



Karlstad Business School
Handelshögskolan vid Karlstads universitet

Johan Forsberg & Thomas Pedersen

Miljonprogrammet: Upprustningsresonemang på tre olika marknader

Fastighetsekonomi
C-uppsats

Termin: VT 2012
Handledare: Bo Nordlund

Karlstad Business School
Karlstad University SE-651 88 Karlstad Sweden
Phone: +46 54 700 10 00 Fax: +46 54 700 14 97
E-mail: handels@kau.se www.hhk.kau.se

Förord

Vi som författare till denna uppsats har båda varit delaktiga i alla olika moment.

Vi vill tacka vår handledare Bo Nordlund, men även Alf E Johansson för hjälpsamma tips och bra idéer.

Vi vill även tacka alla som har haft möjlighet och tagit sig tid att svara på våra intervjufrågor:

Göran Enqvist, VD på Torsby bostäder AB.

Jennie Grafström, Fastighetsanalytiker på Förvaltnings AB Framtiden.

Katarina Einarsdotter, Inköpare på teknikavdelningen, Eskilstuna Kommunfastigheter.

Lars Lennmalm, Vice VD på Gavlegårdarna AB.

Leif Andersson, Chef för fastighetsutveckling på Bostadsbolaget AB.

Rolf Nilsson, Underhållsingenjör på MKB AB.

Ulf Viktorsson, Teknisk chef på Botkyrkabyggen AB.

Karlstad maj 2012

Johan Forsberg
Thomas Pedersen

Sammanfattning

Mellan 1965 och 1975 byggdes i Sverige ca en miljon bostäder. Målet med att bygga så många fastigheter på så kort tid kommer från den då föreliggande akuta bostadsbristen, det var även ett sätt att förhöja den rådande bostadsstandarden. Detta byggnadsprojekt kallas för Miljonprogrammet.

I dagens läge är bostäderna som byggdes under miljonprogramsåren i behov av upprustning och underhåll. Anledningen till att behovet numera är stort beror bland annat på grund av tekniska brister, skärpta krav från samhället, behov av energieffektivisering samt anpassning till nya behov och efterfrågan. Ett begränsat antal fastigheter har redan renoverats, men enligt SABO (2009) finns det cirka 300 000 lägenheter kvar att renovera enbart inom de kommunala bostadsbolagens bestånd.

Syftet med vår uppsats är att undersöka hur olika bostadsbolag ser på upprustningsbehovet av fastigheterna som innefattas av miljonprogrammet de har i sitt bestånd. Med det avser vi att utreda hur företagen har planerat att genomföra upprustningen, både ekonomiskt och tidsmässigt samt vilken hänsyn de tar till de nya kraven om affärsmässighet.

Vi har valt att intervjua ett antal personer aktiva i allmännyttiga kommunala bostadsföretag på tre olika marknader uppdelade efter hur marknadssituationen för företagen ser ut för att få en spridning på insamlingen av data.

De fastighetsägare i Sverige med fastigheter byggda under miljonprogrammet som ännu inte rustats upp står inför en omfattande uppgift, både ur ett ekonomiskt samt rent planeringsmässigt perspektiv. Flertalet av de kommunala bostadsföretag vi intervjuat i detta arbete har dock, enligt vår mening, en god uppfattning av vad som väntar dem.

Slutsatserna vi kom fram till utifrån respondenternas svar på våra undersökningsfrågor är bland annat att det primärt finns två olika tillvägagångssätt när fastigheterna som är byggda under miljonprogrammet skall renoveras. Respondenterna vi har intervjuat går inte in på detaljer gällande om det är ekonomiskt försvarbart att renovera. Det framgår också att företagen vi har intervjuat kommer, i stor utsträckning, använda sig av hyreshöjningar för att finansiera upprustningarna samt att standardhöjande åtgärder inte är lika aktuellt på mindre orter jämfört med större.

Innehållsförteckning

1. Inledning	7
1.1. Bakgrund	7
1.2. Problemformulering	9
1.3. Syfte	10
2. Metod	11
2.1. Insamling av data	11
2.1.1. En kvalitativ metod.....	11
2.2. Reliabilitet och validitet	11
2.3. Urval	12
2.4. Analys av data	13
2.5. Intervju	13
3. Referensram	15
3.1. Rekordåren och miljonprogrammet	15
3.2. Byggnader och konstruktionslösningar	15
3.3. Fastighetsekonomiska begrepp	16
3.4. Värdebegrepp	17
3.5. Värderingsmetoder	17
3.5.1. Ortsprismetod.....	17
3.5.2. Avkastningskalkylbaserade metoder	18
3.5.3. Produktionskostnads-kalkyler	18
3.6. Finansiella aspekter	19
3.7. Den nya lagen	20
3.7.1. Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.....	20
3.7.2. Affärsmässighet.....	20
3.7.3. Restriktioner gällande finansiering	21
3.7.4. Restriktioner gällande hyressättning.....	21
3.8. Upprustningen av fastigheterna	22
3.8.1. Olika renoveringsnivåer	22
3.8.2. Upprustningsförfarandet.....	23
4. Empiri	26
4.1. Företagsfakta	26
4.1.1. Eskilstuna Kommunfastigheter AB	26
4.1.2. AB Gavlegårdarna.....	26
4.1.3. Botkyrkabyggen	26
4.1.4. Torsby Bostäder AB.....	26
4.1.5. Förvaltnings AB Framtiden	26
4.1.6. MKB AB	26
4.1.7. Bostadsbolaget AB.....	27
4.2. Upplägg	27
4.3. Intervjuer	27
5. Analys	41
5.1. Upprustningsresonemang	41
5.2. Resonemang kring finansiering	42
5.2.1. Samhällsekonomiska vinster	44
5.3. Affärsmässighet	45
6. Slutsats	47
6.1. Studiens trovärdighet	48

6.2.	Förslag på forskning inom området.....	49
7.	Referenslista.....	50
7.1.1.	Lagtext	51
7.1.	Muntliga.....	52
7.1.1.	Intervjukällor	52

1. Inledning

Vi har valt att utreda hur allmännyttiga kommunala bostadsföretag utvärderar sina renoveringar av hus i det så kallade miljonprogrammet och hur de förhåller sig till affärsmässighet vid dessa renoveringar. Vi beskriver även lite hur tiden då byggnaderna uppfördes såg ut och hur läget ser ut just nu. I vår problemformulering tar vi upp nutida problem som miljonprogrammet innebär.

1.1. Bakgrund

Mellan 1965 och 1975 byggdes i Sverige ca en miljon bostäder. Målet med att bygga så många fastigheter på så kort tid kommer från den då föreliggande akuta bostadsbristen, det var även ett sätt att förhöja den rådande bostadsstandarden. Målet som sattes uppnåddes, standarden höjdes i form av att antalet bostäder med eget duschrumbadrum ökade medan den tidigare trångboddheten nästan upphörde att existera (SABO 2009).

Bostadsbristen i Sverige uppstod som en följd av att det under andra världskriget inte byggts bostäder i samma omfattning som befolkningen i främst storstadsregionerna hade ökat. Detta i kombination med den hyresreglering som infördes i Sverige 1942 (Jörnmark 2012) fick till följd att efterfrågan i mycket stor omfattning ökade och en bostadskö uppstod. Av denna anledning upprättades under ledning av planverkets generaldirektör Lennart Holm (Blücher 2008) utredningen "Höjd bostadsstandard" (SOU 1965:32).

En lokal granskning av Malmöområdet visar att 1942 var det 138 som sökte lägenhet och 1970 hade den siffran istället kommit att bli 10660. Även om byggandet fortsatte ökade ändå bostadsbristen vilket hängde samman med den konstanta högkonjunkturen som präglade efterkrigstiden (Arnstberg 2000). Efterfrågan på bostäder, skolor, industrier och vägar i Sverige var under 1956 högre än vad som var möjligt att producera och det hängde ihop med att nationalinkomsten per capita samtidigt var den högsta i hela Europa (Arnstberg 2000).

Utredningen höjd bostadsstandard visade på ett behov av att bygga totalt 1,5 miljoner bostäder i Sverige under tidsperioden 1960 till 1975. De styrande partierna i Sveriges riksdag var överens om att byggnationen av nya fastigheter

gick alldeles för långsamt. Således enades partierna om att det inom en tio års period skulle byggas en miljon nya fastigheter (Rutström 2008).

