem Bostads AB
		Junehem AB
Umeå	130 224 (11)	Bostaden i Umeå AB
Lund	125 941 (12)	Lunds Kommuns Fastighets AB
Borås	113 714 (13)	Bostäder i Borås AB
Huddinge	113 234 (14)	Huge Bostäder AB
Eskilstuna	106 975 (15)	Eskilstuna Kommunfastigheter AB
Halmstad	103 754 (17)	Halmstads Fastighets AB

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Gävle	102 904 (18)	Gavlegårdarna AB
Södertälje	100 111 (19)	Telge Bostäder AB
		Telge Hovsjö
Sundsvall	99 439 (20)	Mitthem AB
Växjö	94 859 (21)	Växjöbostäder AB
		Vidingehem AB
Botkyrka	94 847 (22)	Botkyrkabyggen AB
Karlstad	94 828 (23)	Karlstads Bostads AB
Haninge	93 690 (24)	Haninge Bostäder AB
Kristianstad	86 217 (25)	Kristiansstadsbyggen AB
Kungsbacka	84 930 (26)	Eksta Bostads AB
Järfälla	81 274 (28)	Järfällahus AB
Luleå	78 549 (29)	Lulebo AB
Sollentuna	73 990 (30)	Sollentunahem AB
Skellefteå	72 840 (31)	Skelleftebostäder AB - Skebo
Kalmar	70 329 (33)	Kalmarhem AB
Mölnadal	69 901 (34)	Mölnadalsbostäder AB
		Förbo AB*
Karlskrona	66 515 (35)	Karlskronahem AB
Varberg	65 397 (36)	Varbergs Bostads AB
Östersund	63 985 (37)	Östersundshem AB
Norrköping	63 673 (38)	Roslagsbostäder AB
Gotland	60 124 (39)	GotlandsHem AB
Falun	59 528 (40)	Kopparstaden AB
Trollhättan	59 249 (41)	Eidar, Trollhättans bostadsbolag AB
Nyköping	57 071 (42)	Nyköpingshem AB
Skövde	56 791 (43)	Skövdebostäder AB
Örnsköldsvik	55 807 (45)	Övikshem AB
Sundbyberg	52 801 (46)	Fastighets AB Förvaltaren
Borlänge	52 394 (47)	Stora Tunabyggen AB
Hässleholm	52 010 (48)	Hässlehem AB
Sigtuna	49 537 (49)	SigtunaHem AB
Tyresö	48 678 (50)	Tyresö Bostäder AB
Upplands Väsby	47 184 (52)	Väsbyhem AB
Kungälv	47 050 (53)	Förbo AB*
Österåker	46 644 (54)	Armada Bostäder AB
Landskrona	46 305 (55)	Landskronahem AB

*Samägt mellan Mölnadal, Kungälv, Härryda och Lerum kommun

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Från bolagen inhämtades från respektive årsredovisning den information som nämns under avsnitt 4.3.1 för åren 2011–2019. Det fullständiga inhämtade materialet från varje bolag och år finns redovisat i bilaga 1. I bilaga 4 presenteras även det marknadsmässiga direktavkastningskravet för varje bolag och år inhämtat från årsredovisningar och Datscha enligt avsnitt 4.4.3. Dessa används vid beräkning av marknadsmässig avkastning på eget kapital enligt formel 16.

Sammanställning av data enligt avsnitt 4.4 resulterade vid 14 år i scenario 2 och vid fem år i scenario 3, dessa är markerade i grönt respektive blått i bilaga 1. Av de totalt cirka 450 studerade årsredovisningarna är detta en väldigt liten andel. Vid en första sammanställning under studiens tidiga skede var det långt många fler år som hamnade under scenario 2, alltså där värdeöverföringen som vi fann skiljde sig från den inrapporterade till Boverket. Vid en djupare studie av pengaflödet i bolagen gavs en bättre förståelse av både bolagens uppbyggnad och metod att redovisa. Detta resulterade vid flera tillfällen i en justering av dataunderlaget och antal scenarion 2 minskade markant.

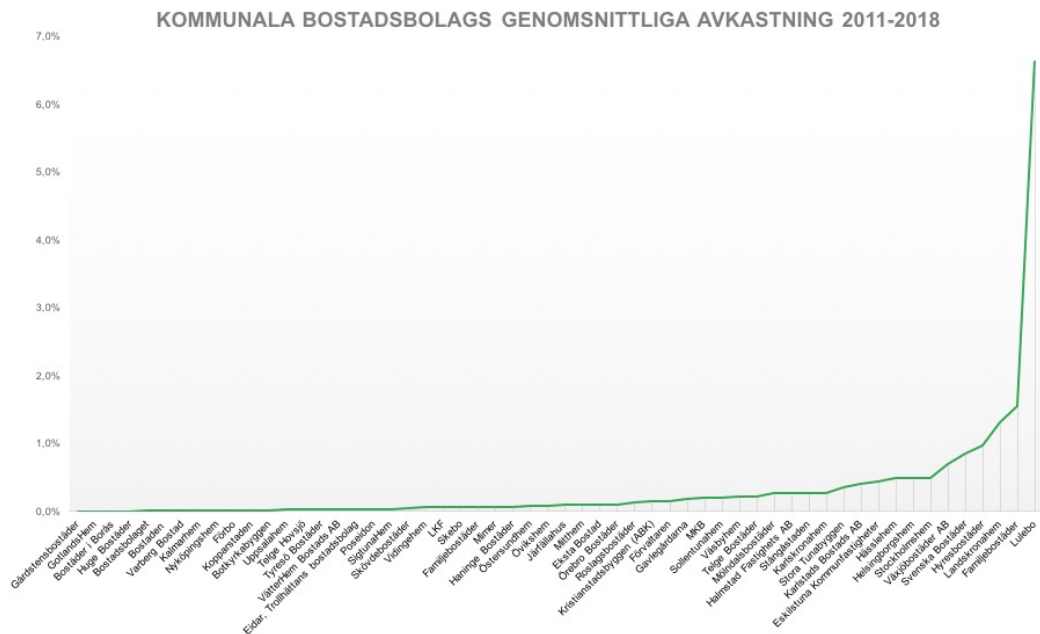
I bilaga 2 presenteras information kring låneräntor och räntekostnader. Vad som blir tydligt är att differensen mellan en specificerad genomsnittlig låneränta i årsredovisningen inte skiljer sig särskilt mycket från en beräknad låneränta genom räntekostnader och skulder. Vid 69 tillfällen saknades information kring låneränta i årsredovisningen och den egna beräknade räntan fick användas.

Metoden under avsnitt 4.4.1 för att beräkna marknadsvärde på fastighetsbeståndet behövde användas totalt 47 år, dessa presenteras i bilaga 3. Även detta är en liten del av det totala underlaget och eventuella felkällor med denna metod tros inte ha någon påverkan på det övergripande resultatet.

5.2 Noterade avkastningar 2011–2018

I figur 1 presenteras alla studerade kommunala bostadsbolags genomsnittliga avkastning under perioden 2011–2018. Bolagen är ordnade från lägst till högst given avkastning. Fullständig lista med noterad avkastning på eget kapital för varje år och bolag finns i bilaga 4.

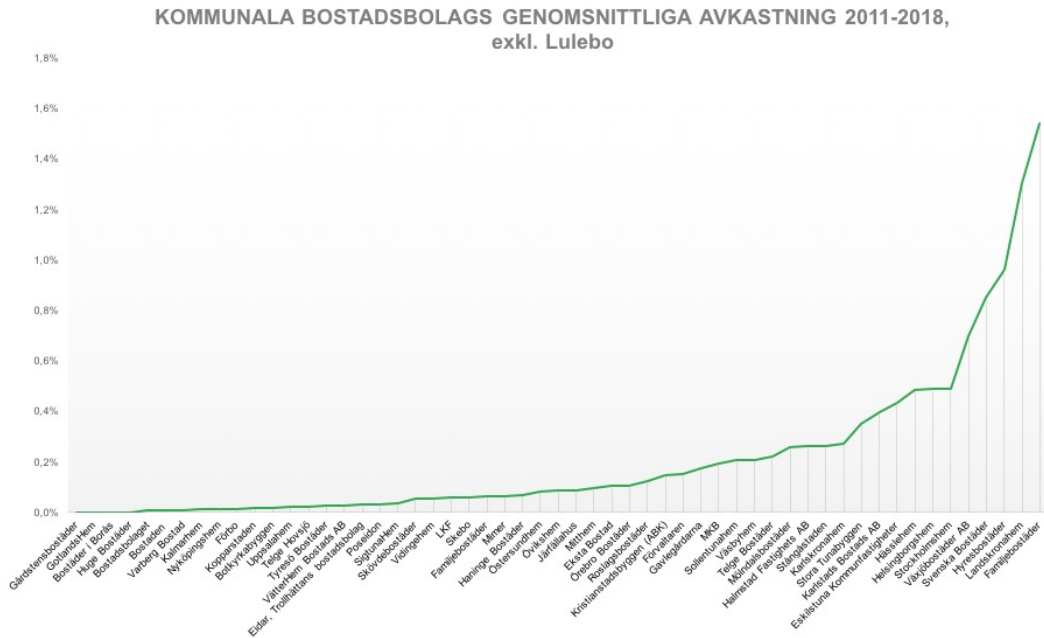
Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?



Figur 1. De studerade kommunala bostadsbolagens genomsnittliga avkastning under perioden 2011–2018, presenterat från lägst till högst given avkastning.

Figur 1 visar ett stort hopp mellan de två bolagen som gett högst avkastning, det blir tydligt att Luleås, Lulebos, avkastning markant skiljer sig från resterande bolag. För att få en bättre bild av fördelningen mellan resterande bolag exkluderas Lulebo i figur 2.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?



Figur 2. De studerade kommunala bostadsbolagens genomsnittliga avkastning under perioden 2011–2018, presenterat från lägst till högst given avkastning exklusive Lulebo.

Av resultatet går det att utläsa att en majoritet av de studerade bolagen ger en avkastning under en procent. Noterbart är att de tre kommunala bostadsbolagen i Stockholm ligger i topp sju av given avkastning.

I tabell 4–5 görs en närmare presentation av de fem bolagen som gett högst respektive lägst avkastning.

Tabell 4. De 5 bolag som gett högst avkastning i snitt under perioden 2011–2018.

Kommun	Bolag	MV 2018	Avkastning
Luleå	Lulebo	5 027 000 000	6,62%
Stockholm	Familjebostäder	38 929 000 000	1,54%
Landskrona	Landskronahem	2 300 000 000	1,30%
Norrköping	Hysesbostäder	12 716 000 000	0,96%
Stockholm	Svenska Bostäder	60 327 000 000	0,85%

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Tabell 5. De 5 bolag som gett lägst avkastning i snitt under perioden 2011–2018.

Kommun	Bolag	MV 2018	Avkastning
Göteborg	Gårdstensbostäder	1 847 000 000	0,00%
Gotland	GotlandsHem	3 158 812 000	0,00%
Borås	Bostäder i Borås	6 039 647 000	0,00%
Huddinge	Huge Bostäder	10 623 800 000	0,00%
Göteborg	Bostadsbolaget	31 205 000 000	0,01%

Av de 58 studerade bolagen så var det fyra bolag som inte gav någon avkastning till dess ägarkommun; Göteborg, Gotland, Borås och Huddinge. Avkastningarna sträcker sig mellan 0 % som lägst och 6,62 % som högst där medel är 0,33 %.

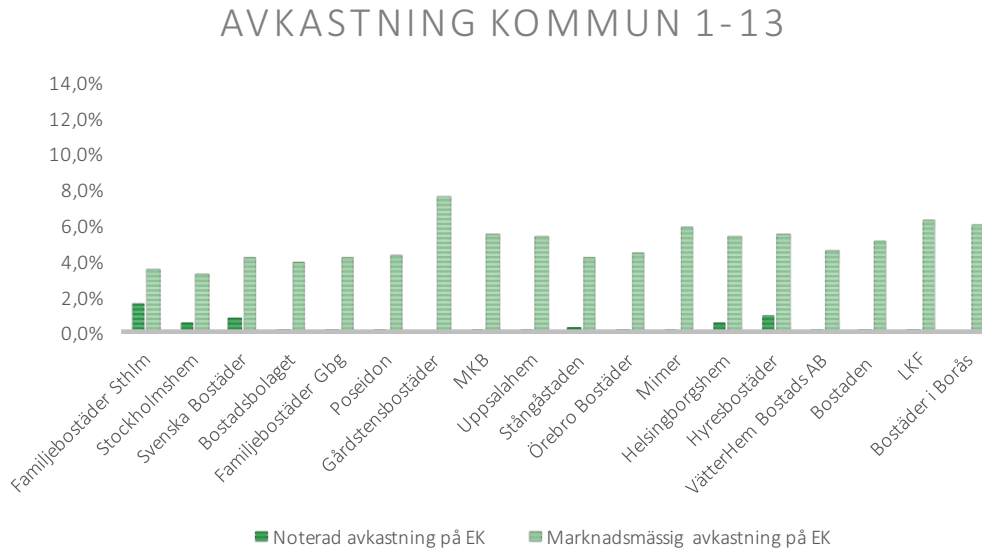
5.3 Jämförelse med marknadsmässig avkastning 2011–2018

Fullständig lista med noterad avkastning på eget kapital och resultatet av beräknad marknadsmässig avkastning på eget kapital för varje år och bolag finns i bilaga 4.

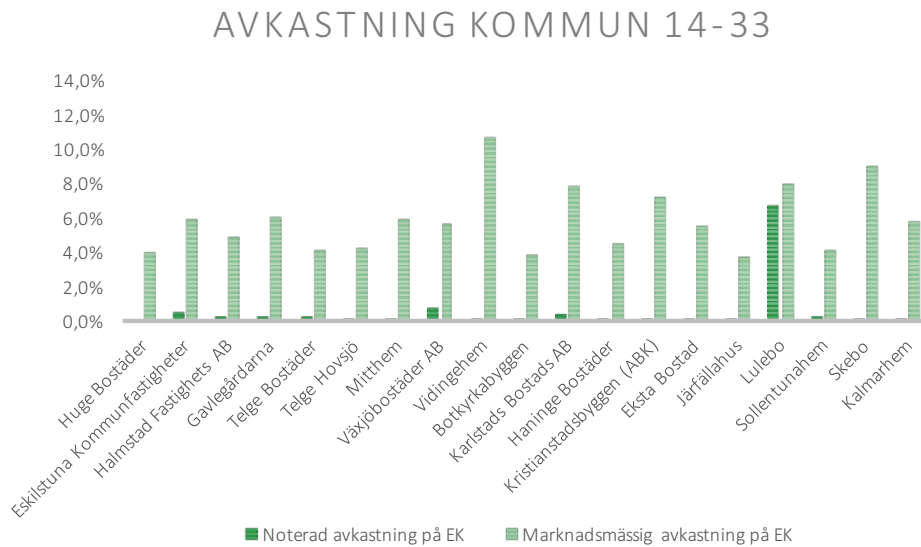
5.2.1 Genomsnittlig avkastning per bolag

I figur 3–5 presenteras den genomsnittliga noterade och marknadsmässiga avkastningen på eget kapital över perioden 2011–2018 för samtliga bolag. Figurerna är uppdelade i storleksordning efter invånarantal där figur 3 innehåller de 13 största kommunerna, figur 4 kommuner 14–33 i storleksordning och figur 5 de 19 minsta kommunerna. Varje bolag är presenterat med en ljusgrön stapel och en mörkgrön. Den ljusa stapeln representerar vad den genomsnittliga marknadsmässiga avkastningen är. Den mörkgröna stapeln representerar vad den noterade genomsnittliga avkastningen för kommunerna, som ägare av bostadsbolagen, varit under samma period.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

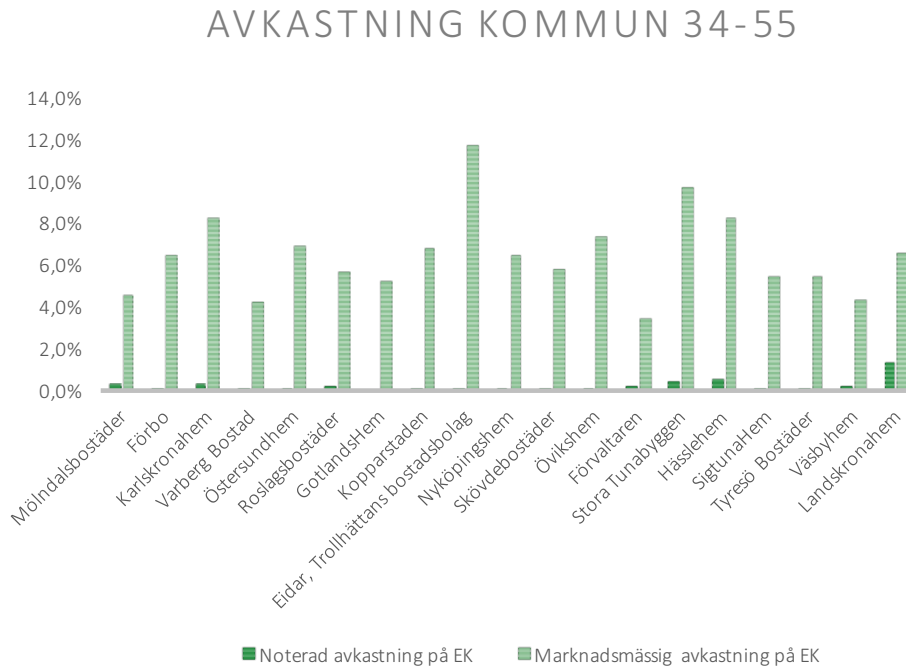


Figur 3. Genomsnittlig noterad och marknadsmässig avkastning 2011–2018 för kommun 1–13 i storleksordning sett till invånarantal.



Figur 4. Genomsnittlig noterad och marknadsmässig avkastning 2011–2018 för kommun 14–33 i storleksordning sett till invånarantal.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?



Figur 5. Genomsnittlig noterad och marknadsmässig avkastning 2011–2018 för kommun 34–55 i storleksordning sett till invånarantal.

Resultatet visar att ingen av de studerade kommunala bostadsbolagen ger avkastning som når upp till den marknadsmässiga nivån. Resultatet av den marknadsmässiga avkastningen sträcker sig mellan den lägsta avkastningen, 3,3 % i Stockholm (StockholmsHem), till den högsta avkastningen, 11,5 % i Trollhättan (Eidar). Den faktiskt givna avkastningen som bolagen ger är som minst 0 % (flera bolag) och som mest 6,6 % i Luleå (Lulebo).

Medel för marknadsmässig avkastning för bolagen är 5,73 % vilket kan jämföras med medel för noterad avkastning på 0,32 % över perioden. Detta motsvarar en marknadsmässig avkastning på 4,35 % i genomsnitt samt en noterad avkastning på 0,23 % om bolagens tillgångar hade varit obelånade.

Över perioden 2011–2018 är det bostadsbolaget i Luleå, Lulebo, som svarar för den högsta avkastningen. Luleås avkastning på 6,62 % skiljer sig markant från nästföljande bostadsbolag i rang, Familjebostäder i Stockholm, som har en avkastning på 1,54 % under samma period. Skillnaden i avkastning mellan dessa två bolag är cirka fem procentenheter. Mellan resterande bolag presenterade i tabell 4 är stegringen i given avkastning från ett bolag till en annan som högst 0,03 procentenheter. Detta blir även tydligt i figur 3–5 där en översikt över de studerade bolagens avkastningar visar att Luleås avkastning tydligt skiljer från resterande bolag.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Lulebo lämnar under räkenskapsår 2016 den största överföringen bland alla kommunala bostadsbolag i Sverige på 400 miljoner kronor. Värt att anmärka är att Lulebo inte lämnar någon värdeöverföring resterande år som denna studie undersöker, vilket går att se i bilaga 1. Värdeöverföringen som bolaget ger är av Länsstyrelsen och Boverket bedömd som tillåten enligt undantaget att överskottet används för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning. Lulebo tas bland annat upp i artikeln *Så plockar kommuner ut miljarder ur allmännyttan* (Hem & Hyra, 2020). Ett exempel där stora värdeöverföringar presenteras till läsaren utan någon koppling till det totala värdet i bolaget eller i relation till den marknadsmässiga avkastningen på fastigheter i kommunen. Lulebos värdeöverföring 2016 är stor sett till summan i jämförelse med resterande bolag. Detta trots att de inte är bland de största bolagen sett till kommunens egna kapital i bolaget. Därav är Luleås avkastning jämförelsevis hög men noteras bör att avkastningen ändå inte är uppe i marknadsmässig nivå.

5.2.2 Bolag närmst och längst från marknadsmässig avkastning

I tabell 6 redovisas de 10 kommunala bostadsbolag med minst differens mellan genomsnittlig given och marknadsmässig avkastning under perioden 2011–2018. Differensen i tabell 6 är beräknad som den noterade avkastningen subtraherad från den marknadsmässiga.

I tabeller avser kolumn *Avkastning* noterad avkastning för bolaget och kolumn *Avkastning_M* marknadsmässig avkastning.

Tabell 6. De 10 bolag med minst differens mellan marknadsmässig och noterad avkastning i snitt 2011–2018.

Kommun	Bolag	Avkastning	Avkastning _M	Differens
Luleå	Lulebo	6,62%	7,98%	1,37%
Stockholm	Familjebostäder	1,54%	3,54%	2,00%
Stockholm	Stockholmshem	0,49%	3,34%	2,85%
Sundbyberg	Förvaltaren	0,15%	3,42%	3,27%
Stockholm	Svenska Bostäder	0,85%	4,20%	3,35%
Järfälla	Järfällahus	0,09%	3,74%	3,65%
Botkyrka	Botkyrkabyggen	0,02%	3,81%	3,80%
Sollentuna	Sollentunahem	0,21%	4,00%	3,80%
Södertälje	Telge Bostäder	0,22%	4,09%	3,87%
Linköping	Stångåstaden	0,26%	4,14%	3,88%

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Resultaten visar att det bolag med lägst differens mellan genomsnittlig noterad och marknadsmässig avkastning under perioden var Luleå (Lulebo). Lulebo gav 6,62 % i avkastning jämfört med den marknadsmässiga avkastningen i Luleå som ligger på 7,98 %, alltså en differens på 1,37 procentenheter. Resterande bolag i tabell 6 är bolag tillhörande kommuner i Stockholms län samt ett bolag från Linköping.