Ansvar för försörjningen av bostäder gavs till kommunerna genom bostadsförsörjningslagen och skärpningen av planmonopolet (Hall 1999). Från 1946 till 1960 hade det byggts ca 50 000 lägenheter per år, men det räckte ändå inte till. År 1960 bodde nästan halva Sveriges befolkning i en lägenhet med två rum och kök, oavsett hur stor familjen var. Den hårdast drabbade gruppen var ungdomar i åldern 18-25 år. Under 1960 talet köade cirka tiotusen ungdomar för att få en bostad i Stockholm (Arnstberg 2000).

Målen med det stora byggandet under 1961-1975 klarades i stort sett av. Bristen på bostäder hade upphört att existera samtidigt som kvalitén på det svenska boendet var hög jämfört med internationell standard (Hall 1999).

Under 1970 stramades ekonomin åt och inflyttningen till storstäderna avstannade. Vakanta bostäder uppstod hos bostadsföretagen och kommunerna vilket resulterade i att de blev återhållsamma. Avstanningen av efterfrågan kring 1970 var en stor överraskning för alla aktörer eftersom det under 1960 talet räknades med att det skulle behövas fler bostäder än vad som tidigare var planerat (Hall 1999). I samband med att inflyttningen till storstadsområden minskade utgjorde enfamiljshus en större andel av den totala produktionen och under de sista åren av miljonprogrammet stod småhus för mer än 50 % av det totala byggandet (Hall 1999).

Fastigheterna som byggdes under miljonprogrammet har nu nått en ålder som innebär att fastigheternas tekniska standard såsom uppvärmningssystem, ventilation, fönster, fasader, tak etc. måste uppgraderas och förnyas (Boverket 2003). Utöver detta måste allmännyttiga kommunala bostadsföretag jobba enligt affärsmässiga principer i allt de gör efter den nya lagen 2011 (SFS 2010:879) vilket får till följd att de inte har samma möjlighet att motivera renoveringar av dessa områden på samma sätt som det tidigare kunnat.

1.2. Problemformulering

I dagens läge är bostäderna som byggdes under miljonprogramsåren i behov av upprustning och underhåll. Anledningen till att behovet numera är stort beror bland annat på tekniska brister, skärpta krav från samhället, behov av energieffektivisering samt anpassning till nya behov och efterfrågan (SABO 2009). Ett begränsat antal fastigheter har redan renoverats, men enligt SABO (2009) finns det cirka 300 000 lägenheter kvar att renovera enbart inom de kommunala bostadsbolagens bestånd.

De tekniska bristerna innebär bland annat att vatten och avloppsstammarna behöver bytas men även inre ytskikt så som badrummens tätskikt mm. Elinstallationer behöver också ses över eftersom de inte uppfyller dagens krav på säkerhet och funktionalitet. Skärpta krav från samhället innefattar sanering av PCB och asbest, men även att göra husen mer energieffektiva. Särskilda krav på förvaltningen av bostäderna ställs på många ställen eftersom ett stort antal hus som byggdes mellan 1960-1970-talen är belägna inom områden med hög andel bidragstagare och låginkomsttagare. Förslitning sker då fortare jämfört med andra områden samtidigt som de boende kan känna otrygghet i tillvaron (SABO 2009).

Renoveringstakten för lägenheter var enligt SABO 2009 ungefär 11 000 lägenheter per år och i den takten skulle det ta närmare 30 år innan alla miljonprogrammets bostäder har åtgärdats. SABO 2009 anser att fler bostäder måste renoveras under kortare tid och att detta leder till att kraven på att upprusta lägenheterna på ett ekonomiskt försvarbart sätt ökar.

I och med att takten på renoveringarna måste hållas relativt hög samt de olika renoveringar som krävs är planen för ekonomiska medel som skall användas en väldigt viktig faktor att ta hänsyn till. För bostadsbolagen kan det vara viktigt att ha en väl uttänkt och genomarbetad plan för hur problemen skall angripas. Olika fastighetsbolag har inte samma förutsättningar att utföra reparationer och underhåll. Bostadsföretag med en stor andel fastigheter från den aktuella perioden kommer att ha svårare att hantera problemen, medan företag med mindre andel har bättre förutsättningar (SABO 2009).

Geografin spelar stor betydelse vid upprustningen av miljonprogrammet. Är en fastighet belägen i ett storstadsområde med starkt marknadsläge finns det utrymme att genomföra hyreshöjningar efter en gjord upprustning. På en ort

med svagt marknadsläge uppstår det en risk vid höjda hyror i form av en ökning i vakanser (SABO 2009).

Således finns det många olika faktorer och aspekter som måste tas hänsyn till när fastighetsföretag skall utföra upprustningar på sina bestånd. Problemen vi vill ta upp och granska mynnar ut i tre olika frågeställningar som vi anser är en viktig del av planeringen inför de stora upprustningar som kommer att krävas.

1. Kan det uppstå problem med att det kan kosta mer att reovera fastigheterna än vad som är ekonomiskt försvarbart?
2. Hur tar företagen hänsyn till affärsmässighet och samhällsekonomiska effekter vid reoveringarna?
3. Hur kartlägger och planerar företagen eventuella upprustningar och hur tar de hänsyn till tidsperspektivet i planeringen?

1.3. Syfte

Syftet med vår uppsats är att undersöka hur olika kommunala bostadsaktiebolag ser på upprustningsbehovet av de fastigheterna som är byggda under miljonprogrammet som finns i deras bestånd. Med det avser vi att utreda hur företagen har planerat att genomföra upprustningar, både ekonomiskt och tidsmässigt samt vilken hänsyn de tar till de nya kraven om affärsmässighet.

2. Metod

2.1. Insamling av data

För att samla information till vår teori och regelverk har vi använt oss av olika artiklar, rapporter, litteratur och lagtext som berör vår undersökning. Detta för att få en fördjupad förståelse för problematiken vår uppsats berör och för att kunna formulera bra och relevanta frågor vid den empiriska datainsamlingen i form av en intervjustudie. Insamlingen av empiri utfördes för att kunna besvara vårt syfte med uppsatsen.

2.1.1. En kvalitativ metod

En kvalitativ metod är fokuserad på att ge en rik och utförlig information, där fokus ligger på mindre antal respondenter där data samlas in med hjälp av ord (Jacobsen 2002). Vi finner denna metod mest lämpad för vår studie eftersom vi vill utreda ett så specifikt men ändå omfattande problem, där utförliga och detaljerade svar är av stor vikt. En kvalitativ metod ger en bra helhetsbeskrivning av det som undersöks, vilket är vårt mål med undersökningen (Nationalencyklopedin[NE] 2012).

Kvantitativ metod innebär att det sker systematisk insamling av data, som sedan sammanfattas i en statistisk form (NE 2012). Denna metod används ofta vid stora frågeformulärsundersökningar och kan därför kritiseras för att inte ta hänsyn till olika sociala förhållanden (Jacobsen 2002). Vi valde bort denna metod därför att vi tror att ett tydligare svar på vår frågeställning kan nås genom kvalitativ insamling av data genom djupare intervjuer.

2.2. Reliabilitet och validitet

Giltighet (validitet) och relevans (reliabilitet) syftar på att vi som forskare mäter det som vi önskar att mäta men samtidigt att det är relevant och att det gäller för flera (Jacobsen 2002). Relevans innebär att källorna vi har använt oss av är tillförlitliga, med andra ord att det går att lita på dem.

Jacobsen (2002) delar in validiteten i två olika kategorier, intern och extern validitet. Den interna syftar på att utvärdera om informationen som inhämtats var den som eftersträvades, medan den externa syftar på hur informationen skulle kunna användas i andra sammanhang än det utredda.

Ett problem som Jacobsen (2002) tar upp med en kvalitativ metod är att den tenderar att inte ge en fullständig bild av situationen. Det spelar ingen roll hur

öppna forskarna är vid en intervju, det finns ändå ingen möjlighet att få med allt som sker. Undersökarna har ofta något som de missar vid en undersökning, alltså saker som inte noteras eftersom de inte är upplysta om vad de skall granska.

I vår inhämtning av forskningsdata har vi valt att använda oss av öppna individuella intervjuer av olika fastighetsbolag. Risker som behöver granskas vid en intervju är bland annat den så kallade intervjuareffekten. Det innebär att den som intervjuas kommer att påverkas av oss som intervjuare. Saker som skulle kunna komma att påverka är hur vi ser ut, vilket klädsel vi har valt, hur vi använder vårt kroppsspråk och om vi har en aggressiv framtoning eller verkar oengagerade (Jacobsen 2002). Hänsyn måste också tas till huruvida källorna vi har valt att använda ger ifrån sig fullgod information. Vissa kanske kommer att ge bättre information än andra, vilket kan ha att göra med bristande kunskap hos respondenten eller att de kanske inte vill utge full information om ämnet (Jacobsen 2002).

Det är även viktigt att granska om respondenterna på de olika bostadsaktiebolagen delger oss sanningsenlig information om ämnet vi utreder. Det är således viktigt att inte grunda våra uppgifter på en enda källa utan istället använda oss av flera olika. När vi har valt personer på företag att ställa våra frågor till har vi försökt få tag i rätt person, det vill säga en person som kontinuerligt jobbar med frågor rörande miljonprogrammet.

För att få en stärkt reliabilitet i vår undersökning har vi skickat ut de renskrivna intervjuaren till respondenterna för deras godkännande, för att minimera missförstånd.

Eftersom vi har försökt sprida ut våra respondenter över stora, mellanstora och små orter runt om i Sverige finns det risk för att vi har använt oss av för få respondenter för att skapa en representativ bild av de olika marknaderna. För att erhålla en tydligare bild av varje delmarknad kan det krävas ytterligare respondenter. Få respondenter försvårar även möjligheten till att dra relevanta eller generella slutsatser.

2.3. Urval

Vi har valt att intervjua sju olika personer aktiva i allmännyttiga kommunala bostadsföretag på tre olika delmarknader uppdelade efter hur marknadssituationen för företagen ser ut för att få en spridning på insamlingen av data. Vi har respondenter från Stockholm, Göteborg och Malmö som

representerar de större städerna. Eskilstuna och Gävle representerar de mellanstora orterna. Torsby motsvarar således en mindre ort.

Vår avsikt med att välja företag inom olika marknadslägen var att få en övergripande bild över marknaderna i landet istället för att erhålla en djup undersökning av ett utvalt läge. Vi vill även se hur och om resonemangen skiljer sig mellan de olika orterna och marknaderna. När vi har kontaktat företagen som vi har valt att intervjua har vi försökt att bli hänvisade till en person som har möjlighet att bäst svara på våra frågor. Det är således svårt att garantera att det är rätt person inom företaget vi har intervjuat och det är därför vi har intervjuat personer med olika befattningar inom företagen. Vi har även varit uppmärksamma på att personer med olika uppgifter inom företagen har olika intressen.

I en av våra intervjuer har vi intervjuat både moderbolaget och dotterbolaget i en koncern och vi är medvetna om att deras åsikt, med en god företagskommunikation, kan vara snarlika.

Eftersom vårt urval av respondenter innebär att vi enbart får svar från några olika utvalda inom varje marknadsläge så finns det risk för att de svar vi fick från respondenterna inte är representativt för hela marknaden och inte är generaliserbara.

2.4. Analys av data

När vi hade renskrivit alla intervjuer med de utvalda respondenterna sållade vi bort svar som inte var relevanta för vår undersökning. Vi har ändå valt att behålla mycket utav svaren vi erhöll för att få en så tydlig bild som möjlig om respondenternas åsikt. Efter att intervjuerna var renskrivna skickades de ut till respondenterna för deras godkännande via e-post. I vår analys har vi jämfört de olika företagens svar med varandra och sedan kopplat svaren till vår teori.

2.5. Intervju

Vi använder oss av öppna individuella intervjuer, som innebär att vi har samtalat i en vanlig dialog med respondenterna. Intervjuerna utfördes genom telefonkontakt, där vi som undersökandespelade in dialogen som förts. Att genomföra intervjuer genom personliga möten är tidskrävande och eftersom arbetet utförs inom en begränsad tidsram har vi valt att använda oss av intervjuer genom telefonkontakt. En fördel med telefonintervjuer är att i vissa fall har personer lättare att prata om ämnen som kan anses som känsliga,

jämfört med ett personligt möte. Ett antal undersökningar visar dock att vissa personer har en tendens till att inte vara fullkomligt ärliga vid telefonintervjuer (Jacobsen 2002).

Efter att vi hade tagit första kontakten med var och en av våra respondenter bokade vi upp tider där vi skulle ringa upp och ställa våra förberedda frågor. Några dagar innan intervjun såg vi till att skicka ut våra intervjufrågor till respondenterna för att de skulle ha möjlighet att förbereda sig och således ge utförliga svar.

3. Referensram

3.1. Rekordåren och miljonprogrammet

De bostäder som byggdes under perioden 1961 till 1975 har nu i efterhand kommit att kallas rekordåren. Anledningen ligger att de under denna tidsperiod byggde bostäder i sådan omfattning att drygt 1,4 miljoner hann färdigställas, merparten i flerbostadshus. Under tidsperioden 1965 till 1975 byggdes särskilt många bostäder, det är just dessa som kommit att kallas miljonprogrammet (SABO 2009). Åren före och efter miljonprogrammet byggdes i större omfattning småhus medan miljonprogrammets aktiva år inriktades på storskaliga byggnationer i flerbostadshus (Boverket 2003). Tyvärr byggdes dessa hus på vad som idag är att anse som otillgängliga områden med dåliga kommunikationer samt något avsides vilket gjort att dessa inte framstår som attraktiva, jämfört med bostäder i andra områden. Så var det dock inte på 60-70talet. När bostäderna byggdes talades det om ”det nya folkhemmet” och det ansågs mycket attraktivt att bo i dessa moderna bostäder med den höga standard de hade (Boverket 2003).

3.2. Byggnader och konstruktionslösningar

Bostäder som byggdes under rekordåren är ofta förknippade med storskaliga, gråa elementbyggda betonghus. Verkligheten är dock att endast en femtedel av alla hus byggdes på detta sätt under 1964 till 1974, och även mindre innan det. Något som kan förbises avseende miljonprogrammets byggnadskonstruktioner är att i själva verket utgjorde cirka en tredjedel av bostäderna småhus (Hall 1999).

Eftersom ungefär 90 procent av alla bostäder som byggdes under rekordåren var belånade med stöd av statliga lån skulle utformningen av bostadslägenheterna komma att påverkas av Bostadsstyrelsen, som var den långivande myndigheten. Kraven inrymdes inom normsamlingen ”God bostad” som publicerades under 1960, och var då den tredje utgåvan. Att följa normsamlingen ansågs i praktiken som ett villkor för att erhålla de statliga lånen (Hall 1999).

Flerbostadshusen byggdes i olika storlekar på många olika orter runt om i Sverige och stod för cirka 35 procent av alla bostäder under 1961-1975. En klar majoritet av alla dessa hus uppfördes i Göteborg, Stockholm och Malmö med kringliggande kommuner. Flerbostadshusen konstruerades med stora entreprenader och fabriksproducerade byggdelar för att begränsa kostnaderna.

En stor del av byggnadsmaterialet var fabriksproducerade betongstommar och bjälklag, men även lättbetong var populärt på grund av materialets isolerförmåga och minskade krav på murning jämfört med tegel.(Hall 1999)

Vanliga fasadmaterial för flerbostadshusen var först och främst maskinslaget fasadtegel, men kunde även utgöras av betongfasad eller en putsad fasad. Taken var ofta konstruerade med plana eller lågt lutande tak med invändig avvattning. Andra tak som byggdes var så kallade sadeltak och pulpettak med låg lutning och beklädda med takpapp. Asbestcement kunde även användas som takkonstruktion, men i och med att skadligheten blev allmänt känd slutade det att användas (Hall 1999).

3.3. Fastighetsekonomiska begrepp

Investeringar i fastigheter utförs för att få ut nyttor, så kallade driftnetton, som innebär skillnaden mellan hyresinbetalningar och utgifter för drift och underhåll. En föråldring av fastigheterna innebär en minskning av driftnettot, eftersom kostnader för underhåll ökar, med andra ord minskar fastighetens avkastningsförmåga (Bejrum 1995). Driftnetto innebär således hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader (Lind 2004).

Faktorer som har en reducerande effekt på driftnettot är fysisk förslitning och att fastigheterna blir omoderna. Detta går att urskilja genom att jämföra driftnettot mellan två fastigheter, en i bra och modernt skick med en i sämre skick. Det lättaste att urskilja av fysisk förslitning och omodernitet är förslitningen eftersom det till exempel går att använda statistiska analyser för att bedöma felaktighetsrisker och slitage (Bejrum 1995).