De bolag som presenteras i tabell 6 är de vars avkastning bäst motsvarar en marknadsmässig avkastning för ett jämförbart fastighetsbestånd. Trots detta ligger avkastningarna överlag långt ifrån den marknadsmässiga. Svaret på frågan om avkastningen från kommunala bostadsbolag varit marknadsmässig under perioden 2011–2018 är därmed nej.

I tabell 7 redovisas de 10 kommunala bostadsbolag med störst differens mellan genomsnittlig noterad och marknadsmässig avkastning under perioden 2011–2018.

Tabell 7. De 10 bolag med störst differens mellan marknadsmässig och noterad avkastning i snitt 2011–2018.

Kommun	Bolag	Avkastning	Avkastning _M	Differens
Trollhättan	Eidar, Trollhättans bostadsbolag	0,03%	11,62%	11,59%
Växjö	Vidingehem	0,06%	10,64%	10,59%
Borlänge	Stora Tunabyggen	0,35%	9,69%	9,34%
Skellefteå	Skebo	0,06%	8,93%	8,87%
Karlskrona	Karlskronahem	0,27%	8,25%	7,98%
Hässleholm	Hässlehem	0,49%	8,23%	7,75%
Göteborg	Gårdstensbostäder	0,00%	7,56%	7,56%
Karlstad	Karlstads Bostads AB	0,40%	7,76%	7,36%
Örnsköldsvik	Övikshem	0,08%	7,27%	7,19%
Kristianstad	Kristianstadsbyggen (ABK)	0,15%	7,16%	7,01%

Av bolagen med störst differens mellan genomsnittlig noterad och marknadsmässig avkastning under perioden var det Trollhättan (Eidar) som skiljer sig mest från sin marknadsmässiga avkastning. Värt att notera är att Eidar, Trollhättans bostadsbolag var den kommun som hade högst marknadsmässig avkastning av alla studerade bolag i denna studie. Eidar gav 0,03 % i avkastning jämfört med den marknadsmässiga avkastningen i Trollhättan som ligger på 11,62 %, alltså en differens på 11,59 procentenheter. Kommunerna presenterade i tabell 7 är geografiskt spridda över hela landet från Skellefteå i norr till Kristianstad i söder. Ett av bolagen presenterade i tabell 7 har inte gett någon avkastning under perioden. Resterande bolag har givit avkastning, om än väldigt liten i relation till den marknadsmässiga.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Till skillnad från tabell 6 vars bolag ligger närmst marknadsmässig avkastning för ett jämförbart fastighetsbestånd så är bolagen i tabell 7 de vars avkastning ligger längst från marknaden.

I tabell 6, med minst differens, är 8 av 10 bolag tillhörande kommuner i Stockholms län. Stockholm är den region som har lägst direktavkastningskrav på bostäder vilket resulterar i att den marknadsmässiga avkastningen i denna region blir bland den lägsta. Detta till skillnad från de bolag som finns med i tabell 7 där höga marknadsmässiga avkastningar redovisas. Dessa bolag är geografiskt spridda över hela Sverige med majoriteten mindre kommuner där ett högre direktavkastningskrav brukar råda. De beräknade marknadsmässiga direktavkastningskraven i dessa kommuner kan överstiga rimliga avkastningskrav. En förklaring till detta skulle kunna vara att bedömningar av avkastningskraven är av lägre kvalitet i mindre städer vilket delvis kan bero på att en mer aktiv marknad, som ofta råder i större städer, leder till bättre analyser av avkastningskrav. Utöver detta genomförs marknadsanalyser, av bland annat avkastningskrav, ofta från de större städerna vilket kan medföra ett mer riskpräglat synsätt på de mindre orterna. Den stora skillnaden mellan tabell 6 och 7 ligger främst i olikheten i de marknadsmässiga avkastningskraven snarare än att bolagen faktiskt ger högre avkastning. Märkbart blir att de bolagen i mindre orter har svårare att nå upp till det marknadsmässiga avkastningskravet.

5.2.3 Avkastningar i förhållande till fastighetsvärdet

I tabell 8–9 redovisas noterad och marknadsmässig avkastning för bolagen med högst respektive lägst marknadsvärde på fastighetsbeståndet 2018.

Tabell 8. De fem bolag med högst marknadsvärde på fastighetsbeståndet 2018.

Ranking	Kommun	Bolag	MV 2018 (SEK)	Avkastning	Avkastning _M
1	Stockholm	Svenska Bostäder	60 327 000 000	0,85%	4,20%
1	Stockholm	Stockholmshem	51 414 000 000	0,49%	3,34%
1	Stockholm	Familjebostäder	38 929 000 000	1,54%	3,54%
2	Göteborg	Poseidon	37 704 000 000	0,03%	4,28%
3	Malmö	MKB	35 517 000 000	0,19%	5,49%

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Tabell 9. De fem bolag med lägst marknadsvärde på fastighetsbeståndet 2018.

Ranking	Kommun	Bolag	MV 2018	Avkastning	Avkastning _M
19	Södertälje	Telge Hovsjö	1 228 700 000	0,02%	4,18%
48	Hässleholm	Hässlehem	1 351 535 000	0,49%	8,23%
21	Växjö	Vidingehem	1 723 450 000	0,06%	10,64%
2	Göteborg	Gårdstensbostäder	1 847 000 000	0,00%	7,56%
45	Örnsköldsvik	Övikshem	1 930 600 000	0,08%	7,27%

De fem största bolagen sett till marknadsvärdet på fastighetsbeståndet, tabell 8, är bolag tillhörande de tre största kommunerna i Sverige; Stockholm, Göteborg och Malmö. Det bostadsbolag med högst marknadsvärde är Svenska Bostäder i Stockholm med ett värde på cirka 60,3 MSEK för räkenskapsår 2018. Det bostadsbolag med lägst marknadsvärde, tabell 9, är Telge Hovsjö i Södertälje kommun med ett marknadsvärde på cirka 1,2 MSEK. Resterande kommuner i tabell 9 är geografiskt spridda över landet.

De fem största bolagen sett till marknadsvärde har en marknadsmässig avkastning inom ett intervall på 3,34 % - 5,49 %. De fem minsta bolagen ligger inom intervallet 4,18 % - 10,64 %. Logiken med lägre marknadsmässig avkastning vid bättre läge och vice versa som nämns i avsnitt 5.2.2 är även applicerbar på detta resultat.

De studerade bolagen skiljer sig i marknadsvärde där det största bolaget har ett cirka 50 gånger högre marknadsvärde än det minsta. De givna avkastningarna till kommunerna i bolagen med högre marknadsvärde ligger på en högre nivå än vad de mindre bolagen gör. Det finns en liten trend som pekar åt att bolag med högre värden i fastighetsbeståndet ger högre avkastning. Trenden är dock inte helt tydlig och en slutsats om att ett bolag med högre marknadsvärde skulle generera en procentuellt högre avkastning är svår att dra.

6 Slutsats

Kapitlet sammanställer slutsatser kring studien samt belyser eventuella felkällor i metoden. Avslutningsvis presenteras förslag till vidare studier.

Syftet med detta examensarbete är att kartlägga hur mycket de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ger i avkastning till dess ägare, kommunerna, och undersöka ifall den är marknadsmässig. Examensarbetet har utförts i två steg. Det första steget innebar själva kartläggningen över bostadsbolagens avkastning under perioden 2011–2018. I det andra steget jämfördes vad kommunerna skulle få i avkastning vid en alternativ placering till lika risk. Metoden har byggts på datainsamling från bolagens årsredovisningar, Boverkets årliga rapporter kring värdeöverföringar från de kommunala bostadsbolagen samt marknadsinformation från information- och analystjänsten Datscha.

Studien har kunnat sammanställa avkastning från 56 av de 58 studerade bostadsbolagen. Resultatet visar att de kommunala bostadsbolagen fått en avkastning som ligger inom intervallet 0 till 6,62 % med medelvärde på 0,33 % under perioden 2011–2018. Följande fyra bolag har inte lämnat någon värdeöverföring under perioden:

- Huga Bostäder, Huddinge kommun
- Bostäder i Borås, Borås kommun
- Gotlandshem, Gotlands kommun
- Gårdstensbostäder, Göteborgs stad

Luleås kommunala bostadsaktiebolag, Lulebo, är det bolag som med stor marginal gett högst avkastning under perioden på 6,62 %.

Så, ger de kommunala bostadsbolagen marknadsmässig avkastning? Svaret på den frågan är genomgående nej för alla studerade bolag. Jämförelsen visar att kommunerna i genomsnitt skulle få 5,40 % mer i alternativ avkastning vid försäljning av bolagen och investering till motsvarande risk. Resultatet visar att de kommunala bostadsbolagen överlag ger en betydligt lägre avkastning än marknaden. Detta är inte ett förvånande resultat då den gällande lagstiftningen inte tillåter värdeöverföringar i nivå med de marknadsmässiga. Allbolagen (SFS 2010:879) begränsar avkastningen då tillåten värdeöverföring beräknas på kommunens tillskjutna kapital i bolaget. Om begränsningsregeln istället skulle vara bestämd till en procentsats på eget kapital i bolaget, inkluderat inflation och värdeökning av fastighetsbeståndet, hade de tillåtna värdeöverföringarna varit mycket högre. Det är dock inte säkert att detta skulle resultera i en mycket högre avkastning. Den huvudsakliga anledningen till att kommunerna äger bostadsbolag är för att kunna främja bostadsmarknaden i kommunen och det kan därför vara ett medvetet val från kommunernas sida att hålla avkastningen på låg nivå.

Då resultatet tyder på att kommunerna skulle få en högre avkastning vid en omplacering av det kapital som är bundet i fastighetsbolagen kan slutsatsen dras att skattebetalarna

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

i ägarkommunen på ett sätt subventionerar hyresgästerna. Grunden i detta påstående ligger i att en omplacering av kommunens kapital kan generera högre avkastning vilket teoretisk skulle kunna leda till lägre skatt för kommuninvånarna. Det ska dock poängteras att detta inte är ett ställningstagande mot en eventuell subventionering av hyresgästerna då det kan finnas politiskt legitima skäl för en sådan. Påståendet i debatten om att hyresgästerna, så kallat *dubbelbeskattas*, hittar vi dock inget stöd för utan som kollektiv förefaller de tvärtom vara gynnade i förhållande till kollektivet kommuninvånare.

Sammanfattningsvis ger kommunala bostadsbolag inte marknadsmässig avkastning men i jämförelse med ett privat bostadsbolag står de inför ett tvådelat syfte. Kommunala bostadsbolag har utöver ett affärsmässigt krav även ett grundläggande samhällsansvar att främja bostadsförsörjningen. Denna distinkta skillnad mellan ett privat och kommunalt bostadsbolag gör en direkt jämförelse mellan de två svårtolkad. Resultatet från denna studie är trots detta relevant för den pågående debatten i frågan kring värdeöverföringar från allmännyttan. Genom arbetet ges en ny bild av värdeöverföringarna än den som tidigare framställts i såväl den offentliga debatten som Boverkets årliga rapporter.

6.1 Kritik mot egen metod

Under avsnitt 4.4.1–3 förklaras metoder för hur saknade data hanteras samt vilka antaganden som görs för att kunna genomföra studien. Andra metoder hade kunnat användas och andra antaganden hade kunnat göras men med facit i hand kan vi påstå att resultat är så pass entydigt och påtagligt att detta inte hade gett något avsevärt utslag på resultatet.

Studien bygger till stor del på data insamlad från offentlig dokumentation i form av årsredovisningar från bolagen och rapporter utgivna av Boverket. Detta bedöms som pålitliga källor. Dessa dokument och rapporter är skriva och utgivna för specifika år vilket medför att en upprepning av studien över dessa årtal bör resultera i samma dataunderlag.

Vid sammanställning av dataunderlaget identifieras två felkällor, dessa gäller marknadsvärdet på fastighetsbestånden samt låneräntan. Metoden att beräkna fastigheternas marknadsvärden vid brist av information är en enkel värderingsmetod som inte är helt säker. Med studiens tidsram och mängd värderingar i åtanke ger dock metoden ett tillräckligt bra resultat för att studien inte bör ifrågasättas i stort.

I stor majoritet av de undersökta årsredovisningarna anges vad den genomsnittliga låneräntan varit under året. När detta inte angavs beräknades en låneränta ur räntekostnaderna och skulderna. För att legitimera denna metod gjordes även detta när en given låneränta finns. Den givna genomsnittsräntan och den beräknade räntan är vid jämförelse väldigt lika i de flesta fall vilket talar för att den valda metoden var pålitlig att användas när information saknas.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Metoden gällande framtagning av jämförelsebara direktavkastningskrav som bygger på inhämtade data från Datscha enligt avsnitt 4.3.2 kan ifrågasättas då ingen hänsyn tas till lokalbeståndet hos fastighetsbolagen. Direktavkastningskravet som används i jämförelsen ska spegla fastighetsbeståndet för att jämförelsen ska bli så sann som möjligt, dock är det svårt att få till en perfekt jämförelse. Valet att inte ta hänsyn till lokalbeståndet skapar brister i jämförelsen. Dock bygger detta val på att en inkludering av lokalbeståndet skulle skapa felkällor i sig. Direktavkastningskraven för lokaler i Datscha är uppdelade i kontor, butik samt industri och redovisas i tidsperioder. Dessa perioder sträcker sig över en längre tid än vad bostäders periodsindelning gör och kan i vissa fall sträcka sig så långt som från år 2000 och framåt i en period. Detta resulterar i väldigt generaliserande direktavkastningskrav för lokaler. Lokalbestånden är överlag små i förhållande till det totala beståndet i bolagen. Utöver detta så ges det dålig information kring användning av lokalerna och det skulle därför krävas antaganden kring detta vid en beaktning av lokalbeståndet i direktavkastningskravet. Med generaliserade värden och antaganden kring användning, samt en väldigt liten andel lokaler skulle resultatet inte med säkerhet förbättras vid hänsynstagande av lokalbeståndet. Vi anser det därför inte motiverat att inkludera lokalerna.

Vad som även bör noteras är att den information som hämtas från Datscha bygger på Newsecs uppfattning om fastighetsmarknaden. Om en annan leverantör väljs skulle resultatet kunna förändras.

Eftersom nästan alla undersökta bolag ger klart lägre avkastning än den marknadsmässiga kan vi, trots nämnda felkällor, påstå att det i princip vore omöjligt att vi har kvalitativt fel i studien.

6.2 Förslag till vidare studier

Då kommunerna som ägare till bostadsbolagen inte tar ut ”sin” andel av avkastningen kan man fråga sig var den hamnar? Kanske ackumuleras den i snabbt växande fastighetsvärden, g istället för y, kanske genom lägre hyror och bättre underhåll hamnar hos hyresgästerna eller hamnar som förmåner hos bolagens anställda. Det hade varit intressant med en studie som utreder frågan gällande vart pengarna tar vägen.

Studien har avgränsats till en strikt kvantitativ metod eftersom arbetet baseras på en numerisk datainsamling. En intressant jämförelse hade varit om studien kompletteras med ett urval privatägda bostadsbolag för att undersöka hur utslaget på dessa skulle bli vid en jämförelse med likande metod som denna. Dessutom hade det varit intressant att genom intervjuer med kommunpolitiker, bolagsledningar och experter få deras infallsvinkel för att komplettera informationen i årsredovisningarna. Därtill hade en undersökning av marknadsmässigheten i värdeöverföringarna innan lagändringen 2011 varit en intressant komplettering till denna studie.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Referenser

- Bengtsson, I. (2018). *Fastigetsvärdering - om värdeteori och värderingsmetoder*. Lund: Studentlitteratur.
- Bergqvist, H., Månsson, A., & Nilsson, M. (2004). *Undersökning av samband mellan finansiell risk och affärsrisk*. Lund: Ekonomihögskolan Lunds Universitet.
- Berk, J., & DeMarzo, P. (2017). *Corporate Finance* (Vol. Fourth Edition). Edinburgh, England: Pearson Education Limited.
- BFNAR 2012:1, p. 16.4. (den 8 juni 2012). Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning. Stockholm: Gunvor Pautsch, Bokföringsnämnden.
- Boverket. (2017). *Allmännyttan samt hyreslagstiftning Rapport 2017:2*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket. (den 14 maj 2020). *Allmännyttiga bostadsföretag finns i de flesta kommuner*. Hämtat från Boverket:
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/allmannyttan/> den 3 maj 2021
- Boverket. (den 05 02 2020). *Värdeöverföring från allmännyttiga bostadsföretag*. Hämtat från Boverket:
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/allmannyttan/vardeoverforing/>
- Boverket. (2020). *Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2018*. Karlskrona: Boverket.
- Datscha. (u.å.). *Om Datscha*. Hämtat från Datscha: <https://datscha.se/om-oss/>
- Engelbrektsson, P. (den 09 03 2021). *Kritik mot utdelningarna: "Dubbelbeskattning för hyresgästerna"*. Hämtat från Skaraborgs Allehanda: <https://www.sla.se/2021/03/09/kritik-mot-utdelningarna-dubbelbeskattning-for-hyresgasterna/> den 03 05 2021
- Finansdepartementet. (2009). *Regerings Proposition 2009/10:185*. Stockholm: Finansdepartementet.
- Fortnox. (2021). *Ekonomisk ordlista*. Hämtat från Fortnox:
<https://www.fortnox.se/fortnox-foretagsguide/ekonomisk-ordlista/>
- Geltner, D., Miller, N., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2006). *Commercial Real Estate Analysis & Investments, Second Edition*. Eagan, Minnesota, USA: LEAP Publishing Services, Inc.
- Grander, M. (2018). *For the Benefit of Everyone*. Faculty of Culture and Society, Department of Urban Studies. Malmö: Malmö Universitet.
- Hem & Hyra. (u.å.). *Uttagsfesten ur allmännyttan*. Hämtat från Hem & Hyra: <https://www.hemhyra.se/taggar/uttagsfesten/> den 03 05 2021
- Holme, I. (1997). *Forskningsmetodik om kvalitativa och kvantitativa metoder*. Lund: Studentlitteratur.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

- IVSC. (2021). *Glossary*. Hämtat från The International Valuation Standards Council (IVSC): <https://www.ivsc.org/about>
- Kjellgren, J., & Christensen, T. (2017). *Skillnader i avkastningskrav mellan kommunala och privata fastighetsbolag efter lagändringen om affärsmässiga principer 2011*. Halmstad: Högskolan i Halmstad.
- Ljungqvist, R., & Kindsjö, J. (den 1 juni 2020). *Så plockar kommuner ut miljarder ur allmännyttan*. Hämtat från Hem & Hyra: <https://www.hemhyra.se/nyheter/kommuner-plockar-ut-miljarder-ur-allmannyttan/>
- Modigliani, F., & Miller, M. H. (juni 1958). The Cost of Capital, Corporation Finance and the Theory of Investment. *The American Economic Review*, 48, ss. 261-297.
- Nordlund, B. (2012). *Marknadsmässiga avkastningskrav och allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*. Karlstad: SABO.
- Ohlin, J., & Sima, L. (den 29 02 2016). *Miljarder plockas ur kommunala bostadsbolag*. Hämtat från SVT Nyheter: <https://www.svt.se/nyheter/inrikes/miljarder-plockas-ur-kommunala-bostadsbolag-den-03-05-2021>
- Prop. 2009/10:185. (den 25 03 2010). Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler. Stockholm, Sverige.
- Rejlers. (u.å.). *Definitioner alternativa nyckeltal*. Hämtat från Rejlers: <https://www.rejlers.se/globalassets/swedish/bolagsstyrning/definitioner-alternativa-nyckeltal-sve.pdf>
- SCB. (2021). *Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2020 och befolkningsförändringar 1 oktober - 31 december 2020. Totalt*. SCB.
- SFS 1991:900. (u.d.). Kommunallag. Stockholm: Finansdepartementet K.
- SFS 2002:102. (u.d.). Lag om allmännyttiga bostadsföretag. Stockholm: Finansdepartementet.
- SFS 2010:879. (u.d.). Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Stockholm: Finansdepartementet BB.
- SFS 2011:1159. (2011). *Förordning (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*. Stockholm: Finansdepartementet BB.
- Skatteverket. (2021). *Aktieägartillskott*. Hämtat från Skatteverket: <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2017.1/331685.html#h-Vad-ar-aktieagartillskott>
- Skatteverket. (2021). *Generella förutsättningar för koncernbidrag*. Hämtat från Skatteverket: <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2021.6/331641.html>

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

- Skatteverket. (2021). *Skulder och eget kapital*. Hämtat från Skatteverket:
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2017.1/341530.html>
- Skatteverket. (2021). *Statslåneräntan*. Hämtat från Skatteverket:
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2021.6/341469.html>
- Skatteverket. (2021). *Vägledning Balansräkning*. Hämtat från Skatteverket:
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2021.6/3253.html#h-Skulder>
- SOU 2008:38. (2008). EU, allmännyttan och hyrorna. Stockholm: Regeringskansliet.
- Sveriges Allmännyttan. (2020). *Allmännyttan*. Hämtat från Sveriges Allmännyttan: <https://www.sverigesallmannytta.se/allmannytta/>
- Sveriges Allmännyttan. (2020). *Vi firar 70 år*. Hämtat från Sveriges Allmännyttan: <https://www.sverigesallmannytta.se/om-sveriges-allmannytta/vi-firar-70-ar/> den 02 05 2021
- Sveriges Allmännyttan. (u.å.). *1976-1990 Bostadsbeståndet förbättras och förvaltningen utvecklas*. Hämtat från Allmännyttan:
<https://www.allmannytta.se/historia/historiska-epoker/1976-1990-bostadsbestandet-forbatttras-och-forvaltningen-utvecklas/> April 2021
- Sveriges Allmännyttan. (u.å.). *1991-2010 Allmännyttan i Omprövningens Tid*. Hämtat från Allmännyttan :
<https://www.allmannytta.se/historia/historiska-epoker/1991-2010-allmannytta-i-omprovningens-tid/> den 29 April 2021
- Sveriges Allmännyttan. (u.å.). *2011 - Allmännyttans nya förutsättningar, villkor och uppgifter*. Hämtat från Allmännyttan:
<https://www.allmannytta.se/historia/historiska-epoker/2011-allmannyttans-nya-forutsattningar-villkor-och-uppgifter/> den 29 April 2021
- Sveriges Allmännyttan. (u.å.). *Allmännyttans roll och uppdrag*. Hämtat från Sveriges Allmännyttan:
<https://www.sverigesallmannytta.se/allmannyttans-roll-och-uppdrag/> den 29 April 2021
- Värmlands Folkblad. (den 20 08 2020). *KBAB:s hyresgäster dubbelbeskattas – men var tar pengarna vägen?* Hämtat från Värmlands Folkblad:
<https://www.vf.se/2020/08/20/kbabs-hyresgaster-dubbelbeskattas-men-var-tar-pengarna-vagen/> den 03 05 2021
- Vasakronan. (u.å.). *Risker och riskhantering*. (A. u. Östman., Redaktör) Hämtat från Vasakronan: <https://vasakronan.se/om-vasakronan/foretaget/risker-riskhantering/>

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Bilaga 1 – Insamlade data

Insamlade data från de studerade kommunala bostadsaktiebolagens årsredovisningar åren 2011–2019.