Underhållsbegreppet syftar i grund och botten på åtgärder som utförs för att bibehålla den standard som rådde när fastigheten var ny. Underhållet påverkar dock inte omoderniteten hos fastigheten. Det som istället påverkar moderniteten är så kallade standardhöjande åtgärder. Ett lyckat underhåll förlänger således den ekonomiska livslängden hos en byggnad (Bejrum 1995).

Med den ekonomiska livslängden menas den tidsperiod där en byggnad är lönsam, med andra ord den tiden som ger störst nuvärde av förväntade avkastningar (Bejrum 1995). Nordlund (2010) förklarar en byggnads lönsamhet enligt följande: ”Den existerande byggnaden anses vara lönsam så länge den kan förränta marken (byggrätten) i bästa användning”. Det finns ingen möjlighet för den ekonomiska livslängden att vara längre än den fysiska livslängden. Med fysisk livslängd hos en byggnad avses den perioden där en

byggnad eller byggnadskomponent avses som intakt. Detta kan ofta förväxlas med den tekniska livslängden som istället syftar på den tiden där en byggnad eller del av byggnad kan användas till det den är tänkt. För att undvika förvirring är begreppet teknisk livslängd rekommenderad att inte användas. I praktiska situationer används ofta uttrycket brukstid vilket syftar på den tidsperiod där en byggnad kan brukas med vanliga åtgärder av drift och underhåll (Bejrums 1995).

3.4. Värdebegrepp

Ordet värde kan förklaras som en funktion av framtida potentiella nyttor (Persson 2008). Den svenska definitionen på begreppet marknadsvärde i samband med fastigheter lyder:

”Marknadsvärdet är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång” (Persson 2008)”

Verkligt värde, ett begrepp som är ett redovisningsrelaterat, har i princip identisk innebörd med marknadsvärde. Skillnaden är dock att begreppet är ordmässigt annorlunda förklarat i redovisningsrådets rekommendation (Persson 2008).

Avkastning innebär utdelning, förräntning, vinst eller intäkter minus kostnader och kan uttryckas både i procentenheter eller kronor (NE 2012). Avkastningsvärde är ett begrepp som avser nuvärdet av förväntade framtida avkastningar från värderingsobjekt. Ett avkastningsvärde anses som individuellt eftersom det är relaterat till en specifik investerares förutsättningar. Det individuella avkastningsvärdet används till störst del i samband med lönsamhet - och investeringsanalyser (Persson 2008).

3.5. Värderingsmetoder

3.5.1. Ortsprismetod

Ortsprismetoden är en värdering baserad på analyser av tidigare sålda och jämförbara objekt (Persson 2008). Ett problem som kan uppstå är att hitta bra och relevanta jämförelseobjekt. Fastighetsmarknaden gällande kommersiella bostadsfastigheter är en marknad med relativt låg omsättning på många orter, där varje objekt är unikt. Det som kommer att påverka hur stor hjälp man har av ortsprismetoden är således hur många köp som gjorts i området, hur

jämförbarheten är mellan objekten men även inom vilken tidsram objekten är sålda (Persson 2008).

Den ideala förutsättningen för att använda denna metod är om det skett många försäljningar, om jämförelseobjekten är liknande varandra samt att försäljningarna är gjorda nära värderingstillfället (Persson 2008). Tyvärr är det oftast inte så på fastighetsmarknaden, snarare tvärt om. Eftersom tidigare fastighetsförsäljningar ofta inte är gjorda inom en tidsperiod där informationen kan anses som helt lämplig och relevant krävs det att fler variabler räknas in vid en korrekt bedömning av marknadsvärdet (Persson 2008).

Vid användning av ortsprismetoden måste värderaren vara noga med att ta hänsyn till att varje objekt är unikt när denne bedömer marknadsvärdet. Nyckelfaktorn för att göra en bra bedömning av marknadsvärdet när ortsprismetoden används är således att hitta jämförelseobjekt som är lämpliga (Pagourtzi et al. 2003).

3.5.2. Avkastningskalkylbaserade metoder

Ett alternativ eller komplement till ortsprismetoden är att använda avkastningskalkylbaserade metoder. Tanken med en avkastningsmetod är att det krävs en vinst för att skapa en ränta på ett fastighetskapital. Det som ligger i fokus och kommer påverka det slutliga värdet är således intäkter och kostnader vilket kommer att påverka det slutgiltiga värdet. Eftersom småhus saknar intäkter är metoden enbart tillämplig på kommersiella fastigheter. En avkastningskalkylbaserad metod kan användas både för att bedöma marknadsvärdet och det individuella avkastningsvärdet (Grauers et al. 2010).

Kassaflödesmetod innebär att en nuvärdesberäkning av driftnetton utförs under en bestämd kalkylperiod samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid slutet av kalkylperioden. I en kassaflödeskalkyl görs således en utvärdering av framtida utsikter gällande in- och utbetalningar under kalkylperioden. En vanlig kalkylperiod kan bestå av 5-10 år. Vid kalkylperiodens slut uppskattas även ett restvärde för fastigheten. Denna metod kan användas för att få fram ett marknadsvärde på en fastighet, men även för att till exempel för att bedöma ett individuellt avkastningsvärde (Persson 2008).

3.5.3. Produktionskostnadskalkyler

Så kallade produktionskostnadskalkyler innebär att värdet på en byggnad tas fram med hjälp av olika kostnader som hänförs till byggnadens uppförande,

således både kostnad för marken och själva byggnaden. Ett användningsområde för produktionskostnads kalkyler är till exempel när tillgångar skall redovisas i en bokföring eller där det inte finns tillräckligt med jämförelseobjekt för att använda ortsprismetoden (Persson 2008).

3.6. Finansiella aspekter

De drygt 877 000 lägenheter som byggdes under miljonprogrammet har med åren visat sig ha vissa problem och brister. Dessa är dock relativt enkelt och snabbt åtgärdade för den enskilda lägenheten. Problematiken ligger i att fastigheterna byggdes oerhört storskaligt på ett sätt som idag kan uppfattas som industriellt (SABO 2009). Detta i kombination med den oerhörda mängd lägenheter som byggdes under kort tid har fått som resultat, nu när fastigheterna i större grad är i behov av upprustningar, att renoveringarna behöver planeras i samma storskaliga modell som när fastigheterna byggdes (SABO 2009).

För att finansiera dessa renoveringar behöver otroligt stora mängder kapital ordnas inom relativt kort tid. SABO (2009) menar att det behövs ca 275 miljarder kronor för att renovera dessa lägenheter, stammar, tak, fasader etc. till en nivå nära nog nybyggnadsnivå. I denna summa ingår även upprustning av gårdar samt byte av uppvärmningssystem i fastigheterna till modernare och mer energieffektiva system jämfört med de som finns installerade idag. Detta innebär enligt SABO (2009) kostnader kring 12 000 kr per kvadratmeter eller ett snitt på 925 000 kr per normalstor trerums lägenhet. Detta bör jämföras med de 2 000 kr per kvm det skulle kosta för att lösa det mest akuta problem på fastigheterna i miljonprogrammet för att säkerställa att fastigheterna når upp till en godtagbar standard, både för de boende samt för att fastigheterna inte ska ta ytterligare skada.

Denna renovering innebär inte enbart kostnader. Fördelar såsom högre hyror och lägre driftkostnader är faktorer som i mycket hög grad ökar driftnettot på fastigheterna. Även om det ökade driftnettot i fastigheterna inte täcker de ökade räntekostnader som renoveringarna har till följd kan det, enligt Lind & Lundström (2008), vara samhällsekonomiskt lönsamt att renovera de fastigheter som innefattas av miljonprogrammet, exempelvis det som presenteras i undersökningen ”Affären Gårdsten - Har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam?” (Lind & Lundström 2008) där de konstaterar att brottsligheten såväl som arbetslösheten i området minskat efter renoveringar och upprustningar.