Grönt markerar att värdeöverföringen skiljer sig från motsvarande i Boverkets rapport.

Blått markerar värdeöverföring när inrapportering till Boverket saknas.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring	
Stockholm	Stockholmshem	2019	882 000 000	10 040 000 000	14 376 000 000	24 416 000 000	55 230 000 000						
		2018	882 000 000	9 708 000 000	13 836 000 000	23 544 000 000	51 414 000 000	932 000	0	0			932 000
		2017	882 000 000	9 421 000 000	12 472 000 000	21 893 000 000	47 161 000 000	951 000	0	0			951 000
		2016	882 000 000	9 124 000 000	11 301 000 000	20 425 000 000	43 064 000 000	844 000	0	0			844 000
		2015	882 000 000	8 925 000 000	10 230 000 000	19 155 000 000	38 500 000 000	995 000	0	0			995 000
		2014	882 000 000	8 635 000 000	8 788 000 000	17 423 000 000	35 752 000 000	1 651 000	0	0			1 651 000
		2013	882 000 000	8 431 000 000	7 799 000 000	16 230 000 000	33 215 000 000	126 896 000	0	0			126 896 000
		2012	882 000 000	8 814 000 000	6 377 000 000	15 191 000 000	30 800 000 000	511 588 000	23 789 000	0			535 377 000
		2011	882 000 000	8 668 000 000	5 569 000 000	14 246 000 000	29 177 000 000	262 249 000	24 239 000	0			286 488 000
		Stockholm	Svenska Bostäder	2019	1 519 000 000	13 412 000 000	15 101 000 000	25 513 000 000	64 990 000 000				
2018	1 519 000 000			13 181 000 000	14 220 000 000	27 401 000 000	60 327 000 000	9 413 000	0	0			9 413 000
2017	1 519 000 000			13 017 000 000	12 656 000 000	25 673 000 000	57 039 000 000	9 604 000	0	0			9 604 000
2016	1 519 000 000			12 872 000 000	10 903 000 000	23 775 000 000	49 400 000 000	8 522 000	0	0			8 522 000
2015	1 519 000 000			12 839 000 000	9 082 000 000	21 921 000 000	42 900 000 000	10 049 000	0	0			10 049 000
2014	1 519 000 000			12 750 000 000	7 125 000 000	19 875 000 000	40 900 000 000	16 663 000	0	0			16 663 000
2013	1 519 000 000			12 525 000 000	5 186 000 000	17 711 000 000	38 300 000 000	344 144 000	0	0			344 144 000
2012	1 519 000 000			13 560 000 000	2 985 000 000	16 545 000 000	35 800 000 000	1 351 027 000	44 249 000	0			1 395 276 000
2011	1 519 000 000			12 997 000 000	2 798 000 000	15 795 000 000	37 300 000 000	415 705 000	54 666 000	0			470 371 000
Stockholm	Familjebostäder			2019	750 000 000	9 857 058 000	7 368 812 000	17 225 870 000	41 642 000 000				
		2018	750 000 000	9 590 841 000	6 739 535 000	16 330 376 000	38 929 000 000	841 000	0	0			841 000
		2017	750 000 000	9 353 526 000	5 855 952 000	15 209 478 000	35 500 000 000	831 000	0	0			831 000
		2016	750 000 000	9 126 149 000	5 212 244 000	14 338 393 000	32 418 000 000	737 000	0	0			737 000
		2015	750 000 000	8 881 787 000	4 931 105 000	13 812 892 000	28 561 000 000	869 000	0	0			869 000
		2014	750 000 000	8 624 299 000	4 953 915 000	13 578 214 000	26 345 000 000	1 441 000	0	0			1 441 000
		2013	750 000 000	8 379 754 000	5 460 995 000	13 840 749 000	26 579 000 000	501 656 000	0	0			501 656 000
		2012	750 000 000	9 359 913 000	3 366 359 000	12 726 271 000	25 253 487 000	1 506 386 000	2 690 000	0			1 509 076 000
		2011	750 000 000	8 988 705 000	3 363 504 000	12 352 309 000	24 425 000 000	613 964 000	24 675 000	0			638 639 000
		Göteborg	Bostadsbolaget	2019	40 000 000	2 673 547 000	7 260 970 000	10 027 706 000	33 777 000 000				
2018	40 000 000			2 388 952 000	6 940 514 000	9 444 465 000	31 205 000 000	592 000	200 460 000	200 460 000			592 000
2017	40 000 000			2 091 635 000	6 513 739 000	8 740 012 000	28 051 000 000	604 000	81 900 000	81 900 000			604 000
2016	40 000 000			1 863 914 000	6 727 589 000	8 732 618 000	26 128 000 000	536 000	58 608 000	102 960 000			0
2015	40 000 000			1 697 186 000	6 211 798 000	8 048 345 000	24 957 000 000	632 000	102 960 000	102 960 000			632 000
2014	40 000 000			1 542 173 000	6 152 555 000	7 826 347 000	22 120 000 000	1 048 000	0	0			1 048 000
2013	40 000 000			1 356 765 000	6 173 444 000	7 635 389 000	21 187 000 000	1 204 000	0	0			1 204 000
2012	40 000 000			1 345 998 000	6 128 360 000	7 560 839 000	20 195 000 000	1 008 000	0	0			1 008 000
2011	40 000 000			1 280 532 000	6 062 097 000	7 410 141 000	18 685 000 000	1 428 000	0	0			1 428 000

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring	
Göteborg	Familjebostäder	2019	27 500 000	1 865 323 000	6 059 232 000	7 984 415 000	27 200 000 000						
		2018	27 500 000	1 715 002 000	5 382 434 000	7 178 166 000	24 427 000 000	407 000	56 160 000	56 160 000		407 000	
		2017	27 500 000	1 684 781 000	4 707 032 000	6 490 994 000	22 328 000 000	61 255 000	0	78 000 000		0	
		2016	27 500 000	1 631 070 000	4 253 341 000	5 992 388 000	20 214 000 000	61 988 000	91174000	79 000 000		74 162 000	
		2015	27 500 000	1 659 429 000	4 014 647 000	5 786 732 000	18 896 000 000	30 854 000	0	39 000 000		0	
		2014	27 500 000	1 595 301 000	3 882 888 000	5 585 752 000	16 972 000 000	720 000	0	0		720 000	
		2013	27 500 000	1 458 775 000	3 699 549 000	5 263 406 000	15 723 000 000	827 000	0	0		827 000	
		2012	27 500 000	1 457 747 000	3 661 357 000	5 220 798 000	15 026 000 000	693 000	0	0		693 000	
		2011	27 500 000	1 449 127 000	3 629 472 000	5 162 050 000	13 721 000 000	981 000	0	0		981 000	
		Göteborg	Poseidon	2019	68 000 000	4 983 929 000	8 396 904 000	13 456 586 000	41 071 000 000				
2018	68 000 000			4 763 837 000	7 965 689 000	12 853 269 000	37 704 000 000	0	0	0		0	
2017	68 000 000			4 663 565 000	7 886 797 000	12 695 869 000	35 081 000 000	0	0	0		0	
2016	68 000 000			4 478 648 000	7 883 712 000	12 524 882 000	33 427 000 000	0	0	0		0	
2015	68 000 000			4 422 869 000	7 784 922 000	12 380 023 000	31 680 000 000	1 074 000	63 180 000	63 180 000		1 074 000	
2014	68 000 000			4 283 220 000	7 638 154 000	12 092 327 000	27 113 000 000	1 782 000	0	0		1 782 000	
2013	68 000 000			4 201 336 000	7 356 303 000	11 707 381 000	25 303 000 000	2 046 000	1 092 000	1 092 000		2 046 000	
2012	68 000 000			4 183 271 000	7 452 360 000	11 763 703 000	23 965 000 000	1 713 000	5 159 000	5 159 000		1 713 000	
2011	68 000 000			3 908 692 000	7 233 354 000	11 240 342 000	21 634 000 000	2 427 000	34 600 000	5 085 000		31 942 000	
Göteborg	Gårdstensbostäder			2019	1 000 000	322 380 000	382 252 000	719 710 000	2 104 000 000				
		2018	1 000 000	287 452 000	352 918 000	656 813 000	1 847 000 000	0	0	0		0	
		2017	1 000 000	293 541 000	348 146 000	659 414 000	1 683 000 000	0	0	0		0	
		2016	1 000 000	274 959 000	342 453 000	635 001 000	1 625 000 000	0	0	0		0	
		2015	1 000 000	273 647 000	338 847 000	630 155 000	1 483 000 000	0	0	0		0	
		2014	1 000 000	252 832 000	340 654 000	601 309 000	1 225 000 000	0	0	0		0	
		2013	1 000 000	239 333 000	342 799 000	587 131 000	1 130 000 000	0	0	0		0	
		2012	1 000 000	239 120 000	587 353 000	587 353 000	1 078 000 000	0	0	0		0	
		2011	1 000 000	251 072 000	363 815 000	614 887 000	1 065 000 000	0	0	0		0	
		Malmö	MKB	2019	1 500 000 000	4 969 000 000	10 730 000 000	15 699 000 000	39 324 000 000				
2018	1 500 000 000			4 894 900 000	9 071 200 000	13 966 000 000	35 517 000 000	133 657 000	101 981 000	121 781 000		113 857 000	
2017	1 500 000 000			4 650 300 000	8 320 400 000	12 970 700 000	32 654 000 000	33 731 000	114 035 000	114 035 000		33 731 000	
2016	1 500 000 000			4 434 500 000	8 665 500 000	13 100 000 000	30 347 000 000	33 311 000	128 065 000	128 065 000		33 311 000	
2015	1 500 000 000			3 601 900 000	7 662 400 000	11 264 300 000	28 061 051 000	33 904 000	116 626 000	116 626 000		33 904 000	
2014	1 500 000 000			3 327 700 000	6 722 100 000	10 049 800 000	24 150 000 000	36 474 000	0	0		36 474 000	
2013	1 500 000 000			2 894 900 000	7 004 800 000	9 899 700 000	21 593 000 000	30 000 000	0	0		30 000 000	
2012	1 500 000 000			2 764 100 000	6 545 900 000	9 310 000 000	20 583 000 000	25 127 000	0	0		25 127 000	
2011	1 500 000 000			2 588 200 000	6 478 900 000	9 067 100 000	19 083 000 000	7 725 000	0	0		7 725 000	

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring	
Uppsala	Uppsalahem	2019	166 800 000	4 620 857 000	7 651 061 000	12 271 918 000	24 744 000 000						
		2018	166 800 000	4 368 287 000	7 605 598 000	11 973 885 000	23 407 000 000	2450000	0	0	0	2 450 000	
		2017	166 800 000	4 136 809 000	7 598 153 000	11 734 962 000	22 268 000 000	0	0	0	0	0	
		2016	166 800 000	3 532 721 000	7 084 900 000	10 617 621 000	19 240 000 000	0	371 256 000	371 256 000	0	0	
		2015	166 800 000	3 305 897 000	6 346 171 000	9 652 068 000	16 049 000 000	2 635 000	274 900 000	274 900 000	0	2 635 000	
		2014	166 800 000	3 074 431 000	5 995 866 000	9 070 297 000	14 584 000 000	0	291 021	291 021	0	0	
		2013	166 800 000	3 066 298 000	5 743 860 000	8 810 158 000	13 584 000 000	5 201 000	81 963 000	81 963 000	0	5 201 000	
		2012	166 800 000	2 742 519 000	4 606 107 000	8 274 479 000	12 749 000 000	4 153 000	47 353 000	47 353 000	0	4 153 000	
		2011	166 800 000	2 755 547 000	3 565 920 000	7 249 432 000	11 381 000 000	0	51 506 000	51 506 000	0	0	
		Linköping	Stångåstaden	2019	368 000 000	4 098 669 000	5 770 060 000	9 868 729 000	25 807 000 000				
2018	368 000 000			3 975 650 000	5 172 156 000	9 147 806 000	23 416 000 000	60 131 000	69 654 000	69 654 000	0	60 131 000	
2017	368 000 000			3 860 980 000	4 579 412 000	8 440 392 000	21 635 000 000	60 242 000	56 004 000	56 004 000	0	60 242 000	
2016	368 000 000			3 089 786 000	2 204 501 000	7 706 406 000	18 994 065 000	59 635 000	105 690 000	105 690 000	0	59 635 000	
2015	368 000 000			2 913 961 000	3 981 614 000	6 895 575 000	17 142 000 000	5 483 000	62 868 000	62 868 000	0	5 483 000	
2014	368 000 000			2 764 674 000	3 584 031 000	6 348 705 000	14 714 000 000	9 090 000	15 600 000	15 600 000	0	9 090 000	
2013	368 000 000			2 472 821 000	3 359 677 000	5 832 498 000	13 664 000 000	10 451 000	59 280 000	59 280 000	0	10 451 000	
2012	368 000 000			2 382 286 000	3 249 727 000	5 632 013 000	12 908 000 000	8 722 000	115 280 000	71 902 000	6 660 000	58 760 000	
2011	368 000 000			2 215 694 000	3 109 200 000	5 324 894 000	12 230 000 000	12 402 000	73 186 000	66 757 000	0	18 831 000	
Örebro	Örebro Bostäder			2019	526 000 000	2 351 204 000	7 841 040 000	10 219 644 000	28 495 000 000				
		2018	526 000 000	2 293 957 000	7 334 850 000	9 652 807 000	27 720 000 000	30 903 000	0	0	0	30 903 000	
		2017	526 000 000	2 258 536 000	6 914 142 000	9 195 378 000	26 755 000 000	30 921 000	0	0	0	30 921 000	
		2016	526 000 000	2 080 964 000	6 557 509 000	8 661 173 000	22 127 000 000	30 817 000	0	0	0	30 817 000	
		2015	526 000 000	1 974 987 000	5 993 269 000	7 991 956 000	20 673 000 000	30 964 000	0	0	0	30 964 000	
		2014	526 000 000	1 830 465 000	5 628 420 000	7 480 685 000	16 909 000 000	12 600 000	0	0	0	12 600 000	
		2013	526 000 000	1 689 000 000	5 284 200 000	6 993 600 000	16 208 000 000	0	12 246 000	15 700 000	0	0	
		2012	500 000 000	1 683 700 000	5 406 500 000	7 090 200 000	14 932 000 000	882 000	35 396 000	8 200 000	26 000 000	0	
		2011	500 000 000	1 622 000 000	4 813 000 000	6 451 200 000	13 939 000 000	0	0	0	0	0	
		Västerås	Mimer	2019	240 000 000	2 198 105 000	5 641 879 000	7 839 984 000	13 000 000 000				
2018	240 000 000			2 086 972 000	5 496 629 000	7 583 601 000	11 400 000 000	1 367 000	42 112 000	32 847 000	0	10 632 000	
2017	240 000 000			1 711 197 000	5 579 793 000	7 290 990 000	11 600 000 000	1 367 000	36 797 000	36 797 000	0	1 367 000	
2016	240 000 000			1 645 228 000	5 214 763 000	6 859 991 000	10 200 000 000	1 213 000	56 763 000	56 763 000	0	1 213 000	
2015	240 000 000			1 553 971 000	4 481 585 000	6 099 256 000	9 000 000 000	1 810 000	0	0	0	1 810 000	
2014	240 000 000			1 422 046 000	3 882 471 401	5 512 574 000	8 600 000 000	2 371 000	0	0	0	2 371 000	
2013	240 000 000			1 325 865 000	3 672 123 000	5 159 188 000	7 900 000 000	1 819 000	0	0	0	1 819 000	
2012	240 000 000			1 295 666 000	3 448 509 000	4 894 175 000	7 100 000 000	2 281 000	0	0	0	2 281 000	
2011	240 000 000			1 257 433 000	3 396 609 000	4 791 042 000	7 100 000 000	3 230 000	0	0	0	3 230 000	

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring	
Helsingborg	Helsingborgshem	2019	29 300 000	1 743 022 000	4 986 261 000	6 729 283 000	16 515 000 000						
		2018	29 300 000	1 688 499 000	4 808 380 000	6 496 879 000	15 689 085 000	36 723 000	0	0			36 723 000
		2017	29 300 000	1 944 962 000	4 593 771 000	6 538 733 000	15 059 425 000	373 678 000	0	0			373 678 000
		2016	29 300 000	1 564 722 000	4 886 593 000	6 451 315 000	14 445 868 000	0	0	0			0
		2015	29 300 000	1 473 018 000	4 340 776 000	5 813 794 000	12 400 000 000	0	0	0			0
		2014	29 300 000	1 390 022 000	3 620 041 000	5 010 063 000	11 200 000 000	0	0	0			0
		2013	29 300 000	1 129 711 000	3 379 777 000	4 509 488 000	10 500 000 000	0	372 000	0			372 000
		2012	29 300 000	726 262 000	3 716 816 000	4 462 886 000	10 700 000 000	0	477 000	0			477 000
		2011	29 300 000	700 929 000	3 620 103 000	4 338 842 000	10 200 000 000	0	32 846 000	32 846 000			0
		Norrköping	Hyresbostäder	2019	25 000 000	1 463 455 000	5 067 755 000	6 531 210 000	13 301 000 000				
2018	25 000 000			1 505 019 000	4 803 384 000	6 308 403 000	12 716 000 000	100 000 000	16 107 000	0			116 107 000
2017	25 000 000			1 250 256 000	4 658 827 000	5 909 083 000	12 768 000 000	16 400 000	14 586 000	14 586 000			16 400 000
2016	25 000 000			1 203 659 000	3 873 713 000	5 564 068 000	10 979 000 000	16 000 000					16 000 000
2015	25 000 000			1 186 422 000	4 073 339 000	5 259 761 000	9 335 000 000	15 600 000	0	0	211 000 000		226 600 000
2014	25 000 000			1 188 161 000	3 323 237 000	4 511 398 000	8 510 000 000	15 300 000	0	0			15 300 000
2013	25 000 000			1 005 781 000	3 282 820 000	4 288 601 000	7 449 000 000	14 500 000	0	0			14 500 000
2012	25 000 000			566 697 000	3 895 420 000	4 462 117 000	7 600 000 000	14 700 000	0	0			14 700 000
2011	25 000 000			522 103 000	3 841 862 000	4 363 965 000	6 990 000 000	13 825 000	0	0			13 825 000
Jönköping	VätterHem Bostads AB			2019	12 014 000	908 289 000	2 875 583 000	3 783 872 000	8 900 000 000				
		2018	12 014 000	817 925 000	2 647 779 000	3 465 704 000	8 600 000 000	0	50 700 000	50 600 000			100 000
		2017	12 014 000	730 832 000	2 797 142 000	3 527 974 000	8 300 000 000	0	0	0			0
		2016	12 014 000	630 998 000	2 702 058 000	3 333 056 000	7 800 000 000	0	46 800 000	46 700 000			100 000
		2015	12 014 000	550 270 000	2 691 682 000	3 241 952 000	7 500 000 000	0	19 500 000	11 622 000			7 878 000
		2014	12 014 000	415 083 000	2 623 495 000	3 028 578 000	7 100 000 000	0	28 860 000	28 731 000			129 000
		2013	12 014 000	323 624 000	2 438 744 000	2 762 368 000	6 100 000 000	0	26 910 000	26 757 000			153 000
		2012	12 014 000	323 624 000	2 438 744 000	2 762 368 000	6 100 000 000	0	26 910 000	26 757 000			153 000
Umeå	Bostaden	2019	438 460 000	2 377 944 000	3 528 323 000	6 045 944 000	13 202 100 000						
		2018	438 460 000	2 299 406 000	3 350 356 000	5 812 905 000	12 537 000 000	0	0	0			0
		2017	438 460 000	2 222 616 000	3 218 872 000	5 604 506 000	11 831 000 000	0	0	0			0
		2016	438 460 000	1 264 242 000	4 169 849 000	5 604 690 000	12 205 400 000	0	0	0			0
		2015	438 460 000	1 117 828 000	4 211 428 000	5 504 251 000	11 400 000 000	0	0	0			0
		2014	438 460 000	1 021 083 000	4 241 314 000	5 408 449 000	10 900 000 000	0	0	0			0
		2013	438 460 000	876 939 000	4 196 619 000	5 345 295 000	9 800 000 000	0	3 004 000	0			3 004 000
		2012	438 460 000	865 297 000	4 170 853 000	5 281 932 000	9 500 000 000	0	0	0			0
		2011	438 460 000	865 487 000	4 167 706 000	5 351 253 000	9 104 818 479	0	0	0			0