Att uppskatta ett marknadsvärde på den minskade brottsligheten och ökade inkomsterna bland de boende i området är inte helt enkelt av den enkla anledningen att det aldrig går att förutsätta att dessa förändringar är eviga. Dock konstaterar de att den samhällsekonomiska vinsten, utslaget på en tio års kalkyl, överväger den företagsekonomiska förlusten med 300 miljoner. Att beakta i denna kalkyl är att investeringen innebar 538 470 000 kr utslaget på de ca 2000 inblandade lägenheterna innebär en kostnad per lägenhet på ca 270 000 kr eller strax under 2 500 kr per kvm, dvs. långt under den uppskattade kostnad SABO (2009) uppskattade för renovering av miljonprogramms fastigheter. Anledningarna till detta kan vara många, till exempel att priserna inte är uppräknade med byggindex till de byggkostnader SABO (2009) räknat med i sin undersökning. Med den utvecklingen byggpriserna haft under den senaste 10-års period är det inte orimligt att kostnaden slutat på runt 5-6 000 kr per kvm (Lind & Lundström 2008).

3.7. Den nya lagen

3.7.1. Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Den 1 januari 2011 trädde den nya lagen "Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag" (SFS 2010:879) i kraft. Lagen kom att ersätta den tidigare "Lag om allmännyttiga bostadsföretag" (SFS 2002:02). Själva meningen med lagen är att den ändrar spelreglerna på bostadsmarknaden. De kommunala bostadsföretagen kommer fortsättningsvis ha hyresförhandlingar med hyresgästföreningen på samma sätt som tidigare. Dock kommer förhandlingarna från de kommunala bostadsföretagens sida grundas på affärsmässiga principer, vilket ändrar deras utgångspunkt i hyresförhandlingarna med hyresgästföreningen (SABO 2011).

Initialt utreder lagen (SFS 2010:879) enbart vad som ska tolkas som ett kommunalt bostadsaktiebolag. Senare tar den dock upp ovan nämnda ändringar gällande hyressättningen samt att den initierar ett starkare skydd för hyresgäster på så vis att det inte är möjligt att chockhöja hyrorna utan att en större ökning av hyran i samband med exempelvis en mycket omfattande renovering och standardhöjande upprustningar av lägenheterna ska slås ut över en viss tid (SABO 2011).

3.7.2. Affärsmässighet

Hur termen affärsmässigt ska tolkas är däremot svårt att exakt uttala sig om i nuläget. Lind & Lundström (2011) beskriver termen som att de kommunala

bostadsföretagen ska agera som ett långsiktigt privat företag hade gjort. De går även in på att detta ska gälla i alla led av förvaltningen av fastigheterna samt hur bolagen drivs. Allt från investering, finansiering till hyressättning ska utföras utifrån affärsmässiga principer. Genom att ha god kännedom om den egna marknaden samt vid behov ta in extern opartisk expertis och dessutom följa upp och utvärdera samtliga investeringar ska det säkerställas att allt utförs affärsmässigt. Det kan därmed te sig relativt naturligt att det kommunala bostadsföretaget av den anledningen inte ska vara ensamt ledande gällande hyressättningen. Även Lundström & Nordlund (2011) menar att begreppet affärsmässiga principer ska tolkas som att de kommunala bostadsföretagen ska tillämpa detta i allt väsentligt på samma vis som de långsiktiga privata bostadsföretagen. De får alltså inte längre utföra åtgärder som genererar företagsekonomiska förluster som tidigare försvarats med samhällsekonomisk lönsamhet.

3.7.3. Restriktioner gällande finansiering

Kommunala fastighetsföretag är precis som alla privata fastighetsföretag i behov av att låna kapital för att köpa eller behålla sitt nuvarande fastighetsbestånd. För att möta de krav på affärsmässighet som nya lagen (SFS 2010:879) beskriver blir de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen nu tvungna att belåna sina fastigheter med lån till samma räntekostnadsnivå som privata aktörer (Lind & Lundström 2011). I den mån bankerna inte accepterar lån till de kommunala bostadsföretagen och kräver högre säkerhet ställd från kommunen menar Lind & Lundström (2011) att kommunen ska ta ut en marknadsmässig avgift. Om kommunen själv lånar ut pengar påpekar de även att denna ska ta ut en ränta som varken är högre eller lägre jämfört med vad motsvarande lån hade kostat att ta enligt marknadsmässiga villkor.

De kommunala fastighetsföretagen får inte heller enligt Lind och Lundström (2011) använda så kallad korssubsidiering, dvs. att låta vinsten från en fastighet med god avkastning ”finansiera” förlusten på en annan. Om en fastighet inte genererar vinst ska den följaktligen utvecklas så den börjar generera vinster motsvarande de marknadsmässiga avkastningskrav företaget har på den enskilda fastigheten, alternativt säljas (Lind & Lundström 2011).

3.7.4. Restriktioner gällande hyressättning

Sedan slutet av 60-talet har bostadshyror i Sverige bestämts i kollektiva förhandlingar mellan allmännyttan och hyresgästföreningen (Lindblad 2010).

Hyrorna sattes i förhållande till lägenheternas bruksvärde. Högre standard genererade högre hyra på den aktuella marknaden (Lindblad 2010).

I och med den nya lagen ligger skillnaden i att de kommunala fastighetsföretagen nuförtiden måste generera vinster gentemot sina ägare samt att deras upplåningskostnader skall vara marknadsmässiga. Enligt gamla lagen om allmännyttiga bostadsföretag (SFS 2002:102) var ett kommunalt bostadsföretag ett företag som bl.a. inte drevs i vinstsyfte eller, läst analogt, ett bostadsföretag som drevs i vinstsyfte var inte att se som ett allmännyttigt bostadsföretag (SFS 2002:102).

Eftersom allmännyttiga kommunala bostadsföretag nuförtiden är tvungna att använda marknadsmässiga avkastningskrav på sina fastigheter kommer detta sätta ytterligare press på dem i hyresförhandlingarna med hyresgästföreningen, vilket kan komma att pressa upp marknadshyrorna på starka marknader i högre takt än tidigare. Samtidigt menar Lind och Lundström (2011) att det finns fördelar att dra genom att inte pressa upp hyrorna till marknadspriser. Detta skulle ha till följd att hyresgästerna i betydligt större omfattning skulle flytta, vilket medför stort slitage samt att de skulle ställa betydligt högre krav på lägenheternas skick (Lind & Lundström 2011).

3.8. Upprustningen av fastigheterna

3.8.1. Olika renoveringsnivåer

I SABO:s (2009) rapport skriver författarna att fastighetsföretagens målgrupp och de skilda förutsättningarna som råder i landet kommer att styra hur mycket pengar som kan läggas på renoveringar. I vissa fall kan även rivning vara ett alternativ, för att i stället satsa mer på fastigheter som antas ha större värde i det långa loppet (SABO 2009).

SABO (2009) exemplifierar med fyra upprustningsnivåer och anger ungefärliga kostnader för dessa per kvadratmeter vid renovering av miljonprogrammets lägenheter. Den dyraste och mest omfattande renoveringen har ett pris på ca 12 000kr per kvadratmeter och utgör en fullständig uppgradering av både innemiljö och yttre miljö. Mellanpaketet på 6000 kr innebär viss teknisk upprustning, men även bland annat fasader, tak och badrum. Minimal upprustning för 2000kr innebär att tekniska brister som endast är nödvändiga kommer att åtgärdas. Inom den minimala upprustningen åtgärdas brister som den boende kräver för att bo kvar, men även sådant som orsakar stora

kostnader hos hyresvärden. Det sista alternativet är rivning av fastigheten och beräknas ha en kostnad på cirka 1000 kr per kvm (SABO 2009).

Hittills har ungefär 15 % av alla lägenheter byggda under rekordåren moderniserats med nya installationer, men i de flesta fall har även andra egenskaper åtgärdats. De andra egenskaperna som åtgärdats innefattar bland annat tekniska fel, anpassningskrav för nya användningsområden, detta på grund av höga vakanser på mindre orter runt om i Sverige och normalt slitage (Hall & Vidén 2005).

I samband med byggnationen av stora områden med hyreshus drabbades vissa områden av en utbredd segregation, problem med förvaltningen och vakanser av bostäder. Statliga hjälpmedel har använts för att råda bot på problemen, vilka ibland har åtgärdats utöver vad som är tekniskt motiverat eller varit önskvärda hos hyresgästen (Hall & Vidén 2005).

3.8.2. Upprustningsförfarandet

Den viktigaste faktorn att ta hänsyn till vid olika upprustningsåtgärder på bostadshus är hur lång livslängden på huset och dess komponenter är (Itard & Klunder). Detta eftersom det krävs att underhållet och reoveringarna utförs innan den tekniska och funktionella livslängden på huset kommer till ett slut, vilket anses av Itard och Klunder (2007) vara speciellt viktigt för efterkrigstidens fastigheter.