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring
Lund	LKF	2019	120 000 000	1 682 000 000	5 226 000 000	7 063 000 000	14 300 000 000					
		2018	120 000 000	1 531 000 000	4 947 000 000	6 631 000 000	13 100 000 000	1 339 000	0	0		1 339 000
		2017	120 000 000	1 382 000 000	4 593 000 000	6 116 000 000	11 500 000 000	1 367 000	0	0		1 367 000
		2016	120 000 000	1 274 500 000	4 202 200 000	5 630 000 000	10 400 000 000	1 213 000	0	0		1 213 000
		2015	120 000 000	1 180 100 000	3 821 200 000	5 168 100 000	9 900 000 000	1 430 000	0	0	10 000 000	11 430 000
		2014	120 000 000	1 091 700 000	3 591 900 000	4 865 000 000	9 500 000 000	2 371 000	0	0		2 371 000
		2013	120 000 000	1 012 200 000	3 517 100 000	4 701 700 000	8 852 000 000	2 724 000	0	0		2 724 000
		2012	120 000 000	951 500 000	3 411 200 000	4 531 500 000	8 556 000 000	2 281 000	0	0		2 281 000
		2011	120 000 000	881 200 000	3 493 900 000	4 540 900 000	8 200 000 000	3 231 000	0	0		3 231 000
		Borås	Bostäder i Borås	2019	11 000 000	650 916 000	2 964 954 000	3 615 870 000	6 192 006 000			
2018	11 000 000			671 402 000	2 722 127 000	3 393 529 000	6 039 647 000	0	0	0		0
2017	11 000 000			633 495 000	2 456 011 000	3 089 506 000	5 736 233 000	0	0	0		0
2016	11 000 000			613 382 000	2 356 083 000	2 969 465 000	5 301 218 000	0	0	0		0
2015	11 000 000			235 943 000	2 757 909 000	2 993 852 000	5 074 426 000	0	0	0		0
2014	11 000 000			213 339 000	2 515 902 000	2 729 241 000	4 542 333 000	0	0	0		0
2013	11 000 000			179 040 000	2 327 734 000	2 506 774 000	-	0	0	0		0
2012	11 000 000			169 438 000	2 073 641 000	2 243 079 000	-	0	0	0		0
2011	11 000 000			157 365 000	1 790 851 000	1 948 215 000	-	0	0	0		0
Huddinge	Huge Bostäder	2019	300 000 000	1 388 705 000	3 884 001 000	5 323 754 000	11 066 700 000					
		2018	300 000 000	1 283 591 000	3 652 863 400	5 184 481 000	10 623 800 000	0	0	0		0
		2017	100 000	1 012 363 000	4 126 199 000	5 178 075 000	10 636 270 000	0	0	0		0
Eskilstuna	Eskilstuna Kommunfastigheter	2019	40 000 000	611 473 000	3 738 544 000	4 493 450 000	7 500 000 000	0				
		2018	40 000 000	593 311 000	3 394 861 000	4 131 848 000	6 900 000 000	33 140 000	0	0		33 140 000
		2017	40 000 000	607 301 000	3 146 999 000	3 871 465 000	6 500 000 000	50 190 000	0	0		50 190 000
		2016	40 000 000	554 903 000	2 961 889 000	3 582 852 000	6 200 000 000	11 535 000	0	0		11 535 000
		2015	40 000 000	547 373 000	2 523 886 000	3 126 212 000	5 400 000 000	4 039 000	0	0		4 039 000
		2014	40 000 000	554 690 000	2 184 387 000	2 739 077 000	4 300 860 000	3 048 000	0	0		3 048 000
		2013	40 000 000	529 353 000	2 062 846 000	2 592 199 000	3 900 860 000	3 204 000	0	0		3 204 000
		2012	40 000 000	507 422 000	1 886 919 000	2 394 341 000	3 874 000 000	3 008 000	0	0		3 008 000
		2011	40 000 000	485 824 000	1 860 331 000	2 346 155 000	3 874 000 000	1 428 000	0	0		1 428 000
Halmstad	Halmstad Fastighets AB	2019	273 000 000	1 944 375 000	3 001 981 000	4 946 356 000	12 481 200 000					
		2018	273 000 000	1 837 858 000	2 644 242 000	4 482 100 000	11 990 300 000	23 946 000	23 400 000	23 400 000		23 946 000
		2017	273 000 000	1 744 755 000	2 391 628 000	4 136 384 000	11 400 000 000	24 026 000	23 400 000	23 400 000		24 026 000
		2016	273 000 000	1 691 982 000	2 086 951 000	3 778 933 000	10 800 000 000	23 573 000	23 400 000	23 400 000		23 573 000
		2015	273 000 000	1 603 265 000	1 868 518 000	3 471 783 000	9 795 000 000	24 213 000	15 002 000	15 002 000		24 213 000
		2014	273 000 000	1 554 335 000	1 777 358 000	3 331 693 000	7 359 000 000	26 986 000	101 753 000	101 753 000		26 986 000
		2013	273 000 000	1 452 963 000	1 529 635 000	2 982 598 000	6 657 000 000	8 026 000	51 265 000	51 265 000		8 026 000
		2012	271 000 000	1 410 620 000	1 218 564 000	2 629 184 000	6 246 000 000	6 720 000	73 000 000	73 000 000		6 720 000
		2011	273 025 000	1 367 986 000	1 321 238 000	2 689 224 000	5 996 000 000	9 519 000	79 684 000	79 684 000		9 519 000

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring	
Gävle	Gavlegårdarna	2019	312 000 000	2 138 707 000	2 912 565 000	5 085 972 000	9 100 000 000						
		2018	312 000 000	2 106 637 000	2 820 464 000	4 947 401 000	9 000 000 000	20 300 000	0	3 900 000			16 400 000
		2017	312 000 000	1 658 004 000	3 086 742 000	4 744 745 000	8 800 000 000	16 000 000	351 000	0			16 351 000
		2016	312 000 000	1 582 342 000	2 846 224 000	4 428 565 000	8 300 000 000	10 000 000	312 000	0			10 312 000
		2015	312 000 000	1 524 474 000	2 661 617 000	4 186 091 000	7 200 000 000	10 000 000	367 000	0			10 367 000
		2014	312 000 000	1 082 147 000	3 042 467 000	4 124 614 000	6 700 000 000	10 000 000	85 176 000	108 400 000			0
		2013	312 000 000	987 102 000	3 201 444 000	4 188 545 000	6 354 000 000	10 000 000	45 630 000	57 600 000			0
		2012	312 000 000	946 744 000	3 205 166 000	4 151 910 000	6 158 000 000	10 000 000	27 895 000	37 094 000			801 000
		2011	312 000 000	917 861 000	3 126 169 000	4 044 030 000	5 928 000 000	9 900 000	23 000 000	21 929 000			10 971 000
		Sundsvall	Mitthem	2019	50 000 000	718 631 000	1 707 919 000	2 426 550 000	4 995 690 000				
2018	50 000 000			668 191 000	1 660 860 000	2 329 051 000	4 707 740 000	50 740 000	0	50 000 000			740 000
2017	50 000 000			638 820 000	1 544 425 000	2 183 245 000	4 548 250 000	50 755 000	0	50 000 000			755 000
2016	50 000 000			576 319 000	1 458 021 000	2 034 340 000	4 229 093 000	670 000	0	0			670 000
2015	50 000 000			538 178 000	1 305 669 000	1 843 847 000	3 510 500 000	790 000	0	0			790 000
2014	50 000 000			471 326 000	1 216 113 000	1 687 439 000	3 250 000 000	20 000 000	0	18 700 000			1 300 000
2013	50 000 000			435 035 000	1 159 637 000	1 594 672 000	-	0	1 260 000	0			1 260 000
2012	50 000 000			424 344 000	1 151 462 000	1 576 026 000	-	0	12 315 000	11 055 000			1 260 000
2011	50 000 000			397 529 000	1 166 143 000	1 563 892 000	-	0	8 328 000	0			8 328 000
Södertälje	Telge Bostäder			2019	95 500 000	2 165 629 000	2 665 112 000	4 832 071 000	10 441 867 000				
		2018	95 500 000	2 122 010 000	2 524 602 000	4 648 467 000	9 544 402 000	972 000	0	0			972 000
		2017	95 500 000	2 004 020 000	2 203 216 000	4 220 970 000	8 694 583 000	978 000	0	0			978 000
		2016	95 500 000	1 936 359 000	2 166 659 000	4 104 754 000	8 252 229 000	880 000	1 847 000	0			2 727 000
		2015	95 500 000	1 685 469 000	2 487 372 000	4 175 516 000	7 999 400 000	1 037 000	10 305 000	0			11 342 000
		2014	95 500 000	1 614 835 000	2 481 921 000	4 100 065 000	7 112 753 000	1 721 000	18 782 000	0			20 503 000
		2013	95 500 000	1 387 997 000	2 608 506 000	4 000 129 000	-	1 977 000	12 476 000	0			14 453 000
		2012	95 500 000	1 228 246 000	2 670 259 000	3 902 415 000	-	0	1 731 000	0			1 731 000
		2011	95 500 000	982 844 000	2 635 259 000	3 622 437 000	-	30 000 000	0	0			30 000 000
			Telge Hovsjö	2019	20 000 000	90 339 000	478 308 000	568 647 000	1 348 873 000				
2018	20 000 000			97 940 000	436 427 000	534 367 000	1 228 700 000	296 000	0	0			296 000
2017	20 000 000			45 243 000	498 827 000	544 070 000	1 236 537 000	297 000	0	0			297 000
2016	20 000 000			33 373 000	494 292 000	527 665 000	1 147 400 000	0	0	0			0
2015	20 000 000			29 062 000	494 279 000	523 341 000	1 118 400 000	0	0	1 846 000			0
2014	20 000 000			29 363 000	523 338 000	552 701 000	1 097 644 000	301 000	0	13 211 000			0
2013	20 000 000			31 267 000	493 259 000	524 526 000	-	602 000	0	24 079 000			0
2012	20 000 000			32 609 000	476 000 000	508 609 000	-	504 000	0	0			504 000
2011	20 000 000			28 282 000	466 643 000	494 925 000	-	0	0	3 000 000			0

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring
Botkyrka	Botkyrkabyggen	2019	135 500 000	1 749 879 000	2 183 650 000	2 933 528 000	12 579 000 000					
		2018	135 500 000	1 675 951 000	2 069 597 000	3 745 548 000	12 066 000 000	0	0	0	0	0
		2017	135 500 000	1 597 879 000	1 475 811 000	3 073 690 000	8 289 000 000	0	0	0	0	0
		2016	135 500 000	1 437 106 000	1 461 191 000	2 898 297 000	7 686 000 000	4 100 000	0	0	0	4 100 000
		2015	135 500 000	1 345 131 000	1 273 098 000	2 618 229 000	7 226 504 000	3 550 000	0	0	0	3 550 000
		2014	135 500 000	1 292 359 000	1 210 243 000	2 502 602 000	6 973 500 000	0	0	0	0	0
		2013	135 500 000	1 251 554 000	1 380 423 000	2 631 977 000	6 510 000 000	0	0	0	0	0
		2012	135 500 000	676 897 000	2 135 311 000	2 812 208 000	7 081 000 000	0	0	0	0	0
		2011	135 500 000	617 890 000	2 232 042 000	2 849 932 000	6 877 000 000	0	0	0	0	0
		Växjö	Växjöbostäder AB	2019	140 050	1 898 144 000	1 754 176 000	3 663 749 000	9 509 000 000			
2018	140 050			1 945 278 000	1 744 277 000	3 702 190 000	8 627 000 000	98 900 000	1 649 000	0	100 549 000	
2017	140 050			1 911 912 000	1 598 871 000	3 523 398 000	8 303 000 000	68 800 000	1 649 000	0	70 449 000	
2016	140 050			1 848 591 000	2 229 024 000	4 090 929 000	6 718 000 000	50 000 000	9 069 000	7 605 000	51 464 000	
2015	140 050			580 858 000	2 519 561 000	3 377 325 000	7 241 000 000	0	9 311 000	7 098 000	2 213 000	
2014	140 050			454 472 000	2 548 014 000	3 277 787 000	6 386 000 000	0	0	0	0	
Vidinge	Vidinge	2019	13 310 000	240 071 000	1 025 226 000	1 321 062 000	1 792 600 000	0				
		2018	13 310 000	222 522 000	954 325 000	1 234 226 000	1 723 450 000	0	156 000	0	156 000	
		2017	13 310 000	163 609 000	1 072 252 000	1 281 519 000	1 729 950 000	0	65 000	0	65 000	
		2016	13 310 000	102 954 000	1 055 650 000	1 247 550 000	1 707 350 000	0	45 000	0	45 000	
		2015	13 310 000	100 806 000	1 076 343 000	1 252 674 000	1 666 300 000	0	68 000	0	68 000	
		2014	13 310 000	95 228 000	1 095 875 000	1 255 442 000	1 666 984 000	0	0	0	0	
		2013	13 310 000	82 896 000	1 121 029 000	1 264 191 000	1 188 752 000	0	0	0	0	
		2012	13 310 000	74 010 000	1 134 471 000	1 266 359 000	1 215 712 000	0	4 039 000	3 931 000	108 000	
		2011	13 310 000	66 158 000	1 181 879 000	1 305 714 000	1 241 557 000	0	154 000	0	154 000	
Karlstad	Karlstads Bostads AB	2019	62 000 000	928 548 000	1 716 186 000	2 673 596 000	5 438 809 000					
		2018	62 000 000	826 889 000	1 784 455 000	2 640 615 000	5 197 536 000	15 249 000	0	0	15 249 000	
		2017	62 000 000	717 281 000	1 854 107 000	2 599 668 000	5 020 018 000	12 254 000	0	0	12 254 000	
		2016	62 000 000	640 041 000	1 882 865 000	2 550 595 000	4 832 342 000	12 225 000	0	0	12 225 000	
		2015	62 000 000	565 375 000	1 950 456 000	2 543 329 000	4 584 864 000	12 000 000	63 756 000	63 549 000	12 207 000	
		2014	62 000 000	493 309 000	1 984 083 000	2 504 999 000	4 483 774 000	12 000 000	440 000	0	12 440 000	
		2013	62 000 000	445 075 000	1 912 171 000	2 384 962 000	4 307 901 000	10 000 000	395 000	0	10 395 000	
		2012	62 000 000	413 703 000	1 968 208 000	2 412 735 000	4 066 987 000	0	330 000	0	10 000 000	10 330 000
		2011	62 000 000	402 365 000	1 955 043 000	2 391 541 000	3 635 227 000	0	442 000	0	442 000	

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring	
Haninge	Haninge Bostäder	2019	8 400 000	517 754 000	1 136 596 000	1 693 350 000	3 776 700 000						
		2018	8 400 000	467 268 000	1 058 901 000	1 555 869 000	3 747 300 000	0	443 820	0			443 820
		2017	8 400 000	431 618 000	943 354 000	1 398 372 000	2 995 200 000	0	56 160	0			56 160
		2016	8 400 000	388 305 000	854 584 000	1 271 493 000	2 641 617 000	0	340 860	0			340 860
		2015	8 400 000	372 786 000	797 885 000	1 203 175 000	2 437 000 000	0	1 264 380	0			1 264 380
		2014	8 400 000	357 558 000	740 122 000	1 129 584 000	2 407 645 000	0	1 264 380	0			1 264 380
		2013	8 400 000	330 410 000	679 296 000	1 038 810 000	-	1 918 000	0	0	0		1 918 000
		2012	8 400 000	316 385 000	606 809 000	947 598 000	-	0	1 131 780	0	0		1 131 780
		2011	8 400 000	299 515 000	624 337 000	944 556 000	-	0	2 557 000	0	0		2 557 000
		Kristianstad	Kristianstadsbyggen (ABK)	2019	11 700 000	699 986 000	3 966 742 000	4 666 728 000	8 793 000 000				
2018	11 700 000			670 982 000	3 839 548 000	4 510 530 000	7 908 000 000	173 000	2 340 000	2 340 000			173 000
2017	11 700 000			627 593 000	3 652 710 000	4 280 303 000	7 651 000 000	177 000	2 340 000	2 340 000			177 000
2016	11 700 000			629 774 000	3 408 083 000	4 037 857 000	7 270 000 000	30 000 000	2 340 000	2 340 000			30 000 000
2015	11 700 000			604 383 000	3 267 311 000	3 871 694 000	6 632 000 000	185 000	2 340 000	2 340 000			185 000
2014	11 700 000			562 998 000	3 154 295 000	3 717 293 000	5 977 000 000	307 000	3 510 000	3 510 000			307 000
2013	11 700 000			535 554 000	3 040 779 000	3 576 333 000	-	9 952 000	3 510 000	3 510 000			9 952 000
2012	11 700 000			489 749 000	2 995 697 000	3 485 446 000	-	295 000	3 316 000	3 316 000			295 000
2011	11 700 000			471 091 000	2 916 461 000	3 387 552 000	-	418 000	6 633 000	6 633 000			418 000
Kungsbacka	Eksta Bostad			2019	50 000 000	382 458 068	3 684 762 596	4 237 028 868	5 947 789 755				
		2018	50 000 000	343 431 344	3 428 851 905	3 951 671 453	5 746 119 137	740 000	0	0			740 000
		2017	50 000 000	200 976 063	3 231 957 411	3 619 020 212	5 391 516 978	755 000	0	0			755 000
		2016	50 000 000	179 090 066	3 065 454 371	3 415 542 641	4 790 657 079	670 000	0	0			670 000
		2015	50 000 000	161 847 903	2 910 338 914	3 243 185 021	4 404 270 773	790 000	0	0			790 000
		2014	50 000 000	151 917 936	2 913 071 917	3 235 988 057	4 293 651 464	1 310 000	0	0			1 310 000
		2013	50 000 000	150 460 935	2 871 627 234	3 191 896 373	3 781 681 920	1 505 000	0	0			1 505 000
		2012	50 000 000	144 015 290	2 495 729 004	2 816 446 545	3 405 961 361	1 260 000	0	0			1 260 000
		2011	50 000 000	138 503 670	2 247 180 970	2 539 715 844	2 939 035 434	1 785 000	0	0			1 785 000
		Järfälla	Järfällahus	2019	443 477 000	1 266 817 000	1 211 101 000	2 477 918 000	6 442 300 000				
2018	443 477 000			1 225 447 000	1 015 122 000	2 240 569 000	6 263 600 000	3 350 000	0	0	6 000 000		9 350 000
2017	443 477 000			1 164 937 000	932 290 000	2 097 227 000	6 105 300 000	3 418 000	0	0	6 000 000		9 418 000
2016	443 477 000			986 934 000	869 608 000	2 052 167 000	5 860 000 000	3 033 000	0	0	0		3 033 000
2015	443 477 000			936 242 000	964 473 000	2 087 940 000	5 660 000 000	3 577 000	0	0	0		3 577 000
2014	443 477 000			878 286 000	1 037 456 000	2 097 267 000	5 600 000 000	5 930 000	0	0	0		5 930 000
2013	250 000 000			733 497 000	1 227 823 000	2 123 345 000	5 500 000 000	990 000	0	0	0		990 000
2012	250 000 000			497 846 000	1 857 584 000	2 163 697 000	5 600 000 000	800 000	0	0	0		800 000
2011	250 000 000			468 001 000	1 759 304 000	2 262 025 000	5 300 000 000	1 100 000	0	0	0		1 100 000

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring	
Luleå	Lulebo	2019	33 048 000	1 391 788 000	2 381 777 000	3 773 722 000	5 268 000 000						
		2018	33 048 000	1 347 935 000	2 816 263 000	4 167 489 000	5 027 000 000	0	0	0	0	0	0
		2017	33 048 000	1 296 240 000	2 885 746 000	4 188 628 000	4 837 000 000	0	0	0	0	0	0
		2016	33 048 000	1 680 326 000	3 344 317 000	5 030 888 000	4 100 000 000	400 000 000	0	0	0	0	400 000 000
		2015	33 048 000	1 228 143 000	3 341 564 000	4 578 355 000	4 468 000 000	0	0	0	0	0	0
		2014	33 048 000	426 819 000	3 273 643 000	3 709 110 000	5 480 000 000	0	0	0	0	0	0
		2013	33 048 000	308 352 222	3 014 228 188	3 332 143 279	-	0	0	0	0	0	0
		2012	33 048 000	301 221 877	2 901 055 239	3 208 390 733	-	0	0	0	0	0	0
		2011	33 048 000	289 001 000	2 928 874 000	3 221 581 000	-	0	0	0	0	0	0
		Sollentuna	Sollentunahem	2019	350 300 000	885 906 000	1 370 807 000	2 390 017 000	6 100 000 000				
2018	350 300 000			782 628 000	1 359 740 000	2 221 302 000	5 900 000 000	5 184 000	0	0	0	5 184 000	
2017	380 700 000			2 422 933 000	1 485 522 000	4 086 730 000	10 300 000 000	5 749 000	0	0	0	5 749 000	
2016	380 700 000			2 374 977 000	1 580 297 000	4 087 063 000	9 700 000 000	5 101 000	0	0	8 000 000	13 101 000	
2015	380 700 000			2 042 531 000	1 773 181 000	3 915 442 000	8 700 000 000	6 000 000	0	0	8 000 000	14 000 000	
2014	380 700 000			2 005 658 000	1 770 477 000	3 840 428 000	8 000 000 000	17 974 000	0	0	0	17 974 000	
2013	380 700 000			1 756 732 000	1 986 393 000	3 794 233 000	7 900 000 000	17 959 000	0	0	0	17 959 000	
2012	380 700 000			1 738 355 000	1 773 492 000	3 549 685 000	7 500 000 000	12 012 000	0	0	0	12 012 000	
2011	380 700 000			1 581 575 000	1 519 423 000	3 122 997 000	6 100 000 000	13 591 000	0	0	0	13 591 000	
Skellefteå	Skebo			2019	60 000 000	1 307 886 000	1 634 682 000	2 942 568 000	3 700 000 000				
		2018	60 000 000	1 206 319 000	1 714 550 000	2 920 869 000	3 629 000 000	0	8 787 480	0	0	8 787 480	
		2017	60 000 000	1 124 387 000	1 722 040 000	2 846 427 000	3 511 000 000	0	0	0	0	0	
		2016	60 000 000	1 054 610 000	1 717 414 000	2 772 024 000	3 480 000 000	0	23 000	0	0	23 000	
		2015	60 000 000	726 254 000	2 108 845 000	2 835 099 000	3 700 000 000	0	14 000	0	0	14 000	
		2014	60 000 000	375 437 000	2 622 756 000	2 998 193 000	3 900 000 000	0	0	0	0	0	
		2013	60 000 000	217 277 000	2 527 955 000	2 755 570 000	3 400 000 000	0	0	0	0	0	
		2012	60 000 000	175 255 000	2 447 971 000	2 635 139 000	-	0	0	0	0	0	
		2011	60 000 000	141 056 000	2 387 703 000	2 528 759 000	-	0	0	0	0	0	
		Kalmar	Kalmarhem	2019	10 000 000	536 181 000	1 841 599 000	2 409 307 000	3 256 000 000				
2018	10 000 000			512 826 000	1 549 832 000	2 091 085 000	2 897 000 000	148 000	11 700 000	11 700 000	0	148 000	
2017	10 000 000			490 841 000	1 377 723 000	1 895 868 000	2 800 000 000	151 000	11 700 000	11 700 000	0	151 000	
2016	10 000 000			467 076 000	1 364 944 000	1 854 624 000	2 750 000 000	134 000	11 700 000	11 700 000	0	134 000	
2015	10 000 000			441 535 000	1 334 614 000	1 794 295 000	2 487 712 000	158 000	11 700 000	11 700 000	0	158 000	
2014	10 000 000			423 613 000	1 310 261 000	1 749 712 000	-	262 000	0	0	0	262 000	
2013	10 000 000			412 371 000	1 343 485 000	1 763 956 000	-	301 000	0	0	0	301 000	
2012	10 000 000			407 285 000	1 395 607 000	1 807 149 000	-	0	0	0	0	0	
2011	10 000 000			297 373 000	1 648 655 000	1 946 028 000	-	0	0	0	0	0	

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring	
Mölnadal	Mölnadalsbostäder	2019	40 000 000	480 084 000	2 935 634 000	3 430 123 000	6 696 160 000						
		2018	40 000 000	467 144 000	2 760 395 000	3 242 667 000	6 169 000 000	0	3 900 000	0			3 900 000
		2017	40 000 000	463 651 000	2 511 352 000	2 992 275 000	5 703 810 000	0	6 630 000	0			6 630 000
		2016	40 000 000	460 480 000	1 958 809 000	2 433 833 000	4 614 820 000	0	3 900 000	0			3 900 000
		2015	40 000 000	446 441 000	1 621 198 000	2 077 100 000	4 100 930 000	0	4 073 000	4 026 000			47 000
		2014	40 000 000	435 009 000	1 519 349 000	1 960 816 000	3 840 210 000	0	7 800 000	0		841 000	8 641 000
		2013	40 000 000	419 522 000	1 606 760 000	2 030 793 000	3 557 500 000	0	7 800 000	0			7 800 000
		2012	40 000 000	408 815 000	1 586 299 000	1 995 114 000	3 500 000 000	0	7 370 000	0			7 370 000
		2011	40 000 000	394 174 000	1 622 956 000	2 017 130 000	3 300 000 000	0	7 370 000	0			7 370 000
		Mölnadal Kungälv Härnäs Lerum	Förbo	2019	19 100 000	1 072 500 000	2 053 300 000	3 126 900 000	6 277 000 000				
2018	19 100 000			1 009 600 000	1 815 700 000	2 826 200 000	5 796 000 000	283 000	0	0			283 000
2017	19 100 000			925 800 000	1 761 900 000	2 688 600 000	5 726 000 000	289 000	0	0			289 000
2016	19 100 000			866 600 000	1 663 600 000	2 531 200 000	5 488 000 000	300 000	0	0			300 000
2015	19 100 000			808 900 000	1 529 000 000	2 338 600 000	5 338 000 000	300 000	0	0			300 000
2014	19 100 000			763 800 000	1 510 300 000	2 274 700 000	5 008 000 000	501 000	0	0			501 000
2013	19 100 000			670 700 000	1 500 500 000	2 171 600 000	4 613 000 000	574 000	0	0			574 000
2012	19 100 000			637 700 000	1 428 400 000	2 074 000 000	4 343 000 000	482 000	0	0			482 000
2011	19 100 000			564 900 000	1 504 400 000	2 070 200 000	4 319 000 000	683 000	0	0			683 000
Karlskrona	Karlskronahem			2019	140 000 000	614 536 000	1 205 608 000	1 838 493 000	3 200 000 000				
		2018	140 000 000	339 848 000	1 414 866 000	1 770 913 000	2 833 000 000	5 000 000	0	0			5 000 000
		2017	140 000 000	339 151 000	1 553 011 000	1 906 361 000	3 035 000 000	5 000 000	0	0			5 000 000
		2016	140 000 000	334 580 000	1 531 479 000	1 876 108 000	2 919 000 000	5 000 000	1 463 000	0			6 463 000
		2015	140 000 000	332 499 000	1 512 481 000	1 851 669 000	2 808 000 000	5 000 000	1 716 000	0			6 716 000
		2014	140 000 000	331 043 000	1 529 136 000	1 860 179 000	2 803 000 000	5 000 000	1 170 000	0			6 170 000
		2013	140 000 000	331 269 000	1 529 632 000	1 860 901 000	2 623 000 000	0	2 691 000	0			0
		2012	140 000 000	328 230 000	1 455 712 000	1 783 942 000	2 521 000 000	0	2 653 000	0			0
		2011	140 000 000	325 079 000	1 445 120 000	1 793 280 000	2 466 000 000	0	2 469 000	0			0
		Varberg	Varberg Bostad	2019	10 000 000	322 963 000	1 115 571 000	1 913 739 000	5 111 000 000				
2018	10 000 000			235 512 000	1 018 454 000	1 727 676 000	4 955 000 000	0	35 848 000	35 721 000			127 000
2017	10 000 000			123 339 000	821 001 000	1 418 065 000	4 879 000 000	79 000	0	0			79 000
2016	10 000 000			105 039 000	806 533 000	1 348 218 000	4 841 000 000	0	9 744 000	9 645 000			99 000
2015	10 000 000			548 804 000	802 968 000	1 352 423 000	3 339 000 000	0	33 718 000	33 560 000			158 000
2014	10 000 000			516 621 000	790 607 000	1 324 030 000	3 279 000 000	0	25 418 000	25 214 000			204 000
2013	10 000 000			479 182 000	793 940 000	1 289 924 000	2 989 000 000	301 000	17 139 000	17 206 000			234 000
2012	10 000 000			472 014 000	769 866 000	1 264 109 000	3 052 000 000	252 000	0	0			252 000
2011	10 000 000			456 924 000	810 112 000	1 281 737 000	3 052 000 000	357 000	0	0			357 000

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring
Östersund	Östersundhem	2019	60 000 000	1 172 655 000	889 491 000	2 081 609 000	2 629 695 000					
		2018	60 000 000	1 168 194 000	729 126 000	1 897 320 000	1 993 000 000	0	2 714 400	0	2 714 400	
		2017	60 000 000	1 358 538 000	691 503 000	2 050 041 000	2 113 000 000	0	22 449 000	17 424 000	5 025 000	
		2016	60 000 000	1 325 669 000	805 511 000	2 131 175 000	1 961 000 000	0	52 533 000	52 533 000	0	
		2015	60 000 000	599 941 000	1 194 502 000	1 794 443 000	3 110 000 000	0	22 542 000	22 542 000	0	
		2014	60 000 000	572 354 000	1 030 997 000	1 603 351 000	2 839 000 000	0	14 898 000	14 898 000	0	
		2013	60 000 000	555 700 000	814 177 000	1 387 920 000	2 790 000 000	0	0	0	0	
		2012	60 000 000	534 421 000	805 463 000	1 354 801 000	2 625 000 000	0	13 782 600	13 023 000	759 600	
		2011	60 000 000	521 395 000	852 798 000	1 383 903 000	-	0	10 920 000	10 318 000	602 000	
		Norrtälje	Roslagsbostäder	2019	7 334 000	170 489 000	1 086 347 000	1 269 589 000	2 215 300 000			
2018	7 334 000			163 735 000	999 609 000	1 171 584 000	2 156 700 000	0	0	0	0	
2017	7 334 000			130 296 000	972 917 000	1 126 226 000	2 087 000 000	0	0	0	0	
2016	7 334 000			124 914 000	957 573 000	1 099 997 000	2 016 501 000	0	76 000	0	76 000	
2015	7 334 000			109 746 000	962 528 000	1 089 783 000	1 927 099 000	0	0	0	4 616 000	4 616 000
2014	7 334 000			101 908 000	933 511 000	1 052 929 000	1 844 000 000	0	116 000	0	116 000	
2013	7 334 000			107 421 000	859 528 000	989 459 000	1 729 943 000	4 000 000	172 000	0	4 172 000	
2012	7 334 000			101 265 000	831 134 000	946 909 000	-	0	185 000	0	185 000	
2011	7 334 000			89 562 000	836 605 000	943 678 000	-	0	0	0	0	
Gotland	GotlandsHem			2019	16 900 000	626 476 000	1 354 556 000	1 982 532 000	3 200 637 000			
		2018	16 900 000	621 212 000	1 261 332 000	1 882 544 000	3 158 812 000	0	0	0	0	
		2017	16 900 000	260 630 000	1 586 744 000	1 847 374 000	4 493 833 000	0	0	0	0	
		2016	16 900 000	263 809 000	1 423 201 000	1 687 010 000	4 830 970 000	0	0	0	0	
		2015	16 900 000	256 370 000	1 376 400 000	1 632 769 000	3 700 000 000	0	0	0	0	
		2014	16 900 000	247 114 000	1 266 419 000	1 513 533 000	-	0	0	0	0	
		2013	16 900 000	240 517 000	1 200 646 000	1 441 163 000	-	0	0	0	0	
		2012	16 900 000	165 872 000	1 330 284 000	1 496 156 000	-	0	0	0	0	
		2011	16 900 000	159 523 000	1 330 920 000	1 490 443 000	-	0	0	0	0	
		Falun	Kopparstaden	2019	16 000 000	948 731 000	1 591 063 000	2 573 526 000	4 500 000 000			
2018	16 000 000			872 378 000	1 588 663 000	2 507 705 000	4 100 000 000	178 000	0	0	178 000	
2017	16 000 000			740 928 000	1 596 811 000	2 390 087 000	4 000 000 000	182 000	0	0	182 000	
2016	16 000 000			497 282 000	1 807 217 000	2 361 799 000	3 900 000 000	161 000	0	0	161 000	
2015	16 000 000			440 470 000	1 705 068 000	2 211 604 000	3 800 000 000	189 000	0	0	189 000	
2014	16 000 000			393 764 000	1 712 610 000	2 185 806 000	3 600 000 000	315 000	0	0	315 000	
2013	16 000 000			342 335 000	1 654 371 000	2 081 467 000	3 300 000 000	360 000	0	0	360 000	
2012	16 000 000			177 232 000	1 854 119 000	2 107 576 000	-	302 000	0	0	302 000	
2011	16 000 000			173 638 000	1 779 147 000	2 021 283 000	-	429 000	0	0	429 000	

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring	
Trollhättan	Eidar, Trollhättans bostadsbolag	2019	100 000 000	332 483 000	3 782 156 000	4 149 946 000	5 755 092 000						
		2018	100 000 000	318 130 000	3 621 267 000	3 976 073 000	5 049 712 000	0	273 000	0			273 000
		2017	100 000 000	304 301 000	3 051 984 000	3 391 626 000	4 096 619 000	0	273 000	0			273 000
		2016	100 000 000	289 869 000	2 484 176 000	2 809 849 000	3 822 546 000	0	273 000	0			273 000
		2015	100 000 000	281 884 000	2 208 282 000	2 519 591 000	3 397 408 000	0	273 000	0			273 000
		2014	100 000 000	274 035 000	2 091 986 000	2 389 480 000	3 090 064 000	0	273 000	0			273 000
		2013	100 000 000	265 168 000	1 900 168 000	2 185 563 000	2 561 416 000	0	350 000	0			350 000
		2012	29 000 000	257 205 000	1 760 118 000	2 034 575 000	2 628 883 000	0	257 000	0			257 000
		2011	29 000 000	246 752 000	1 582 999 000	1 842 836 000	2 561 416 000	0	366 000	0			366 000
		Nyköping	Nyköpingshem	2019	10 000 000	710 620 000	1 455 820 000	2 183 518 000	3 538 564 000				
2018	10 000 000			681 772 000	1 165 963 000	1 864 813 000	3 285 123 000	0	148 000	0			148 000
2017	10 000 000			647 325 000	777 895 000	1 433 700 000	3 191 800 000	134 000	0	0			134 000
2016	10 000 000			606 053 000	734 273 000	1 342 808 000	3 078 142 000	158 000	0	0			158 000
2015	10 000 000			562 298 000	751 082 000	1 332 373 000	2 822 000 000	158 000	0	0			158 000
2014	10 000 000			540 613 000	677 532 000	1 241 022 000	2 600 000 000	262 000	0	0			262 000
2013	10 000 000			533 859 000	581 569 000	1 119 240 000	2 500 000 000	301 000	0	0			301 000
2012	10 000 000			510 972 000	847 242 000	1 371 684 000	-	252 000	0	0			252 000
2011	10 000 000			247 003 000	1 114 434 000	1 378 242 000	-	357 000	0	0			357 000
Skövde	Skövdebostäder			2019	7 300 000	65 890 000	1 447 810 000	2 741 823 000	5 864 699 000				
		2018	7 300 000	79 847 000	1 259 846 000	2 499 030 000	5 414 265 000	15 108 000	0	0			15 108 000
		2017	7 300 000	70 497 000	1 237 040 000	2 378 125 000	4 893 000 000	110 000	0	0			110 000
		2016	7 300 000	63 047 000	1 053 270 000	2 102 754 000	4 161 900 000	98 000	0	0			98 000
		2015	7 300 000	72 323 000	935 734 000	1 909 199 000	3 894 200 000	115 000	0	0			115 000
		2014	73 000 000	851 375 000	886 115 000	1 768 526 000	3 549 000 000	191 000	6 630 000	6 630 000			191 000
		2013	73 000 000	750 682 000	819 032 000	1 591 706 000	3 311 000 000	220 000	0	0			220 000
		2012	73 000 000	722 647 000	767 943 000	1 500 742 000	2 669 000 000	184 000	0	0			184 000
		2011	73 000 000	15 562 000	671 728 000	1 376 598 000	2 492 000 000	261 000	0	0			261 000
		Örnsköldsvik	Övikshem	2019	57 000 000	301 246 000	975 482 000	1 276 728 000	2 006 300 000				
2018	57 000 000			274 542 000	900 318 000	1 174 860 000	1 930 600 000	843 000	0	0			843 000
2017	57 000 000			248 356 507	911 573 875	1 159 930 382	1 901 200 000	860 000	0	0			860 000
2016	57 000 000			220 355 589	893 618 612	1 113 974 201	1 874 400 000	760 000	0	0			760 000
2015	57 000 000			193 641 263	819 923 851	1 013 565 114	1 750 000 000	900 000	0	0			900 000
2014	57 000 000			175 231 106	776 598 727	951 829 833	1 663 000 000	0	0	0			0
2013	57 000 000			139 064 353	818 784 695	957 849 048	-	0	0	0			0
2012	57 000 000			121 442 341	798 789 006	920 231 347	-	0	1 058 000	0			1 058 000
2011	50 000 000			114 205 401	760 032 041	874 237 442	-	0	1 496 000	0			1 496 000

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring
Borlänge	Stora Tunabyggen	2019	42 700 000	295 960 000	2 075 765 000	2 573 111 000	3 713 080 000					
		2018	42 700 000	506 695 000	1 824 917 000	2 336 924 000	3 529 000 000	25 300 000	0	24 700 000		600 000
		2017	42 700 000	404 867 000	1 732 638 000	2 144 973 000	3 549 000 000	34 000 000	0	0		34 000 000
		2016	42 700 000	306 909 000	1 908 568 000	2 222 704 000	3 785 000 000	4 600 000	0	0		4 600 000
		2015	42 700 000	289 854 000	1 827 673 000	2 131 178 000	3 359 000 000	4 674 000	0	0		4 674 000
		2014	42 700 000	164 716 000	1 787 901 000	2 070 453 000	3 257 000 000	1 118 000	0	0		1 118 000
		2013	42 700 000	212 483 000	1 864 114 000	2 095 946 000	-	1 285 000	0	0		1 285 000
		2012	42 700 000	201 325 000	1 692 558 000	1 910 761 000	2 500 000 000	1 075 000	0	0		1 075 000
		2011	42 700 000	195 390 000	1 515 713 000	1 724 412 000	-	0	0	0		0
		Sundbyberg	Förvaltaren	2019	500 000 000	3 297 000 000	2 098 000 000	5 395 000 000	13 859 000 000			
2018	500 000 000			3 264 000 000	2 456 000 000	5 720 000 000	13 157 000 000	3 492 000	0	0		3 492 000
2017	500 000 000			2 699 000 000	3 260 000 000	5 959 000 000	13 698 000 000	21 563 000	0	0		21 563 000
2016	500 000 000			2 675 000 000	3 345 000 000	6 020 000 000	14 153 000 000	3 162 000	0	0	57 000 000	60 162 000
2015	500 000 000			2 618 000 000	3 387 000 000	6 005 000 000	12 300 000 000	3 728 000	0	0		3 728 000
2014	500 000 000			2 467 000 000	3 094 000 000	5 561 000 000	11 180 000 000	6 102 000	0	0		6 102 000
2013	500 000 000			1 649 000 000	2 305 000 000	4 584 000 000	10 492 000 000	7 103 000	0	0		7 103 000
2012	500 000 000			2 049 000 000	2 326 000 000	4 375 000 000	9 613 000 000	0	6 113 000	167 000		5 946 000
2011	500 000 000			1 847 000 000	2 324 000 000	4 171 000 000	9 246 000 000	8 424 000	5 787 000	5 787 000		8 424 000
Hässleholm	Hässlehem			2019	2 155 000	124 351 000	750 958 000	894 009 000	1 512 739 000			
		2018	2 155 000	117 019 000	760 835 000	894 154 000	1 351 535 000	3 000 000	0	0		3 000 000
		2017	2 155 000	100 032 000	719 143 000	834 675 000	1 218 369 000	3 000 000	0	0		3 000 000
		2016	2 155 000	91 116 000	711 247 000	814 863 000	1 115 599 000	3 000 000	0	0		3 000 000
		2015	2 155 000	82 299 000	643 104 000	734 903 000	1 098 369 000	3 000 000	0	0		3 000 000
		2014	2 155 000	73 346 000	638 456 000	718 302 000	1 097 000 000	2 000 000	0	0		2 000 000
		2013	2 155 000	69 044 000	663 578 000	735 322 000	-	2 000 000	0	0		2 000 000
		2012	2 155 000	61 096 000	502 839 000	563 935 000	-	1 000 000	0	0		1 000 000
		2011	2 155 000	54 227 000	513 519 000	567 746 000	-	1 000 000	0	0		1 000 000
		Sigtuna	SigtunaHem	2019	38 422 000	928 247 000	2 940 315 000	3 868 562 000	8 322 693 000			
2018	38 422 000			890 329 000	2 741 186 000	3 631 515 000	7 478 000 000	569 000	0	0	6 463 000	7 032 000
2017	38 422 000			846 391 000	2 568 025 000	3 414 416 000	6 640 000 000	580 000	0	0	4 415 000	4 995 000
2016	38 422 000			808 073 000	2 517 713 000	3 325 786 000	6 183 000 000	0	0	0		0
2015	38 422 000			800 821 000	2 424 449 000	3 225 270 000	5 019 000 000	0	0	0		0
2014	38 422 000			821 306 000	2 177 187 000	2 998 493 000	4 791 000 000	0	0	0		0
2013	38 422 000			812 627 000	1 689 899 000	2 506 072 000	4 608 000 000	0	0	0		0
2012	38 422 000			878 415 000	1 442 239 000	2 324 800 000	4 246 000 000	0	0	0		0
2011	38 422 000			464 799 000	2 253 710 000	2 718 509 000	3 352 000 000	0	0	0		0

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Aktiekapital	Eget kapital	Skulder	Totalt kapital	Fastighetsbestånd (MV)	Utdelning	Lämnade koncernbidrag	Mottaget aktieägartillskott	Övrig överföring	Värdeöverföring	
Tyresö	Tyresö Bostäder	2019	15 000 000	683 127 000	2 001 356 000	2 684 483 000	4 673 000 000						
		2018	15 000 000	632 606 000	1 895 657 000	2 528 263 000	4 127 000 000	222 000	0	0		222 000	
		2017	15 000 000	578 912 000	1 578 845 000	2 157 757 000	4 072 000 000	227 000	0	0		227 000	
		2016	15 000 000	560 735 000	1 369 098 000	1 929 832 000	3 464 000 000	201 000	0	0		201 000	
		2015	15 000 000	469 365 000	1 456 060 000	1 925 425 000	3 225 000 000	237 000	0	0		237 000	
		2014	15 000 000	450 710 000	1 440 597 000	1 891 307 000	3 059 000 000	393 000	0	0		393 000	
		2013	15 000 000	251 833 000	1 706 883 000	1 958 715 000	3 144 000 000	451 000	0	0		451 000	
		2012	15 000 000	233 271 000	1 694 475 000	1 927 746 000	2 873 000 000	378 000	0	0		378 000	
		2011	15 000 000	218 044 000	1 703 276 000	1 921 320 000	2 585 100 000	535 000	0	0		535 000	
		Upplands Väsby	Väsbyhem	2019	130 000 000	1 743 865 000	2 072 510 000	3 816 375 000	7 000 000 000				
2018	130 000 000			1 743 892 000	1 847 717 000	3 591 609 000	6 500 000 000	858 000	0	0	6 000 000	6 858 000	
2017	130 000 000			1 663 490 000	1 633 510 000	3 297 000 000	5 600 000 000	876 000	0	0	5 400 000	6 276 000	
2016	130 000 000			1 579 065 000	1 626 948 000	3 206 013 000	5 700 000 000	777 000	0	0	5 400 000	6 177 000	
2015	130 000 000			1 519 766 000	1 640 447 000	3 160 213 000	5 200 000 000	916 000	0	0	5 400 000	6 316 000	
2014	130 000 000			1 472 754 000	1 364 464 000	2 837 218 000	4 800 000 000	1 515 000	0	0	5 400 000	6 915 000	
2013	130 000 000			1 313 343 000	1 249 696 000	2 563 039 000	4 600 000 000	1 754 000	0	0	5 400 000	7 154 000	
2012	130 000 000			1 246 412 000	1 772 537 000	3 018 949 000	4 000 000 000	1 462 000	0	0	5 400 000	6 862 000	
2011	130 000 000			1 593 683 000	1 654 335 000	3 248 018 000	4 200 000 000	2 070 000	0	0	5 800 000	7 870 000	
Landskrona	Landskronahem			2019	326 787 000	853 821 000	859 531 000	1 713 352 000	2 358 000 000				
		2018	39 800 000	826 348 000	724 081 000	1 550 429 000	2 300 000 000	0	0	0		0	
		2017	39 800 000	1 007 610 000	282 352 000	1 289 962 000	2 200 000 000	200 000 000	0	0		200 000 000	
		2016	39 800 000	895 392 000	604 202 000	1 499 594 000	2 200 000 000	0	0	0		0	
		2015	39 800 000	228 871 000	1 166 111 000	1 394 982 000	2 800 000 000	0	0	0		0	
		2014	39 800 000	227 104 000	1 185 823 000	1 412 927 000	2 700 000 000	0	0	0		0	
		2013	39 800 000	237 312 000	1 223 769 000	1 461 081 000	2 680 000 000	0	0	2 500 000		0	
		2012	39 800 000	252 043 000	1 179 094 000	1 431 137 000	2 400 000 000	0	0	0		0	
		2011	39 800 000	247 492 000	1 186 017 000	1 433 509 000	2 200 000 000	0	0	0		0	