Till skillnad mot vanliga konsumtionsvaror förändras ofta byggnader under deras tekniska och funktionella livslängd. Komponenter ersätts och byts ut i fas med deras livscykel. Enligt Itard och Klunder (2007) kan en byggnad beräknas ha en livslängd på 80 år. De menar att om någon byggnadskomponent beräknas ha en livslängd på 40 år måste den delen bytas ut för att uppfylla byggnadens beräknade livslängd (Itard & Klunder 2007).

Upprustning och underhåll är viktigt för att bibehålla fastigheters skick till en likvärdig nivå som när de var nya. Denna åtgärd medför också att en byggnad fortsätter att fylla sitt syfte, som är att skapa ett kontinuerligt kassaflöde. Andra faktorer som motiverar en upprustning av en fastighet är att bibehålla det initiala investeringsvärdet, hålla fastigheten i acceptabelt skick, att framföra en god bild av fastigheten utåt och att konservera fastighetens arkitektoniska och historiska värde (Ali et al 2010).

SABO:s (2009) tar som ovan nämnts upp fyra olika exempel på olika företags upprustningsmöjligheter. Ett företag med en god ekonomi beläget inom en stark bostadsmarknad har möjlighet att, i samband med upprustning av bostäder, därefter höja hyrorna. Detta eftersom den goda marknaden innebär att det finns utrymme. Bolagets ekonomi tillåter att ett begränsat antal fastigheter upprustas totalt, men att utvalda områden kan komma att få enbart en mindre upprustning. Bankfinansiering utgör heller inte något hinder då ekonomin är god. Ett företag med en balanserad ekonomi som befinner sig på en balanserad marknad har en större hyreskänslighet, men det kan ändå finnas utrymme för hyreshöjning. Upprustningar som kommer att göras är begränsade, men även här kommer vissa utvalda fastigheter enbart erhålla mindre upprustningar. Den styrande faktorn för tidsplan och strategi i ett sådant bolag är hur höga underhållskostnaderna är under upprustningsprocessen (SABO 2009).

Om situationen för ett företags ekonomi är pressad och bostadsmarknaden priskänslig kan företaget tvingas att enbart utföra minsta möjliga upprustningar, vilket i och för sig inte utesluter att utvalda segment kan renoveras till en högre standard. En priskänslig marknad utgör ett hinder för hyreshöjningar och kan leda till högre vakanser. Det sämsta scenariot i SABO:s (2009) rapport utgör ett företag med svag ekonomi beläget på en minskande marknad. I detta fall finns det ingen möjlighet att motivera dyra alternativ vid en upprustning och det råder också osäkerhet om det finns möjlighet till belåning till själva upprustningen (SABO 2009).

I det sist nämnda scenariot kan rivning av vissa bostäder komma att bli ett alternativ (SABO 2009). Olika motiv för en fastighetsägare att välja att riva sina fastigheter kan enligt författarna Flier och Thomsen (2009) vara att fastigheternas fysiska livslängd har tagit slut. Orsaken till att det inträffar kan vara på grund av att livslängden på de tekniska materialen hos en fastighet har nått sitt slut. Det kan också bero på att funktionaliteten, effektiviteten, komforten och användbarheten inte presterar som tänkt. Ekonomiska anledningar till att riva en fastighet är till exempel att fastigheten inte inbringar något kassaflöde på grund utav bristande intresse hos marknaden eller för att intäkterna inte längre täcker kostnaderna (Flier & Thomsen 2009).

Ett upprustningsförfarande påverkar de olika bostadsbolagens ekonomi på olika sätt. Det påverkar både företagets ekonomi det året renoveringarna genomförs i form av engångskostnader, men även långsiktigt i form av ökade framtida avskrivningar. Detta kommer slutligen påverka årets resultat som i sin

tur leder till påverkan av företagens egna kapital vid årets slut. Det som kommer att styra hur stora upprustningar som går att genomföra är således de olika företagens egna kapital (SABO 2009).

Ofta kan det bli fråga om utökning av lån hos kommunala bostadsbolag eftersom eget kapital ofta är begränsat. För att kreditinstitut skall gå med på utlåning av kapital krävs det att bolagen finansierar en viss del av upprustningarna med egna medel. Har ett bolag så kallade övervärden (skillnaden mellan en tillgångs marknadsvärde och dess bokförda värde) på fastigheter i deras bestånd kan detta användas för ytterligare belåning eller eventuell försäljning för att frigöra kapital. (SABO 2009).

I en artikel av Lind & Muyingo (2012) skriver författarna om två olika sätt att hantera reoveringar. Ett av sätten är att åtgärda fastigheterna när behovet uppstår, alltså när någon komponent går sönder. Detta upprustningssätt kan användas på det sättet att problem åtgärdas omedelbart eller ingå i en plan som omfattar större reovering. Det andra sättet kallas för preventivt underhåll eller planerat underhåll där reparationer eller utbyten av komponenter sker utan att de egentligen inte finns något fel på dem (Lind & Muyingo 2012).

Lind & Muyingo (2012) menar att det är viktigt att utföra upprustningsåtgärder på fastigheterna byggda under efterkrigstiden. Det är även viktigt att planera men samtidigt implementera planerna för att uppnå en ekonomisk effektivitet. För att tackla problemet med en svårspädd nerbrytningsprocess av byggnaders olika komponenter måste ett flexibelt planeringssystem byggas upp där en ständig justering av planerna ingår (Lind & Mungo 2012).

4. Empiri

Vi har valt att intervjua enbart kommunala bostadsaktiebolag eftersom de i större utsträckning äger och förvaltar miljonprogramsfastigheter, men även för att de påverkas av den nya lagen om affärsmässighet.

4.1. Företagsfakta

4.1.1. Eskilstuna Kommunfastigheter AB

Eskilstuna kommunfastigheter äger ca 5 800 lägenheter samt 200 000 m² lokaler inom Eskilstuna kommun. (Eskilstuna kommunfastigheter 2012).

4.1.2. AB Gavlegårdarna

Gavlegårdarna är ett allmännyttigt bostadsbolag som äger cirka 70 % av alla hyreslägenheter inom Gävle kommun, totalt 15 200 lägenheter. Företaget grundades 1917 och omsätter 950 miljoner kronor (Gavlegårdarna 2012).

4.1.3. Botkyrkabyggen

Botkyrkabyggen grundades 1957 och är det största bostadsbolaget inom Botkyrka kommun. Företaget äger och förvaltar nästan 12 000 bostäder vilket innebär att ungefär var tredje invånare i kommunen bor i företagets lägenheter (Botkyrkabyggen 2012).

4.1.4. Torsby Bostäder AB

Torsby bostäder grundades 1958 och äger i dagsläget drygt 1100 lägenheter (Torsby bostäder 2012).

4.1.5. Förvaltnings AB Framtiden

Förvaltnings AB Framtiden ägs av Göteborgs stad och är moderbolaget i en koncern som omfattar 10 olika dotterbolag. Företaget förvaltar genom dotterbolagen Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder samt Gårdstensbostäder totalt 70 000 lägenheter i Göteborg om totalt 4 442 286 m². Den totala hyresintäkten för 2011 var cirka 4.7 miljarder kronor (Framtiden 2012).

4.1.6. MKB AB

MKB är Malmös största fastighetsbolag och hyresvärd med 33 % av marknaden. De har cirka 22 500 lägenheter i sitt bestånd och under 2011

omsatte företaget cirka 1.6 miljarder kronor. Företaget ägs av Malmö stad och grundades 1946 (MKB 2012).

4.1.7. Bostadsbolaget AB

Företaget grundades 1945 och deras bestånd omfattar cirka 23 000 lägenheter. Under 2010 hade företaget en total hyresinkomst på ungefär 1.4 miljarder kronor. Bostadsbolaget är ett dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden (Bostadsbolaget 2012).

4.2. Upplägg

Vi har valt att intervjua ett antal personer aktiva i allmännyttiga kommunala bostadsföretag på tre olika marknader uppdelade efter hur marknadssituationen för företagen ser ut för att få en spridning på insamlingen av data. Först kommer det vara kommunala bostadsföretag på en stark marknad med god utveckling samt en kundgrupp som eventuellt har möjlighet att hantera ökade hyror vid standardhöjande utvecklingsarbeten på aktuella fastigheter såsom exempelvis Stockholm, Göteborg eller Malmö, aktörer på en mellanstor marknad såsom exempelvis Karlstad, Eskilstuna eller Västerås samt aktörer på mindre marknader såsom exempelvis Torsby, Hagfors eller Munkfors. De senaste för att se hur de förhåller sig på en marknad med minskande befolkning och mindre köpstarka kunder, dvs. kunder som inte har samma möjlighet att hantera ökade hyror och därmed högre risk för vakanser.