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Bilaga 2 - Låneräntor

Insamlade låneräntor och räntekostnader för de studerade kommunala bostadsaktiebolagen år 2011–2019. Beräknad låneränta (räntekostnader dividerat med skulder) används där specificerad låneränta inte uppges i årsredovisningen.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Räntekostnad kr	Räntekostnad/Skulder %	Låneränta (om det uppges) %	Kommun	Bolag	År	Räntekostnad kr	Räntekostnad/Skulder %	Låneränta (om det uppges) %
Stockholm	Stockholmshem	2019	111 000 000	0,77%	0,80%	Häringe	Häringe Bostäder	2019	19 629 000	1,85%	1,17%
		2018	126 000 000	0,91%	0,90%			2018	19 129 000	2,03%	1,66%
		2017	134 000 000	1,07%	1,20%			2017	15 726 000	1,84%	2,12%
		2016	143 000 000	1,27%	1,40%			2016	14 858 000	1,86%	2,02%
		2015	171 000 000	1,67%	2,00%			2015	19 612 000	2,65%	2,27%
		2014	199 000 000	2,26%	2,60%			2014	18 180 000	2,68%	3,06%
		2013	174 000 000	2,23%	2,80%			2013	18 619 000	3,07%	3,25%
		2012	150 000 000	2,35%	2,90%			2012	18 564 000	2,97%	3,48%
		2011	134 000 000	2,41%	3,20%			2011	61 453 000	1,55%	1,30%
		Stockholm	Svenska Bostäder	2019	113 000 000			0,75%	0,83%	Kristianstad	Kristianstadsbyggen (ABK)
2018	123 000 000			0,86%	1,01%	2018	64 721 000	1,77%	1,29%		
2017	129 000 000			1,02%	1,21%	2017	78 940 000	2,32%	1,79%		
2016	123 000 000			1,13%	1,39%	2016	95 551 000	2,92%	2,62%		
2015	132 000 000			1,45%	1,97%	2015	107 454 000	3,41%	3,11%		
2014	125 000 000			1,75%	2,63%	2014	111 037 000	3,65%	3,45%		
2013	73 000 000			1,41%	2,76%	2013	112 395 000	3,75%	3,67%		
2012	55 000 000			1,84%	2,93%	2012	110 074 000	3,77%	3,77%		
2011	13 000 000			0,46%	3,23%	2011	43 698 243	1,19%	1,29%		
Stockholm	Familjebostäder			2019	53 527 000	0,73%	0,83%	Kungsbacka	Eksta Bostad		
		2018	57 222 000	0,85%	1,00%	2018	67 497 197			2,09%	2,23%
		2017	59 995 000	1,02%	1,10%	2017	71 220 970			2,32%	2,47%
		2016	63 155 000	1,21%	1,40%	2016	74 052 264			2,54%	2,68%
		2015	86 131 000	1,75%	1,91%	2015	85 330 263			2,93%	3,25%
		2014	122 102 000	2,46%	1,65%	2014	78 737 814			2,74%	3,33%
		2013	101 639 000	1,86%	2,76%	2013	75 784 630			3,04%	3,51%
		2012	91 360 000	2,71%	3,58%	2012	75 792 785			3,37%	3,60%
		2011	75 954 000	2,26%	2,99%	2011	6 692 000			0,55%	0,46%
		Göteborg	Bostadsbolaget	2019	82 744 000	1,14%	1,50%			Järfälla	Järfällahus
2018	89 433 000			1,29%	1,40%	2018	11 499 000	1,23%	0,44%		
2017	105 254 000			1,62%	1,80%	2017	18 773 000	2,16%	2,15%		
2016	133 155 000			1,98%	2,30%	2016	26 757 000	2,77%	2,55%		
2015	140 324 000			2,26%	2,60%	2015	35 048 000	3,38%	3,18%		
2014	169 289 000			2,75%	3,00%	2014	49 054 000	4,00%	3,17%		
2013	180 780 000			2,93%	3,30%	2013	62 562 000	3,37%	3,36%		
2012	197 484 000			3,22%	3,80%	2012	64 403 000	3,66%	3,76%		
2011	190 740 000			3,15%	3,60%	2011	72 098 000	3,03%	2,50%		
Göteborg	Familjebostäder			2019	63 223 000	1,04%	1,50%	Luleå	Lulebo		
		2018	60 124 000	1,12%	1,70%	2018	86 909 000			3,01%	2,82%
		2017	66 945 000	1,42%	1,80%	2017	98 957 000			2,96%	2,80%
		2016	78 153 000	1,84%	2,30%	2016	104 374 000			3,12%	3,16%
		2015	87 785 000	2,19%	2,60%	2015	108 972 000			3,33%	3,50%
		2014	95 230 000	2,45%	3,00%	2014	111 195 643			3,69%	4,10%
		2013	105 656 000	2,86%	3,30%	2013	114 134 252			3,93%	4,20%
		2012	111 271 000	3,04%	3,40%	2012	111 028 000			3,79%	4,00%
		2011	89 991 000	2,48%	3,10%	2011	16 985 000			1,24%	1,04%

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Räntekostnad kr	Räntekostnad/Skulder %	Låneränta (om det uppges) %	Kommun	Bolag	År	Räntekostnad kr	Räntekostnad/Skulder %	Låneränta (om det uppges) %
Göteborg	Poseidon	2019	93 371 000	1,11%	1,50%	Sollentuna	Sollentunahem	2019	15 683 000	1,15%	1,00%
		2018	101 622 000	1,28%	1,60%			2018	40 392 000	2,72%	2,90%
		2017	122 368 000	1,55%	1,90%			2017	48 680 000	3,08%	3,20%
		2016	151 919 000	1,93%	2,30%			2016	45 365 000	2,56%	2,80%
		2015	163 069 000	2,09%	2,60%			2015	54 562 000	3,08%	3,20%
		2014	186 606 000	2,44%	3,00%			2014	55 749 000	2,81%	3,20%
		2013	204 024 000	2,77%	3,30%			2013	51 941 000	2,93%	3,60%
		2012	225 243 000	3,02%	3,60%			2012	40 247 000	2,65%	3,40%
		2011	204 732 000	2,83%	3,70%			2011	22 571 000	0,77%	1,40%
		Göteborg	Gårdstensbostäder	2019	3 403 000			0,89%	1,10%	Skellefteå	Stebo
2018	4 949 000			1,40%	1,60%	2018	33 197 000	1,17%	1,80%		
2017	5 403 000			1,55%	1,80%	2017	41 654 000	1,50%	2,30%		
2016	6 448 000			1,88%	2,10%	2016	51 787 000	1,83%	2,40%		
2015	7 207 000			2,13%	2,40%	2015	72 300 000	2,41%	3,00%		
2014	8 541 000			2,51%	2,80%	2014	76 942 000	2,79%	3,30%		
2013	9 535 000			2,78%	3,00%	2013	75 110 000	2,85%	3,40%		
2012	11 783 000			2,01%	4,00%	2012	89 161 000	3,73%	4,00%		
2011	12 237 000			3,36%	4,00%	2011	21 115 000	1,15%	1,30%		
Malmö	MKB			2019	107 000 000	1,00%	1,10%	Kalmar	Kalmarhem		
		2018	96 000 000	1,06%	1,00%	2018	36 747 000			2,67%	
		2017	107 000 000	1,29%	1,10%	2017	36 482 000			2,67%	
		2016	107 700 000	1,24%	1,00%	2016	47 361 000			3,55%	
		2015	127 500 000	1,66%	1,50%	2015	50 288 000			3,84%	
		2014	321 500 000	4,78%	3,00%	2014	55 727 000			4,15%	
		2013	177 400 000	2,53%	2,40%	2013	56 689 000			4,06%	
		2012	230 600 000	3,52%	2,40%	2012	59 640 000			3,62%	
		2011	252 300 000	3,89%	3,50%	2011	48 274 000			1,64%	1,90%
		Uppsala	Uppsalahem	2019	107 294 000	1,40%	1,37%			Möndal	Möndalsbostäder
2018	133 576 000			1,76%	1,78%	2018	33 273 000	1,32%	1,62%		
2017	119 054 000			1,57%	1,60%	2017	37 175 000	1,90%	2,31%		
2016	119 414 000			1,69%	1,76%	2016	42 140 000	2,60%	3,00%		
2015	129 252 000			2,04%	2,29%	2015	43 327 000	2,85%	3,10%		
2014	146 571 000			2,44%	2,72%	2014	51 310 000	3,19%	3,50%		
2013	149 138 000			2,60%	3,14%	2013	50 740 000	3,13%	3,50%		
2012	130 060 000			2,82%	3,29%	2012	41 592 000	2,56%	2,93%		
2011	132 554 000			3,72%	3,40%	2011	25 100 000	1,22%	0,90%		
Linköping	Stångåstaden			2019	72 333 000	1,25%		Möndal Kungsbacka Härnäs Lerum	Förbo		
		2018	69 814 000	1,35%	1,70%	2018	26 300 000			1,49%	1,70%
		2017	64 922 000	1,42%	1,70%	2017	39 100 000			2,35%	1,70%
		2016	61 878 000	2,81%	1,70%	2016	45 400 000			2,97%	2,40%
		2015	80 268 000	2,02%	2,50%	2015	48 400 000			3,20%	3,10%
		2014	103 681 000	2,89%	3,40%	2014	52 100 000			3,47%	3,70%
		2013	106 688 000	3,18%	3,70%	2013	53 700 000			3,76%	4,00%
		2012	149 256 000	4,59%	5,40%	2012	60 300 000			4,01%	4,30%
		2011	107 510 000	3,46%	4,00%	2011	17 552 000			1,46%	1,19%

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Räntekostnad kr	Räntekostnad/Skulder %	Låneränta (om det uppges) %	Kommun	Bolag	År	Räntekostnad kr	Räntekostnad/Skulder %	Låneränta (om det uppges) %
Örebro	Örebro Bostäder	2019	131 420 000	1,68%	1,95%	Karlskrona	Karlskronahem	2019	17 905 000	1,27%	1,41%
		2018	156 498 000	2,13%	2,47%			2018	22 228 000	1,43%	0,96%
		2017	151 210 000	2,19%	2,53%			2017	29 202 000	1,91%	1,33%
		2016	134 242 000	2,05%	2,39%			2016	37 813 000	2,50%	1,87%
		2015	158 415 000	2,64%	3,04%			2015	44 251 000	2,89%	2,60%
		2014	162 827 000	2,89%	3,36%			2014	43 541 000	2,85%	2,65%
		2013	131 900 000	2,50%	2,67%			2013	47 888 000	3,29%	2,78%
		2012	146 200 000	2,70%	3,24%			2012	51 972 000	3,60%	3,31%
		2011	142 700 000	2,96%	3,47%			2011	21 952 000	1,97%	1,90%
		Västerås	Mimer	2019	50 428 000			0,89%		Varberg	Varberg Bostad
2018	191 122 000			3,48%		2018	20 759 000	2,53%	2,82%		
2017	86 663 000			1,55%		2017	22 891 000	2,84%	3,22%		
2016	77 633 000			1,49%		2016	23 988 000	2,99%	3,28%		
2015	89 863 000			2,01%		2015	25 354 000	3,19%	3,45%		
2014	95 448 000			2,46%	2,42%	2014	27 393 000	3,45%	3,73%		
2013	96 727 000			2,63%	2,82%	2013	28 423 000	3,69%	3,75%		
2012	98 373 000			2,85%	3,07%	2012	28 058 000	3,46%	3,54%		
2011	106 333 000			3,13%	3,26%	2011	4 143 000	0,47%	1,03%		
Helsingborg	Helsingborgshem			2019	48 317 000	0,97%	1,00%	Östersund	Östersundhem		
		2018	51 810 000	1,08%	0,92%	2018	5 928 000			0,86%	1,19%
		2017	102 894 000	2,24%	0,97%	2017	10 729 000			1,33%	1,63%
		2016	57 406 000	1,17%	1,18%	2016	14 775 000			1,24%	1,05%
		2015	55 870 000	1,29%	1,55%	2015	17 384 000			1,69%	1,85%
		2014	88 555 000	2,45%	2,10%	2014	21 408 000			2,63%	2,53%
		2013	87 528 000	2,59%	2,80%	2013	24 059 000			2,99%	2,71%
		2012	103 541 000	2,79%	2,82%	2012	25 522 000			2,99%	2,99%
		2011	105 755 000	2,92%	3,23%	2011	20 713 000			1,91%	
		Norrköping	Hyresbostäder	2019	75 284 000	1,49%	1,90%			Norrköping	Roslagsbostäder
2018	74 460 000			1,55%	1,80%	2018	27 733 000	2,85%			
2017	84 324 000			1,81%	2,10%	2017	29 298 000	3,06%			
2016	82 182 000			2,12%	2,10%	2016	33 175 000	3,45%			
2015	73 850 000			1,81%	2,30%	2015	39 008 000	4,18%			
2014	87 864 000			2,64%	2,80%	2014	36 947 000	4,30%			
2013	103 231 000			3,14%	3,00%	2013	38 985 000	4,69%			
2012	117 870 000			3,03%	3,20%	2012	35 960 000	4,30%			
2011	118 772 000			3,09%		2011	15 356 000	1,13%	1,00%		
Jönköping	VätterHem Bostads AB			2019	25 647 000	0,89%	0,72%	Gotland	GotlandsHem		
		2018	28 249 000	1,07%	0,82%	2018	33 728 000			2,13%	2,40%
		2017	37 059 000	1,32%	1,17%	2017	34 412 000			2,42%	2,60%
		2016	45 207 000	1,67%	1,53%	2016	38 336 000			2,79%	2,97%
		2015	61 975 000	2,30%	2,20%	2015	44 781 000			3,54%	3,76%
		2014	70 069 000	2,67%	2,70%	2014	53 074 000			4,42%	3,67%
		2013	75 776 000	3,11%	3,09%	2013	53 016 000			3,99%	4,20%

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Räntekostnad kr	Räntekostnad/Skulder %	Låneränta (om det uppges) %	Kommun	Bolag	År	Räntekostnad kr	Räntekostnad/Skulder %	Låneränta (om det uppges) %				
Umeå	Bostaden	2019	72 832 000	2,17%	2,40%			2012	52 903 000	3,97%	4,30%				
		2018	104 714 000	3,25%	2,40%			2011	32 492 000	2,04%	1,93%				
		2017	108 160 000	2,59%	2,70%			Falun	Kopparstaden	2019	39 576 000	2,49%	2,45%		
		2016	123 095 000	2,92%	3,00%					2018	43 271 000	2,71%			
		2015	142 513 000	3,36%	3,50%					2017	47 611 000	2,63%			
		2014	146 285 000	3,49%	3,50%					2016	59 657 000	3,50%	2,96%		
		2013	146 572 000	3,51%	3,50%					2015	64 739 000	3,78%			
		2012	152 141 000	3,65%	3,80%					2014	79 582 000	4,81%			
		2011	69 000 000	1,32%	0,88%					2013	71 964 000	3,88%			
		Lund	LKF	2019	57 000 000					1,15%	0,81%	2012	68 073 000	3,83%	4,10%
				2018	74 000 000					1,61%	0,94%	2011	40 710 000	1,08%	0,72%
2017	85 100 000			2,03%	1,41%	Trollhättan	Eldar, Trollhättans bostadsbolag			2019	38 374 000	1,06%	0,73%		
2016	96 500 000			2,53%	1,81%			2018	45 567 000	1,49%	1,05%				
2015	101 100 000			2,81%	2,64%			2017	42 980 000	1,73%	1,67%				
2014	108 400 000			3,08%	3,02%			2016	45 314 000	2,05%	2,04%				
2013	114 600 000			3,36%	3,22%			2015	47 600 000	2,28%	2,85%				
2012	119 800 000			3,43%	3,37%			2014	44 934 000	2,36%	2,92%				
2011	30 967 000			1,04%				2013	48 002 000	2,73%	2,92%				
Borås	Bostäder i Borås			2019	37 444 000			1,38%		2012	51 060 000	3,23%	3,71%		
				2018	30 041 000			1,22%		2011	12 558 000	0,86%	0,70%		
		2017	46 672 000	1,98%				Nyköping	Nyköpingshem	2019	9 982 000	0,86%	0,59%		
		2016	41 618 000	1,51%		2018	9 875 000			1,27%	1,07%				
		2015	50 500 000	2,01%		2017	11 883 000			1,62%	1,06%				
		2014	52 620 000	2,26%		2016	16 248 000			2,16%					
		2013	55 468 000	2,67%		2015	19 897 000			2,94%					
		2012	54 071 000	3,02%		2014	25 717 000			4,42%					
		2011	52 791 000	1,36%		2013	50 555 000			5,97%					
		Huddinge	Huge Bostäder	2019	49 646 000	1,36%				2012	41 231 000	3,70%			
				2018	50 699 000	1,23%				2011	39 001 000	2,69%	0,63%		
2017	51 535 000			1,38%		Skövde	Skövdebostäder			2019	14 528 000	1,15%	1,05%		
Eskilstuna	Eskilstuna Kommunfastigheter	2019	40 816 000	1,20%				2018	18 457 000	1,49%	1,19%				
		2018	42 406 000	1,35%				2017	20 754 000	1,97%	2,00%				
		2017	43 628 000	1,47%				2016	20 094 000	2,15%	2,49%				
		2016	45 562 000	1,81%				2015	21 145 000	2,39%	2,38%				
		2015	52 353 000	2,40%	2,80%			2014	23 121 000	2,82%	3,24%				
		2014	62 893 000	3,05%	3,10%			2013	19 847 000	2,58%	3,17%				
		2013	66 264 000	3,51%	3,20%			2012	26 239 000	3,91%	3,25%				
		2012	57 956 000	3,12%	3,40%			2011	13 295 000	1,36%	1,49%				

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Eskilstuna	Eskilstuna Kommunfastigheter	2011	39 483 000	1,32%	1,53%	Örnsköldsvik	Övikshem	2019	14 979 000	1,66%	1,59%
Halmstad	Halmstad Fastighets AB	2019	43 501 000	1,65%	2,00%			2018	22 865 787	2,51%	1,88%
		2018	38 483 000	1,61%	1,90%			2017	19 278 449	2,16%	2,47%
		2017	35 984 000	1,72%	1,99%			2016	21 084 878	2,57%	2,67%
		2016	32 612 000	1,75%	2,20%			2015	22 780 366	2,93%	3,17%
		2015	34 356 000	1,93%	2,10%			2014	24 483 180	2,99%	3,09%
		2014	31 627 000	2,07%	2,50%			2013	27 761 075	3,48%	3,50%
		2013	38 285 000	3,14%	2,50%			2012	26 911 345	3,54%	3,25%
		2012	30 317 000	2,29%	2,50%			2011	34 744 000	1,67%	1,70%
		2011	48 654 000	1,67%	1,71%	Borlänge	Stora Tunabyggen	2019	59 612 000	3,27%	3,30%
Gävle	Gavlegårdarna	2019	49 789 000	1,77%	1,98%			2018	49 392 000	2,85%	2,90%
		2018	55 010 000	1,78%	2,01%			2017	51 960 000	2,72%	2,70%
		2017	60 003 000	2,11%	2,39%			2016	56 398 000	3,09%	3,10%
		2016	87 764 000	3,30%	2,54%			2015	54 796 000	3,06%	3,00%
		2015	103 343 000	1,54%	3,26%			2014	48 315 000	2,59%	2,60%
		2014	110 893 000	3,46%	3,58%			2013	40 603 000	2,40%	2,40%
		2013	111 884 000	3,49%	3,63%			2012	40 171 000	2,65%	2,70%
		2012	114 802 000	3,67%	3,83%			2011	33 000 000	1,57%	0,79%
		2011	19 285 000	1,13%	0,96%	Sundbyberg	Förvaltaren	2019	69 000 000	2,81%	0,94%
Sundsvall	Mitthem	2019	20 566 000	1,24%	1,12%			2018	58 000 000	1,78%	1,15%
		2018	20 909 000	1,35%	1,28%			2017	61 000 000	1,01%	1,63%
		2017	22 883 000	1,57%	1,46%			2016	59 000 000	1,74%	2,04%
		2016	25 980 000	1,99%	1,67%			2015	60 000 000	1,94%	2,34%
		2015	30 234 000	2,49%	2,44%			2014	71 000 000	3,08%	3,10%
		2014	35 035 000	3,02%	2,84%			2013	78 000 000	3,35%	3,20%
		2013	40 469 000	3,51%	3,52%			2012	98 000 000	4,22%	3,37%
		2012	43 272 000	3,71%	3,87%			2011	10 184 000	1,36%	1,30%
		2011	42 523 000	1,60%		Hässelholm	Hässlehem	2019	11 464 000	1,51%	1,50%
Södertälje	Teige Bostäder	2019	42 702 000	1,69%				2018	14 711 000	2,05%	2,20%
		2018	41 652 000	1,89%				2017	16 443 000	2,31%	2,50%
		2017	55 248 000	2,55%				2016	16 887 000	2,63%	2,70%
		2016	61 544 000	2,47%				2015	19 043 000	2,98%	2,90%
		2015	69 391 000	2,80%				2014	19 313 000	2,91%	2,70%
		2014	86 310 000	3,31%				2013	19 536 000	3,89%	3,40%
		2013	107 799 000	4,04%				2012	20 549 000	4,00%	3,90%
		2012	111 455 000	4,23%				2011	37 833 000	1,29%	1,41%
		2011	8 713 000	1,82%		Sigtuna	SigtunaHem	2019	47 564 000	1,74%	1,91%
Södertälje	Teige Hovsjö	2019	9 401 000	2,15%				2018	59 302 000	2,31%	2,21%
		2018	11 243 000	2,25%				2017	59 934 000	2,38%	2,32%
		2017	13 585 000	2,75%				2016	66 496 000	2,74%	2,68%
		2016	13 492 000	2,73%				2015	65 490 000	3,01%	3,00%
		2015	16 289 000	3,11%				2014	56 545 000	3,35%	3,70%
		2014	17 672 000	3,58%				2013	61 904 000	4,29%	3,70%
		2013	20 027 000	4,21%				2012	86 526 000	3,84%	3,80%
		2012	20 036 000	4,29%				2011	15 740 000	0,79%	0,46%