4.3. Intervjuer

1. Hur mycket av bostäderna i ert bestånd är byggda under det så kallade miljonprogrammet som sträcker sig från 1965-1975?

Lars Lennmalm, Gavlegårdarna: 48,7 %, så knappt hälften av vårt bestånd.

Ulf Viktorsson, Botkyrkabyggen: Vi har ca 12 000 lägenheter och ca 10 000 (83 %) av dem är byggda under rekordåren och miljonprogrammet, främst sent 60-tal och tidigt 70-tal. Vi tror att vi är det mest miljonprogramstata fastighetsbolaget i Sverige.

Göran Enqvist, Torsby Bostäder: Ungefär 18 av 55 fastigheter, cirka 33 %, är byggda under miljonprogrammet.

Katarina Einarsdotter, Eskilstuna Kommunfastigheter: Ungefär 40 % av våra fastigheter är byggda under denna tidsperiod.

Leif Andersson, Bostadsbolaget: Jag kan tyvärr inte svara på det nu på rak arm, men vi har väldigt många i vårt bestånd.

Jennie Grafström, Framtiden: Vi har ingen bra statistik på det eftersom vi bara har uppgifter om vilka värdeår fastigheterna har och det är inte samma sak som byggnadsår. Vi har ungefär 40-45% av våra fastigheter som har värdeår under miljonprogrammet.

Rolf Nilsson, MKB: Det är väldigt stora områden, cirka 7000 lägenheter av totalt 23 000 (30 %).

2. Vad är er allmänna åsikt kring era fastigheter som är byggda under denna period och hur upplever ni att skicket är?

Lars Lennmalm, Gavlegårdarna: Nu ska man ha klart för sig att det är relativt varierat för vår del, det är till exempel en del radhus och det får vi räkna bort om vi ska prata om det så kallade traditionella miljonprogrammet. Pratar vi om miljonprogrammet som flerbostadshus i yttre kranstötter så är det nästan alltid väldigt bra planlösning. En del av fastigheterna har vissa brister i produktionen. Många, nästan alla är ganska slitna och står inför upprustning.

Ulf Viktorsson, Botkyrkabyggen: Fastigheterna, när det gäller byggnadskonstruktioner och områdesplanering, anser jag som väldigt välbyggda hus i grunden. Man ska ha klart för sig att de som byggde de här husen byggde efter sin tekniska målbild, husen skulle hålla i 40 år vilket de också har gjort. Nu är de 40 år gamla och vi har en del problem. Framförallt att de byggdes under en period med oerhört billig energi. När de byggdes drog de 300 kWh/kvm och det tyckte man var bra då, det var inte så noga. De byggdes även mycket snabbt för att vara billiga bostäder vilket innebär att vid sidan av själva konstruktionen hade man ganska billiga material, främst då ytskikten in- och utvändigt. Vi ser även problem med vattenledningarna i stigande tempo med mer vattenläckor och det finns även problem med tätskikten i badrummen. Det beror mycket på att de är 40 år men även att konstruktionsförutsättningarna var att man skulle bygga hus där medelvänsen skulle bo med två barn. På 60-talet duschade man två till tre gånger i veckan och idag är användningen betydligt större. Detta påverkar även avloppssystem, inte för att de är slut, utan för om badrummen renoveras kommer vi även åtgärda stammarna.

Göran Enqvist, Torsby Bostäder: Vi har fått åtgärda de fastigheter som är byggda under den perioden, framförallt på grund av dålig isolering och tätningar samt dålig ventilation. Det var ett helt annat energipris på den tiden mot vad det är idag. Dessutom var det en del material som användes som idag inte visat sig vara så bra.

Katarina Einarsdotter, Eskilstuna Kommunfastigheter: Det som är problematiskt är att fastigheterna drar mycket energi samt att vi upplever problem med badrum, vatten och avloppssystem. Vi märker att vi får mycket vattensador. Fastigheterna är slitna men vi ser det inte som några större problem.

Leif Andersson, Bostadsbolaget: Mycket bra, en del mindre bra, precis som alla fastigheter som byggts genom åren. Rent fastighetstekniskt har de fastigheterna inte så mycket mer annorlunda problem jämfört med andra fastigheter. Miljonprogramens problem är av en annan art, det är inte en teknisk fråga. Ofta hade fastigheterna platta tak som är bytt i de flesta fall för oss, sen har fönstren gjutits fast i betongen på elementfabrikerna. Fönstren är i de flesta fall ändå bytta så det är löst.

Jennie Grafström, Framtiden: Vi tycker att det är väldigt varierande. Det finns delar i beståndet som är byggt med väldigt dåliga material och dåliga byggmetoder, men samtidigt finns det sådana fastigheter som är i väldigt gott skick, det är därför man inte kan dra miljonprogramsfastigheterna över en kam. Det är vissa fastigheter som vi redan har upprustat och vissa som behöver upprustas. Vi upplever också att det inte är ett jättestort problem med just fastigheter byggda under miljonprogrammet, fastigheter som är byggda på 50 talet är också ett stort problem egentligen. Problemet med miljonprogrammet uppfattas därför lite överdrivet enligt vår åsikt.

Rolf Nilsson, MKB: Det utvändiga underhållet är åtgärdat, alltså fasader, fönster och tak. Det är nästintill klart, är bara några enstaka som är kvar att åtgärda. Vi har även påbörjat enstaka stambyte på cirka 360 lägenheter. Annars är det i ganska bra skick och inte i jättestort behov av renovering.

3. Vilka planer finns för eventuella upprustningsåtgärder på fastigheterna?

Lars Lennmalm, Gavlegårdarna: Vi jobbar med ett underhållssystem, en databas med våra fastigheter med underhållsintervall på de olika beståndsdelarna på fastigheterna. Det är det som är vår kontrollapparat. Sen

om vi ser att tak läcker så gör vi givetvis förändringar utöver detta. Dock är det vi utgår ifrån en underhållsplan på respektive fastighet.

Ulf Viktorsson, Botkyrkabyggen: Vi håller just nu på och planerar massiva renoveringsinsatser, det kommer hålla på under perioden 2015 till 2027. Vi kommer renovera i princip samtliga enheter. Det vi måste göra är att hantera vattensystem och badrum, sen har vi ett behov av att hantera köksstommar. Utöver detta skulle vi vilja hantera exempelvis energifrågor, fasadupprustningar, allmänna områdesupprustningar och dylikt men vi vet inte hur långt pengarna räcker.

Göran Enqvist, Torsby Bostäder: Vi har en årlig plan som vi följer och i vårt bestånd investerar vi mellan 15 till 18 miljoner varje år i uppdateringar på fastigheterna, energisparåtgärder, tilläggsisoleringar och byte av material som inte är godkända längre.

Katarina Einarsdotter, Eskilstuna Kommunfastigheter: Vi har ett program som vi kallar Hem för miljoner som startas nu och kommer att pågå i cirka 15 år framöver.

Leif Andersson, Bostadsbolaget: Vi har en planering för fastigheterna oavsett när de är byggda och där tittar vi på vad det är för intervaller beroende på vilka material som använts. Den har vi som grund när vi planerar att portionera ut våra underhållsmedel under kommande 5-års period. När det gäller miljonprogramms fastigheter ligger vi ganska långt i framkant, vi har underhållit de bättre än exempelvis 50-talsfastigheterna. Vi har lagt om taken och vi har bytt betongelement där det har varit problem med fasader. Det som är byggt under miljonprogrammet börjar bli lite äldre men vi har inte problem på det viset att vi låtit fastigheterna gå ner sig så vi nu står med en stor börda framöver.

Jennie Grafström, Framtiden: Nu jobbar jag på moderbolaget, men alla våra dotterbolag har planer för varje fastighet i deras bestånd. Vi har inget generellt projekt för enbart miljonprogrammsfastigheterna utan vi ser det från fall till fall som baseras på vad fastigheterna har för upprustningsbehov och hur marknaden ser ut angående betalningsvilja hos hyresgästen.

Rolf Nilsson, MKB: Härnäst är det badrumsrenoveringar kopplade till stambyte som vi kommer fokusera på men även fönsterbyten kommer att komma efterhand. Tak, fasader och liknande är det som tidigare nämnt inte mycket kvar att göra på.