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Räntekostnad kr	Räntekostnad/Skulder %	Låneränta (om det uppges) %	Kommun	Bolag	År	Räntekostnad kr	Räntekostnad/Skulder %	Låneränta (om det uppges) %
Södertälje	Telge Hovsjö	2011	29 129 000	1,33%		Tyresö	Tyresö Bostäder	2019	19 371 000	1,02%	0,79%
Botkyrka	Botkyrkabyggen	2019	26 606 000	1,29%				2018	16 899 000	1,07%	0,87%
		2018	32 197 000	2,18%				2017	22 687 000	1,66%	1,39%
		2017	35 317 000	2,42%				2016	31 020 000	2,13%	1,91%
		2016	40 011 000	3,14%				2015	41 090 000	2,85%	2,41%
		2015	48 286 000	3,99%				2014	47 021 000	2,75%	2,73%
		2014	59 618 000	4,32%				2013	50 045 000	2,95%	2,87%
		2013	71 079 000	3,33%				2012	49 838 000	2,93%	3,01%
		2012	69 435 000	3,11%				2011	29 936 000	1,44%	1,34%
		2011	33 349 000	1,90%	1,90%	Upplands Väsby Väsbyhem	2019	23 819 000	1,29%	1,11%	
Växjö	Växjöbostäder AB	2019	45 220 000	2,59%	2,60%		2018	25 616 000	1,57%	1,24%	
		2018	52 195 000	3,26%	3,30%		2017	31 080 000	1,91%	1,54%	
		2017	69 304 000	3,11%	3,10%		2016	38 505 000	2,35%	2,54%	
		2016	81 328 000	3,23%	3,20%		2015	42 976 000	3,15%	3,03%	
		2015	88 913 000	3,49%	3,40%		2014	49 952 000	4,00%	3,12%	
		2014	20 466 000	2,00%	1,90%		2013	43 504 000	2,45%	2,77%	
Växjö	Vidingehem	2019	23 627 000	2,48%	2,40%		2012	36 215 000	2,19%	3,02%	
		2018	27 011 000	2,52%	2,40%		2011	4 947 000	0,58%	0,66%	
		2017	30 091 000	2,85%	2,70%	Landskrona Landskronahem	2019	1 710 000	0,24%	0,43%	
		2016	33 460 000	3,11%	2,90%		2018	617 000	0,22%	0,11%	
		2015	38 560 000	3,52%	3,40%		2017	25 920 000	4,29%	-0,20%	
		2014	41 877 000	3,74%	3,60%		2016	30 206 000	2,59%	2,30%	
		2013	45 830 000	4,04%	3,90%		2015	36 342 000	3,06%	2,60%	
		2012	47 290 000	4,00%	3,90%		2014	39 216 000	3,20%	2,90%	
		2011	9 425 000	0,55%	0,65%		2013	40 837 000	3,46%	3,00%	
Karlstad	Karlstads Bostads AB	2019	8 539 000	0,48%	0,50%		2012	38 476 000	3,24%	3,30%	
		2018	12 472 000	0,67%	0,50%		2011	22 383 000	1,76%	1,60%	
		2017	22 233 000	1,18%	1,40%						
		2016	35 297 000	1,81%	1,85%						
		2015	44 696 000	2,25%	2,80%						
		2014	49 051 000	2,57%	3,05%						
		2013	57 524 000	2,92%	3,05%						
		2012	61 438 000	3,14%	3,43%						
		2011	12 189 000	1,07%							

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Bilaga 3 - Marknadsvärden

Redovisning av bolag och år där multipel tillsammans med hyresintäkter användes för att beräkna marknadsvärdet på fastighetsbeståndet.

Översta raden för respektive bolag är det år och information som används för uträkning av multipel.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	Fastighetsbestånd (MV)	Hyresintäkter	Multipel	Kommun	Bolag	År	Fastighetsbestånd	Hyresintäkter	Multipel		
Borås	Bostäder i Borås	2014	4 542 333 000	496 060 000	9,157	Kalmar	Kalmarhem	2015	2 487 712 000	309 907 000	8		
		2013	4 316 534 932	471 401 000	2014			2 428 542 878	302 536 000				
		2012	4 147 216 141	452 910 000	2013			2 400 977 179	299 102 000				
		2011	4 005 496 011	437 433 000	2012			2 498 155 499	311 208 000				
Sundsvall	Mitthem	2014	3 250 000 000	372 400 000	8,727	Östersund	Östersundhem	2011	2 460 009 837	306 456 000	9		
		2013	3 173 200 859	363 600 000	2012			2 625 000 000	286 638 000				
		2012	3 076 329 216	352 500 000	2011			2 571 655 276	280 813 000				
		2011	2 966 366 810	339 900 000	Norrtälje			Roslagsbostäder	2013	1 729 943 000		180 373 000	10
Södertälje	Telge Bostäder	2014	7 112 753 000	741 810 000		9,588	2012		1 777 024 826	185 282 000			
		2013	7 154 529 553	746 167 000	2011	1 542 047 288	160 782 000						
		2012	7 151 537 980	745 855 000	Gotland	GotlandsHem	2015	3 700 000 000	387 792 000	10			
		2011	6 994 547 504	729 482 000			2014	3 637 991 758	381 293 000				
Södertälje	Telge Hovsjö	2014	1 097 644 000	134 347 000	8,170	Falun	Kopparstaden	2013	3 701 641 086	387 964 000	7		
		2013	1 063 443 476	130 161 000	2012			3 610 245 957	378 385 000				
		2012	1 023 442 099	125 265 000	2011			3 495 608 471	366 370 000				
		2011	1 057 961 261	129 490 000	Nyköping			Nyköpingshem	2013	2 500 000 000		261 026 000	10
Haninge	Haninge Bostäder	2014	2 407 645 000	185 884 000		13	2012		3 303 636 351	447 892 000			
		2013	2 323 143 505	179 360 000	2011	3 194 980 990	433 161 000						
		2012	2 249 768 126	173 695 000	Örnsköldsvik	Övikshem	2013	1 626 795 799	216 801 646	8			
		2011	2 176 340 937	168 026 000			2012	1 580 201 870	210 592 114				
Kristianstad	Kristianstadsbyggen (ABK)	2014	5 977 000 000	663 350 000	9	Borlänge	Stora Tunabyggs	2011	2 006 677 496	209 518 000	8		
		2013	5 877 408 863	652 297 000	2014			3 257 000 000	424 513 000				
		2012	5 649 312 450	626 982 000	2013			3 051 067 232	397 672 000				
		2011	5 478 990 251	608 079 000	2012			2 500 000 000	386 994 000				
Luleå	Lulebo	2014	5 480 000 000	668 000 000	8	Skellefteå	Skebo	2011	2 876 621 670	374 935 000	7		
		2013	5 365 149 701	654 000 000	Hässleholm			Hässlehem	2014	1 097 000 000		140 126 000	8
		2012	5 332 335 329	650 000 000					2013	1 073 686 225		137 148 000	
		2011	5 176 467 066	631 000 000	2012			985 825 079	125 925 000				
Skellefteå	Skebo	2013	3 400 000 000	498 200 000	7	Hässleholm	Hässlehem	2011	935 118 793	119 448 000	8		
		2012	3 249 177 037	476 100 000	2014			1 097 000 000	140 126 000				
		2011	3 122 240 064	457 500 000	2013			1 073 686 225	137 148 000				
					2012			985 825 079	125 925 000				
							2011	935 118 793	119 448 000				

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Bilaga 4 – Genomsnittlig avkastning

Noterad avkastning på eget kapital för respektive studerat kommunalt bostadsaktiebolag och år. Med wacc beräknad marknadsmässig avkastning på motsvarande bolag och år.

Genomsnittlig noterad samt marknadsmässig avkastning på eget kapital under perioden 2011–2018 för respektive bolag.

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK MV-D	Avkastning	Marknad		Genomsnittlig avkastning	
					Direktavkastningskrav	AvkastningM	Noterad	Marknadsmässig
Stockholm	Stockholmshem	2018	37 578 000 000	0,00%	2,88%	3,60%	0,49%	3,34%
		2017	34 689 000 000	0,00%	2,70%	3,24%		
		2016	31 763 000 000	0,00%	2,94%	3,49%		
		2015	28 270 000 000	0,00%	3,13%	3,53%		
		2014	26 964 000 000	0,01%	2,93%	3,03%		
		2013	25 416 000 000	0,50%	2,93%	2,97%		
		2012	24 423 000 000	2,19%	3,21%	3,30%		
		2011	23 608 000 000	1,21%	3,46%	3,52%		
Stockholm	Svenska Bostäder	2018	46 076 000 000	0,02%	3,04%	3,67%	0,85%	4,20%
		2017	44 356 000 000	0,02%	3,04%	3,57%		
		2016	38 477 000 000	0,02%	3,04%	3,51%		
		2015	33 796 000 000	0,03%	3,04%	3,33%		
		2014	33 757 000 000	0,05%	4,53%	4,93%		
		2013	33 105 000 000	1,04%	4,53%	4,80%		
		2012	32 807 000 000	4,25%	4,75%	4,92%		
		2011	34 495 000 000	1,36%	4,73%	4,86%		
Stockholm	Familjebostäder	2018	32 189 465 000	0,00%	3,20%	3,66%	1,54%	3,54%
		2017	29 644 048 000	0,00%	3,33%	3,77%		
		2016	27 205 756 000	0,00%	3,51%	3,91%		
		2015	23 629 895 000	0,00%	3,78%	4,17%		
		2014	21 391 085 000	0,01%	3,11%	3,45%		
		2013	21 118 005 000	2,38%	3,11%	3,20%		
		2012	21 887 128 000	6,89%	3,11%	3,04%		
		2011	21 061 496 000	3,03%	3,11%	3,13%		
Göteborg	Bostadsbolaget	2018	24 264 486 000	0,00%	3,84%	4,53%	0,01%	3,95%
		2017	21 537 261 000	0,00%	3,84%	4,45%		
		2016	19 400 411 000	0,00%	3,84%	4,37%		
		2015	18 745 202 000	0,00%	3,84%	4,25%		
		2014	15 967 445 000	0,01%	3,49%	3,68%		
		2013	15 013 556 000	0,01%	3,49%	3,56%		
		2012	14 066 640 000	0,01%	3,49%	3,35%		
		2011	12 622 903 000	0,01%	3,49%	3,43%		

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK MV-D	Avkastning	Marknad		Genomsnittlig avkastning	
					Direktavkastningskrav	AvkastningM	Noterad	Marknadsmässig
Göteborg	Familjebostäder	2018	19 044 566 000	0,00%	3,34%	3,80%	0,06%	4,17%
		2017	17 620 968 000	0,00%	3,39%	3,81%		
		2016	15 960 659 000	0,46%	3,56%	3,89%		
		2015	14 881 353 000	0,00%	3,71%	4,01%		
		2014	13 089 112 000	0,01%	3,87%	4,13%		
		2013	12 023 451 000	0,01%	4,19%	4,46%		
		2012	11 364 643 000	0,01%	4,19%	4,44%		
		2011	10 091 528 000	0,01%	4,36%	4,81%		
		Göteborg	Poseidon	2018	29 738 311 000	0,00%		
2017	27 194 203 000			0,00%	3,22%	3,60%		
2016	25 543 288 000			0,00%	3,52%	3,89%		
2015	23 895 078 000			0,00%	3,68%	4,03%		
2014	19 474 846 000			0,01%	4,20%	4,68%		
2013	17 946 697 000			0,01%	4,39%	4,83%		
2012	16 512 640 000			0,01%	4,39%	4,74%		
2011	14 400 646 000			0,22%	4,54%	4,97%		
Göteborg	Gårdstensbostäder			2018	1 494 082 000	0,00%	4,90%	5,68%
		2017	1 334 854 000	0,00%	5,00%	5,83%		
		2016	1 282 547 000	0,00%	5,20%	6,03%		
		2015	1 144 153 000	0,00%	5,60%	6,55%		
		2014	884 346 000	0,00%	6,50%	7,93%		
		2013	787 201 000	0,00%	7,40%	9,32%		
		2012	490 647 000	0,00%	7,00%	10,59%		
		2011	701 185 000	0,00%	7,00%	8,56%		
Malmö	MKB	2018	26 445 800 000	0,43%	4,15%	5,23%	0,19%	5,49%
		2017	24 333 600 000	0,14%	3,92%	4,89%		
		2016	21 681 500 000	0,15%	4,16%	5,42%		
		2015	20 398 651 000	0,17%	4,40%	5,49%		
		2014	17 427 900 000	0,21%	4,51%	5,09%		
		2013	14 588 200 000	0,21%	4,38%	5,33%		
		2012	14 037 100 000	0,18%	5,13%	6,40%		
		2011	12 604 100 000	0,06%	5,18%	6,04%		

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK MV-D	Avkastning	Marknad		Genomsnittlig avkastning	
					Direktavkastningskrav	AvkastningM	Noterad	Marknadsmässig
Uppsala	Uppsalahem	2018	15 801 402 000	0,02%	3,40%	4,18%	0,02%	5,41%
		2017	14 669 847 000	0,00%	3,50%	4,48%		
		2016	12 155 100 000	0,00%	4,00%	5,31%		
		2015	9 702 829 000	0,03%	4,42%	5,81%		
		2014	8 588 134 000	0,00%	4,65%	6,00%		
		2013	7 840 140 000	0,07%	4,73%	5,89%		
		2012	8 142 893 000	0,05%	4,89%	5,80%		
		2011	7 815 080 000	0,00%	5,07%	5,83%		
Linköping	Stångåstaden	2018	18 243 844 000	0,33%	3,96%	4,60%	0,26%	4,14%
		2017	17 055 588 000	0,35%	3,96%	4,57%		
		2016	16 789 564 000	0,36%	3,96%	4,26%		
		2015	13 160 386 000	0,04%	3,96%	4,40%		
		2014	11 129 969 000	0,08%	3,90%	4,06%		
		2013	10 304 323 000	0,10%	3,90%	3,97%		
		2012	9 658 273 000	0,61%	3,90%	3,40%		
		2011	9 120 800 000	0,21%	3,90%	3,87%		
Örebro	Örebro Bostäder	2018	20 385 150 000	0,15%	4,09%	4,67%	0,10%	4,51%
		2017	19 840 858 000	0,16%	4,09%	4,63%		
		2016	15 569 491 000	0,20%	4,09%	4,80%		
		2015	14 679 731 000	0,21%	4,09%	4,52%		
		2014	11 280 580 000	0,11%	3,96%	4,26%		
		2013	10 923 800 000	0,00%	3,96%	4,59%		
		2012	9 525 500 000	0,00%	3,96%	4,37%		
		2011	9 126 000 000	0,00%	3,96%	4,22%		
Västerås	Mimer	2018	5 903 371 000	0,18%	4,21%	4,90%	0,06%	5,82%
		2017	6 020 207 000	0,02%	4,21%	6,68%		
		2016	4 985 237 000	0,02%	4,21%	7,06%		
		2015	4 518 415 000	0,04%	4,21%	6,40%		
		2014	4 717 528 599	0,05%	4,21%	5,69%		
		2013	4 227 877 000	0,04%	4,21%	5,42%		
		2012	3 651 491 000	0,06%	4,21%	5,29%		
		2011	3 703 391 000	0,09%	4,21%	5,09%		

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK MV-D	Avkastning	Marknad		Genomsnittlig avkastning	
					Direktavkastningskrav	AvkastningM	Noterad	Marknadsmässig
Helsingborg	Helsingborgshem	2018	10 880 705 000	0,34%	4,27%	5,75%	0,49%	5,40%
		2017	10 465 654 000	3,57%	4,27%	5,72%		
		2016	9 559 275 000	0,00%	4,27%	5,85%		
		2015	8 059 224 000	0,00%	4,27%	5,74%		
		2014	7 579 959 000	0,00%	4,27%	5,31%		
		2013	7 120 223 000	0,01%	4,27%	4,97%		
		2012	6 983 184 000	0,01%	4,27%	5,04%		
		2011	6 579 897 000	0,00%	4,27%	4,84%		
Norrköping	Hyresbostäder	2018	7 912 616 000	1,47%	4,28%	5,78%	0,96%	5,46%
		2017	8 109 173 000	0,20%	4,28%	5,52%		
		2016	7 105 287 000	0,23%	4,28%	5,46%		
		2015	5 261 661 000	4,31%	4,28%	5,80%		
		2014	5 186 763 000	0,29%	4,21%	5,12%		
		2013	4 166 180 000	0,35%	4,21%	5,17%		
		2012	3 704 580 000	0,40%	4,21%	5,28%		
		2011	3 148 138 000	0,44%	4,21%	5,58%		
Jönköping	VätterHem Bostads AB	2018	5 952 221 000	0,00%	3,80%	5,13%	0,03%	4,61%
		2017	5 502 858 000	0,00%	3,80%	5,14%		
		2016	5 097 942 000	0,00%	3,80%	5,00%		
		2015	4 808 318 000	0,16%	3,80%	4,70%		
		2014	4 476 505 000	0,00%	3,80%	4,44%		
		2013	3 661 256 000	0,00%	3,80%	4,27%		
Umeå	Bostaden	2018	9 186 644 000	0,00%	4,50%	5,27%	0,01%	5,10%
		2017	8 612 128 000	0,00%	4,50%	5,28%		
		2016	8 035 551 000	0,00%	4,50%	5,43%		
		2015	7 188 572 000	0,00%	4,50%	5,38%		
		2014	6 658 686 000	0,00%	4,32%	4,84%		
		2013	5 603 381 000	0,05%	4,32%	4,93%		
		2012	5 329 147 000	0,00%	4,32%	4,96%		
		2011	4 937 112 479	0,00%	4,32%	4,75%		

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK		Marknad		Genomsnittlig avkastning	
			MV-D	Avkastning	Direktavkastningskrav	AvkastningM	Noterad	Marknadsmässig
Lund	LKF	2018	8 153 000 000	0,02%	4,33%	6,47%	0,06%	6,24%
		2017	6 907 000 000	0,02%	4,36%	6,63%		
		2016	6 197 800 000	0,02%	4,45%	6,51%		
		2015	6 078 800 000	0,19%	4,54%	6,26%		
		2014	5 908 100 000	0,04%	4,62%	5,82%		
		2013	5 334 900 000	0,05%	4,88%	6,11%		
		2012	5 144 800 000	0,04%	4,89%	6,00%		
		2011	4 706 100 000	0,07%	4,93%	6,09%		
		Borås	Bostäder i Borås	2018	3 317 520 000	0,00%		
2017	3 280 222 000			0,00%	4,31%	6,62%		
2016	2 945 135 000			0,00%	4,31%	6,17%		
2015	2 316 517 000			0,00%	4,31%	7,64%		
2014	2 026 431 000			0,00%	3,81%	6,05%		
2013	1 988 800 932			0,00%	3,81%	5,62%		
2012	2 073 575 141			0,00%	3,81%	4,95%		
2011	2 214 645 011			0,00%	3,81%	4,45%		
Huddinge	Huge Bostäder			2018	6 970 936 600	0,00%	3,78%	5,04%
		2017	6 510 071 000	0,00%	3,78%	5,39%		
Eskilstuna	Eskilstuna Kommunfastigheter	2018	3 505 139 000	0,95%	4,21%	7,13%	0,44%	5,92%
		2017	3 353 001 000	1,50%	4,21%	6,90%		
		2016	3 238 111 000	0,36%	4,21%	6,72%		
		2015	2 876 114 000	0,14%	4,21%	6,32%		
		2014	2 116 473 000	0,14%	4,09%	5,42%		
		2013	1 838 014 000	0,17%	4,09%	5,20%		
		2012	1 987 081 000	0,15%	4,09%	4,93%		
		2011	2 013 669 000	0,07%	4,09%	4,72%		
Halmstad	Halmstad Fastighets AB	2018	9 336 912 000	0,26%	4,50%	5,21%	0,26%	4,83%
		2017	8 999 226 000	0,27%	4,50%	5,20%		
		2016	8 692 823 000	0,27%	4,50%	5,11%		
		2015	7 926 482 000	0,31%	4,50%	5,04%		
		2014	5 581 642 000	0,48%	4,05%	4,67%		
		2013	5 127 365 000	0,16%	4,05%	4,51%		
		2012	5 027 436 000	0,13%	4,05%	4,43%		
		2011	4 674 762 000	0,20%	4,05%	4,49%		

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK MV-D	Avkastning	Marknad		Genomsnittlig avkastning	
					Direktavkastningskrav	AvkastningM	Noterad	Marknadsmässig
Gävle	Gavlegårdarna	2018	6 179 536 000	0,27%	4,87%	6,18%	0,17%	6,03%
		2017	5 713 258 000	0,29%	4,87%	6,41%		
		2016	5 453 776 000	0,19%	4,87%	6,16%		
		2015	4 538 383 000	0,23%	4,87%	6,23%		
		2014	3 657 533 000	0,00%	4,70%	5,90%		
		2013	3 152 556 000	0,00%	4,70%	5,84%		
		2012	2 952 834 000	0,03%	4,70%	5,86%		
		2011	2 801 831 000	0,39%	4,70%	5,67%		
Sundsvall	Mitthem	2018	3 046 880 000	0,02%	4,63%	6,54%	0,10%	5,81%
		2017	3 003 825 000	0,03%	4,63%	6,34%		
		2016	2 771 072 000	0,02%	4,63%	6,29%		
		2015	2 204 831 000	0,04%	4,63%	6,37%		
		2014	2 033 887 000	0,06%	4,46%	5,67%		
		2013	2 013 563 859	0,06%	4,46%	5,40%		
		2012	1 924 867 216	0,07%	4,46%	5,03%		
		2011	1 800 223 810	0,46%	4,46%	4,85%		
Södertälje	Telge Bostäder	2018	7 019 800 000	0,01%	3,78%	4,52%	0,22%	4,09%
		2017	6 491 367 000	0,02%	3,78%	4,41%		
		2016	6 085 570 000	0,04%	3,78%	4,21%		
		2015	5 512 028 000	0,21%	3,78%	4,36%		
		2014	4 630 832 000	0,44%	3,73%	4,24%		
		2013	4 546 023 553	0,32%	3,73%	3,98%		
		2012	4 481 278 980	0,04%	3,73%	3,55%		
		2011	4 359 288 504	0,69%	3,73%	3,43%		
Södertälje	Telge Hovsjö	2018	792 273 000	0,04%	3,78%	4,67%	0,02%	4,17%
		2017	737 710 000	0,04%	3,78%	4,80%		
		2016	653 108 000	0,00%	3,78%	4,55%		
		2015	624 121 000	0,00%	3,78%	4,60%		
		2014	574 306 000	0,00%	3,73%	4,30%		
		2013	570 184 476	0,00%	3,73%	3,86%		
		2012	547 442 099	0,09%	3,73%	3,32%		
		2011	591 318 261	0,00%	3,73%	3,29%		

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK MV-D	Avkastning	Marknad Direktavkastningskrav	AvkastningM	Genomsnittlig avkastning Noterad	Marknadsmässig
Botkyrka	Botkyrkabyggen	2018	9 996 403 000	0,00%	3,78%	4,29%	0,02%	3,81%
		2017	6 813 189 000	0,00%	3,78%	4,12%		
		2016	6 224 809 000	0,07%	3,78%	4,09%		
		2015	5 953 406 000	0,06%	3,78%	3,91%		
		2014	5 763 257 000	0,00%	3,53%	3,43%		
		2013	5 129 577 000	0,00%	3,53%	3,31%		
		2012	4 945 689 000	0,00%	3,53%	3,61%		
		2011	4 644 958 000	0,00%	3,53%	3,72%		
Växjö	Växjöbostäder AB	2018	6 882 723 000	1,46%	4,33%	4,77%	0,70%	5,59%
		2017	6 704 129 000	1,05%	4,48%	4,76%		
		2016	4 488 976 000	1,15%	5,19%	6,23%		
		2015	4 721 439 000	0,05%	5,45%	6,65%		
		2014	3 837 986 000	0,00%	5,81%	7,41%		
Växjö	Vidingehem	2018	769 125 000	0,02%	4,50%	7,11%	0,06%	10,64%
		2017	657 698 000	0,01%	4,50%	7,92%		
		2016	651 700 000	0,01%	4,50%	7,42%		
		2015	589 957 000	0,01%	4,50%	7,42%		
		2014	571 109 000	0,00%	4,50%	6,61%		
		2013	67 723 000	0,00%	4,50%	19,40%		
		2012	81 241 000	0,13%	4,50%	12,88%		
		2011	59 678 000	0,26%	4,50%	16,38%		
Karlstad	Karlstads Bostads AB	2018	3 413 081 000	0,45%	4,80%	7,05%	0,39%	7,76%
		2017	3 165 911 000	0,39%	4,90%	7,48%		
		2016	2 949 477 000	0,41%	5,50%	8,12%		
		2015	2 634 408 000	0,46%	5,50%	8,20%		
		2014	2 499 691 000	0,50%	5,60%	7,82%		
		2013	2 395 730 000	0,43%	5,50%	7,46%		
		2012	2 098 779 000	0,49%	5,50%	7,80%		
		2011	1 680 184 000	0,03%	5,60%	8,12%		

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK MV-D	Avkastning	Marknad		Genomsnittlig avkastning	
					Direktavkastningskrav	AvkastningM	Noterad	Marknadsmässig
Haninge	Haninge Bostäder	2018	2 688 399 000	0,02%	3,78%	4,80%	0,07%	4,39%
		2017	2 051 846 000	0,00%	3,78%	4,75%		
		2016	1 787 033 000	0,02%	3,78%	4,57%		
		2015	1 639 115 000	0,08%	3,78%	4,63%		
		2014	1 667 523 000	0,08%	3,78%	4,44%		
		2013	1 643 847 505	0,12%	3,78%	4,07%		
		2012	1 642 959 126	0,07%	3,78%	3,97%		
		2011	1 552 003 937	0,16%	3,78%	3,89%		
Kristianstad	Kristianstadsbyggen (ABK)	2018	4 068 452 000	0,00%	4,91%	8,31%	0,15%	7,16%
		2017	3 998 290 000	0,00%	4,91%	8,22%		
		2016	3 861 917 000	0,78%	4,91%	7,67%		
		2015	3 364 689 000	0,01%	4,91%	7,14%		
		2014	2 822 705 000	0,01%	4,91%	6,93%		
		2013	2 836 629 863	0,35%	4,91%	6,48%		
		2012	2 653 615 450	0,01%	4,91%	6,32%		
		2011	2 562 529 251	0,02%	4,91%	6,21%		
Kungsbacka	Eksta Bostad	2018	2 317 267 232	0,03%	4,04%	6,33%	0,10%	5,47%
		2017	2 159 559 567	0,03%	4,04%	6,74%		
		2016	1 725 202 708	0,04%	4,04%	6,82%		
		2015	1 493 931 859	0,05%	4,04%	6,68%		
		2014	1 380 579 547	0,09%	3,66%	4,53%		
		2013	910 054 686	0,17%	3,66%	4,71%		
		2012	910 232 357	0,14%	3,66%	4,08%		
		2011	691 854 464	0,26%	3,66%	3,87%		
Järfälla	Järfällahus	2018	5 248 478 000	0,18%	3,53%	4,11%	0,09%	3,74%
		2017	5 173 010 000	0,18%	3,53%	4,08%		
		2016	4 990 392 000	0,06%	3,53%	3,76%		
		2015	4 695 527 000	0,08%	3,53%	3,73%		
		2014	4 562 544 000	0,13%	3,53%	3,60%		
		2013	4 272 177 000	0,02%	3,53%	3,63%		
		2012	3 742 416 000	0,02%	3,53%	3,61%		
		2011	3 540 696 000	0,03%	3,53%	3,41%		

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK MV-D	Avkastning	Marknad		Genomsnittlig avkastning	
					Direktavkastningskrav	AvkastningM	Noterad	Marknadsmässig
Luleå	Lulebo	2018	2 210 737 000	0,00%	4,92%	7,49%	6,62%	7,98%
		2017	1 951 254 000	0,00%	4,92%	8,02%		
		2016	755 683 000	52,93%	4,92%	14,28%		
		2015	1 126 436 000	0,00%	4,92%	10,13%		
		2014	2 206 357 000	0,00%	4,82%	6,77%		
		2013	2 350 921 513	0,00%	4,82%	5,74%		
		2012	2 431 280 090	0,00%	4,82%	5,55%		
		2011	2 247 593 066	0,00%	4,82%	5,88%		
Sollentuna	Sollentunahem	2018	4 540 260 000	0,11%	3,90%	4,77%	0,20%	4,00%
		2017	8 814 478 000	0,07%	3,90%	4,07%		
		2016	8 119 703 000	0,16%	3,90%	4,04%		
		2015	6 926 819 000	0,20%	3,90%	4,18%		
		2014	6 229 523 000	0,29%	3,65%	3,78%		
		2013	5 913 607 000	0,30%	3,65%	3,80%		
		2012	5 726 508 000	0,21%	3,65%	3,67%		
		2011	4 580 577 000	0,30%	3,65%	3,73%		
Skellefteå	Skebo	2018	1 914 450 000	0,46%	5,08%	8,29%	0,06%	8,93%
		2017	1 788 960 000	0,00%	5,08%	8,24%		
		2016	1 762 586 000	0,00%	5,08%	7,80%		
		2015	1 591 155 000	0,00%	5,08%	8,64%		
		2014	1 277 244 000	0,00%	5,08%	9,36%		
		2013	872 045 000	0,00%	5,08%	10,25%		
		2012	801 206 037	0,00%	5,08%	10,23%		
		2011	734 537 064	0,00%	5,08%	8,60%		
Kalmar	Kalmarhem	2018	1 347 168 000	0,01%	4,30%	7,79%	0,01%	5,70%
		2017	1 422 277 000	0,01%	4,30%	5,88%		
		2016	1 385 056 000	0,01%	4,30%	5,90%		
		2015	1 153 098 000	0,01%	4,30%	5,17%		
		2014	1 118 281 878	0,02%	4,43%	5,11%		
		2013	1 057 492 179	0,03%	4,43%	4,78%		
		2012	1 102 548 499	0,00%	4,43%	4,88%		
		2011	811 354 837	0,00%	4,43%	6,07%		

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK MV-D	Avkastning	Marknad		Genomsnittlig avkastning	
					Direktavkastningskrav	AvkastningM	Noterad	Marknadsmässig
Möndal	Möndalsbostäder	2018	3 408 605 000	0,11%	3,63%	4,70%	0,26%	4,51%
		2017	3 192 458 000	0,21%	3,63%	5,20%		
		2016	2 656 011 000	0,15%	3,63%	4,59%		
		2015	2 479 732 000	0,00%	3,63%	4,03%		
		2014	2 320 861 000	0,37%	3,88%	4,38%		
		2013	1 950 740 000	0,40%	3,88%	4,18%		
		2012	1 913 701 000	0,39%	3,88%	4,19%		
		2011	1 677 044 000	0,44%	3,88%	4,79%		
Möndal Kungälv Härryda Lerum	Förbo	2018	3 980 300 000	0,01%	4,93%	6,68%	0,01%	6,42%
		2017	3 964 100 000	0,01%	4,98%	6,44%		
		2016	3 824 400 000	0,01%	5,03%	6,48%		
		2015	3 809 000 000	0,01%	5,11%	6,20%		
		2014	3 497 700 000	0,01%	5,32%	6,28%		
		2013	3 112 500 000	0,02%	5,54%	6,43%		
		2012	2 914 600 000	0,02%	5,68%	6,50%		
		2011	2 814 600 000	0,02%	5,67%	6,40%		
Karlskrona	Karlskronahem	2018	1 418 134 000	0,35%	4,94%	8,46%	0,27%	8,25%
		2017	1 481 989 000	0,34%	4,94%	9,11%		
		2016	1 387 521 000	0,47%	4,94%	8,92%		
		2015	1 295 519 000	0,52%	4,94%	8,52%		
		2014	1 273 864 000	0,48%	4,94%	7,74%		
		2013	1 093 368 000	0,00%	4,94%	8,14%		
		2012	1 065 288 000	0,00%	4,94%	7,89%		
		2011	1 020 880 000	0,00%	4,94%	7,24%		
Varberg	Varberg Bostad	2018	3 936 546 000	0,00%	4,25%	4,78%	0,01%	4,20%
		2017	4 057 999 000	0,00%	4,25%	4,54%		
		2016	4 034 467 000	0,00%	4,25%	4,46%		
		2015	2 536 032 000	0,01%	4,25%	4,56%		
		2014	2 488 393 000	0,01%	3,76%	3,86%		
		2013	2 195 060 000	0,01%	3,76%	3,77%		
		2012	2 282 134 000	0,01%	3,76%	3,77%		
		2011	2 241 888 000	0,02%	3,76%	3,84%		

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK MV-D	Avkastning	Marknad		Genomsnittlig avkastning	
					Direktavkastningskrav	AvkastningM	Noterad	Marknadsmässig
Östersund	Östersundhem	2018	1 263 874 000	0,21%	5,13%	7,52%	0,08%	6,85%
		2017	1 421 497 000	0,35%	5,13%	7,04%		
		2016	1 155 489 000	0,00%	5,13%	7,56%		
		2015	1 915 498 000	0,00%	5,13%	7,67%		
		2014	1 808 003 000	0,00%	5,03%	6,84%		
		2013	1 975 823 000	0,00%	5,03%	6,05%		
		2012	1 819 537 000	0,04%	5,03%	6,05%		
		2011	1 718 857 276	0,04%	5,03%	6,03%		
Norrtälje	Roslagsbostäder	2018	1 157 091 000	0,00%	4,67%	6,67%	0,12%	5,61%
		2017	1 114 083 000	0,00%	4,67%	6,25%		
		2016	1 058 928 000	0,01%	4,67%	6,12%		
		2015	964 571 000	0,48%	4,67%	5,88%		
		2014	910 489 000	0,01%	4,67%	5,17%		
		2013	870 415 000	0,48%	4,67%	5,03%		
		2012	945 890 826	0,02%	4,67%	4,65%		
		2011	705 442 288	0,00%	4,67%	5,10%		
Gotland	GotlandsHem	2018	1 897 480 000	0,00%	4,41%	6,55%	0,00%	5,18%
		2017	2 907 089 000	0,00%	4,41%	5,51%		
		2016	3 407 769 000	0,00%	4,41%	5,17%		
		2015	2 323 600 000	0,00%	4,41%	5,27%		
		2014	2 371 572 758	0,00%	4,48%	4,86%		
		2013	2 500 995 086	0,00%	4,48%	4,86%		
		2012	2 279 961 957	0,00%	4,48%	4,64%		
		2011	2 164 688 471	0,00%	4,48%	4,58%		
Falun	Kopparstaden	2018	2 511 337 000	0,01%	5,23%	6,98%	0,01%	6,77%
		2017	2 403 189 000	0,01%	5,23%	6,90%		
		2016	2 092 783 000	0,01%	5,23%	7,46%		
		2015	2 094 932 000	0,01%	5,23%	7,07%		
		2014	1 887 390 000	0,02%	5,23%	6,54%		
		2013	1 645 629 000	0,02%	5,23%	5,64%		
		2012	1 449 517 351	0,02%	5,23%	6,94%		
		2011	1 415 833 990	0,03%	5,23%	6,65%		

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK MV-D	Avkastning	Marknad		Genomsnittlig avkastning	
					Direktavkastningskrav	AvkastningM	Noterad	Marknadsmässig
Trollhättan	Eidar, Trollhättans bostadsbolag	2018	1 428 445 000	0,02%	5,08%	16,12%	0,03%	11,62%
		2017	1 044 635 000	0,03%	5,08%	16,87%		
		2016	1 338 370 000	0,02%	5,08%	11,42%		
		2015	1 189 126 000	0,02%	5,08%	10,73%		
		2014	998 078 000	0,03%	5,08%	9,76%		
		2013	661 248 000	0,05%	5,08%	11,30%		
		2012	868 765 000	0,03%	5,08%	9,47%		
		2011	978 417 000	0,04%	5,08%	7,31%		
Nyköping	Nyköpingshem	2018	2 119 160 000	0,01%	4,40%	6,50%	0,01%	6,39%
		2017	2 413 905 000	0,01%	4,40%	5,47%		
		2016	2 343 869 000	0,01%	4,40%	5,45%		
		2015	2 070 918 000	0,01%	4,40%	6,00%		
		2014	1 922 468 000	0,01%	4,40%	5,95%		
		2013	1 918 431 000	0,02%	4,40%	5,73%		
		2012	2 196 065 946	0,01%	4,40%	6,10%		
		2011	892 243 496	0,04%	4,40%	9,90%		
Skövde	Skövdebostäder	2018	4 154 419 000	0,36%	4,88%	6,03%	0,05%	5,72%
		2017	3 655 960 000	0,00%	4,88%	6,12%		
		2016	3 108 630 000	0,00%	4,88%	5,85%		
		2015	2 958 466 000	0,00%	4,88%	5,63%		
		2014	2 662 885 000	0,01%	4,88%	5,71%		
		2013	2 491 968 000	0,01%	4,88%	5,41%		
		2012	1 901 057 000	0,01%	4,88%	5,56%		
		2011	1 820 272 000	0,01%	4,88%	5,47%		
Örnköldsvik	Övikshem	2018	1 030 282 000	0,08%	5,13%	8,21%	0,08%	7,27%
		2017	989 626 125	0,09%	5,13%	8,11%		
		2016	980 781 388	0,08%	5,13%	7,54%		
		2015	930 076 149	0,10%	5,13%	7,29%		
		2014	886 401 273	0,00%	5,03%	6,65%		
		2013	808 011 104	0,00%	5,03%	6,99%		
		2012	781 412 864	0,14%	5,03%	6,58%		
		2011	763 407 580	0,20%	5,03%	6,79%		

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK MV-D	Avkastning	Marknad Direktavkastningskrav	AvkastningM	Genomsnittlig avkastning Noterad	Marknadsmässig
Borlänge	Stora Tunabyggen	2018	1 704 083 000	0,04%	5,82%	8,51%	0,35%	9,69%
		2017	1 816 362 000	1,87%	5,82%	8,60%		
		2016	1 876 432 000	0,25%	5,82%	8,99%		
		2015	1 531 327 000	0,31%	5,82%	9,06%		
		2014	1 469 099 000	0,08%	5,82%	9,24%		
		2013	1 186 953 232	0,11%	5,82%	10,87%		
		2012	807 442 000	0,13%	5,82%	12,98%		
		2011	1 360 908 670	0,00%	5,82%	9,29%		
Sundbyberg	Förvaltaren	2018	10 701 000 000	0,03%	3,45%	4,03%	0,15%	3,42%
		2017	10 438 000 000	0,21%	3,45%	4,17%		
		2016	10 808 000 000	0,56%	3,30%	3,82%		
		2015	8 913 000 000	0,04%	3,50%	4,05%		
		2014	8 086 000 000	0,08%	3,50%	3,94%		
		2013	8 187 000 000	0,09%	2,30%	2,07%		
		2012	7 287 000 000	0,08%	2,50%	2,28%		
		2011	6 922 000 000	0,12%	3,10%	3,01%		
Hässleholm	Hässlehem	2018	590 700 000	0,51%	5,00%	9,51%	0,48%	8,23%
		2017	499 226 000	0,60%	5,00%	9,03%		
		2016	404 352 000	0,74%	5,00%	9,40%		
		2015	455 265 000	0,66%	5,00%	8,25%		
		2014	458 544 000	0,44%	5,00%	7,92%		
		2013	410 108 225	0,49%	5,00%	8,72%		
		2012	482 986 079	0,21%	5,00%	6,67%		
		2011	421 599 793	0,24%	5,00%	6,34%		
Sigtuna	SigtunaHem	2018	4 736 814 000	0,15%	4,38%	5,80%	0,03%	5,38%
		2017	4 071 975 000	0,12%	4,38%	5,74%		
		2016	3 665 287 000	0,00%	4,38%	5,79%		
		2015	2 594 551 000	0,00%	4,38%	5,96%		
		2014	2 613 813 000	0,00%	4,28%	5,34%		
		2013	2 918 101 000	0,00%	4,28%	4,61%		
		2012	2 803 761 000	0,00%	4,28%	4,57%		
		2011	1 098 290 000	0,00%	4,28%	5,25%		

Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

Kommun	Bolag	År	EK MV-D	Avkastning	Marknad Direktavkastningskrav	AvkastningM	Genomsnittlig avkastning Noterad	Marknadsmässig
Tyresö	Tyresö Bostäder	2018	2 231 343 000	0,01%	3,93%	6,60%	0,02%	5,45%
		2017	2 493 155 000	0,01%	3,93%	5,87%		
		2016	2 094 902 000	0,01%	3,93%	5,60%		
		2015	1 768 940 000	0,01%	3,93%	5,60%		
		2014	1 618 403 000	0,02%	3,73%	4,91%		
		2013	1 437 117 000	0,03%	3,73%	4,93%		
		2012	1 178 525 000	0,03%	3,73%	4,97%		
		2011	881 824 000	0,06%	3,73%	5,13%		
Upplands Väsby	Väsbyhem	2018	4 652 283 000	0,15%	3,65%	4,66%	0,21%	4,26%
		2017	3 966 490 000	0,16%	3,65%	4,64%		
		2016	4 073 052 000	0,15%	3,65%	4,49%		
		2015	3 559 553 000	0,18%	3,65%	4,16%		
		2014	3 435 536 000	0,20%	3,65%	3,90%		
		2013	3 350 304 000	0,21%	3,65%	3,85%		
		2012	2 227 463 000	0,31%	3,65%	4,35%		
		2011	2 545 665 000	0,31%	3,65%	4,06%		
Landskrona	Landskronahem	2018	1 575 919 000	0,00%	4,85%	6,88%	1,30%	6,53%
		2017	1 917 648 000	10,43%	4,85%	5,55%		
		2016	1 595 798 000	0,00%	4,85%	6,76%		
		2015	1 633 889 000	0,00%	4,85%	6,67%		
		2014	1 514 177 000	0,00%	4,85%	6,61%		
		2013	1 456 231 000	0,00%	4,85%	6,49%		
		2012	1 220 906 000	0,00%	4,85%	6,64%		
		2011	1 013 983 000	0,00%	4,85%	6,66%		
Medel							3,20%	5,73%