4. Hur har ni renoverat fastigheterna hittills?

Lars Lennmalm, Gavlegårdarna: På miljonprogramfastigheterna är det relativt begränsat, större delen återstår om vi pratar om de större upprustningarna.

Ulf Viktorsson, Botkyrkabyggen: Vi har gjort en del stamreoveringar, inte särskilt många men kanske 100 per år. Där har vi bytt badrum och liknande, primärt på fastigheter som är lite äldre. Sen har vi gjort en hel del fasader och fönster, försökt fixa till det yttre på fastigheterna, tilläggsisolera fastigheterna och ny finish i trapphusen. Vi har även fixat energiåtgärder ordentligt på fastigheterna.

Göran Enqvist, Torsby Bostäder: Vi har ett ganska bra bestånd just nu, det är något hus som är från slutet av 60-talet som vi har kvar att gå igenom som kommer renoveras under nästa år. Det är ganska stora kostnader för det är stammar som ska gås igenom samt vattenrör, tilläggsisoleringar och fönster som skall ersättas.

Katarina Einarsdotter, Eskilstuna Kommunfastigheter: Vi har ett stort område som vi har stamrenoverat, men inte gjort ytterligare energibesparingsåtgärder på. Vi kommer igång med ett stort område just nu som omfattar 430 lägenheter och beräknas ta ungefär 3 år. Där gör vi bland annat gör stambyte, tilläggsisolering och byten av ventilationssystem. Mycket energibesparande åtgärder. Efter detta område är klart kommer vi att fortsätta på andra områden med samma system, alltså mycket energibesparande åtgärder.

Leif Andersson, Bostadsbolaget: Främst klimatskalen i första hand vilket innebär fönster, väggar och tak. Sen har vi byggt om en hel del badrum fast vi har inte behövt byta stammar. De finns de som säger att de byggt in plaststammar som nu med tiden börjat falla sönder men vi har inte den typen av stammar i våra hus utan de vi har funkar bra.

Jennie Grafström, Framtiden: Vi har 70 000 lägenheter i 3 olika dotterbolag så det finns många olika svar på den frågan. Ett av våra bolag har till exempel gjort enklare reoveringar där vi inte har höjt hyran så mycket. Där renoverades till exempel bara toaletter, fasader och fönster vilket vi inte tog ut någon högre hyra för. Sen har vi varianter på genomgripande upprustning också så det nästan blir nya fastigheter. Där byts hela kök ut, inglasning av balkonger och helkakling av badrum för att ta några exempel. Vi upplever

även att fasaderna ofta är dåliga vilket leder till att det behöver åtgärdas i stor utsträckning.

Rolf Nilsson, MKB: Det vi har åtgärdat hittills är som sagt taken, fasaderna och fönster samt vissa badrumsrenoveringar som är kopplade till stambyte.

5. På vilket sätt beaktas tidsaspekten gällande de eventuella upprustningsåtgärderna?

Lars Lennmalm, Gavlegårdarna: Det följer tidsintervall på de olika beståndsdelarna som tidigare nämnt.

Ulf Viktorsson, Botkyrkabyggen: Vårt problem är att våra hus har byggts under en mycket kort tidsperiod, ca 5 år om vi hårdrar det lite och detta ger en extrem puckel. Den måste vi jämna ut. För att hantera detta måste vi börja lite tidigare och avsluta lite senare än vad som är tekniskt nödvändigt. Men det här är en preliminär tidsplan, mycket kan hända beroende på politiska beslut och genom överenskommelser med hyresgästföreningen. Det är dock mycket viktigt att komma igång nu för vi kan inte vänta längre.

Göran Enqvist, Torsby Bostäder: Det är rullande, vi försöker gå igenom varje fastighet varje 10-årsperiod och göra erforderliga uppdateringar. Vi försöker göra helhetsinsatser då för att slippa punktarbeten. Ska vi göra någonting så gör vi exempelvis våtutrymmen och kök samtidigt. När vi gör tilläggsisoleringar så byter vi fönster samtidigt.

Katarina Einarsdotter, Eskilstuna Kommunfastigheter: Som jag tidigare nämnde räknar vi med att komma igenom alla miljonprogramsfastigheter inom de närmsta 15 åren. Sen kommer det kanske också att tillkomma akutåtgärder under denna tidsperiod.

Leif Andersson, Bostadsbolaget: Vi prioriterar våra underhållsmedel utifrån hela vårt bestånd. Det gjordes fler saker i fastigheterna när det var fler tomma lägenheter. Det var beslut som togs mer ur en marknadssynpunkt snarare än en teknisk synpunkt. Det var för att stärka och få fyllt området för att få in hyresintäkter. Annars hanterar vi inte miljonprogrammet annorlunda mot våra andra fastigheter utan vi gör de åtgärder som är till störst nytta för företaget som helhet.

Jennie Grafström, Framtiden: Nej, som vi tidigare nämnt så har vi ingen sådan generell plan för just miljonprogrammet. Det som är byggt med bra kvalité väntar vi så länge vi kan med att rusta upp.

Rolf Nilsson, MKB: Renovering av stammar och liknande kommer att pågå under en 20 års period ungefär. Vi kommer även att göra underhåll där behovet finns. Får vi problem med badrum, tätskikt och liknande så kommer vi att åtgärda det som styckinsatser vid succession, dvs. som följd. Vi hanterar stambyte av vattenrör och avloppsstammar som en sammanhållande stor insats, istället för varje lägenhet för sig.

6. Finns det någon sorts prioriteringssystem bland fastigheterna i ert bestånd?

Lars Lennmalm, Gavlegårdarna: Det är tidigare nämnda underhållssystem som är prioriteringssystemet. Till det lägger vi vad våra förvaltare tycker om sina fastigheter, de ser vilka behov som finns och det får naturligtvis en högre prioritet. Vattenläckage i stammar och från tak gör också att fastigheter prioriteras i förhållande till övriga.

Ulf Viktorsson, Botkyrkabyggen: När vi studerar vart vi ska börja har vi försökt angripa den frågan ur en mängd olika aspekter. Dels har vi gjort en massa tekniska undersökningar där vi har tittat på till exempel stammar och reparationskostnader. Den slutsats vi har är att vi egentligen inte har någon riktig slutsats. När vi tar in olika konsulter och experter och rådfrågar dem om hur länge till exempel avloppsstammarna håller får vi ofta svaret att den kan antingen gå sönder i morgon eller om 30 år och det är därför svårt att dra slutsatser. Vi får helt enkelt titta på andra saker till exempel vilken fastighet som byggdes först, förvaltningen av bostäderna, hyresgästernas betalningsförmåga och sociala aspekter. När vi tittar på enskilda bostadsområden ser vi till fastighetens skick och byggnadskonstruktion. Vi tar även hänsyn till logistik till exempel var i området vi skall börja för att minska transportbehov och försöka få en logisk följd i form av att vi börjar från ett håll och går till ett annat. Vi försöker även samordna med kommunen i vissa frågor så som hur de ser på skolfrågor och liknande. I slutet på dagen blir det dock lite av ett tärningskast, det är viktigare för oss att bestämma någonting än att det blir 100 % rätt.

Göran Enqvist, Torsby Bostäder: Nej, vi gör en plan och fördelar ut vår ”påse med pengar” över året. Nästa år har vi en ROT-renovering på de sista husen vi har från 60-talet som ligger på 8 miljoner och då tar ju det en ganska stor del av nästa års kassa. Vi får försöka göra så mycket energisparåtgärder som möjligt samtidigt för att nå vårt mål med energibesparing på 10 % per år.

Katarina Einarsdotter, Eskilstuna Kommunfastigheter: Vi har bara valt ett av områdena att börja med för att sedan jobba oss vidare till nästa. Ett område där vi hade mycket outhyrda lägenheter märkte vi att vi behövde göra både byggnadstekniska och sociala åtgärder. Detta försöker vi åtgärda samtidigt genom att försöka höja statusen på området genom att satsa pengar på fastigheterna i form av estetiska upprustningar men även standarden på lägenheterna.

Leif Andersson, Bostadsbolaget: Vi har en process när vi tittar på var våra medel ska gå under nästkommande år där vi har lagt in alla beståndsdelar i fastigheterna med hållbarhet och vad det kostar och på så vis kan vi ta fram listor på var som teoretiskt behövs. Sen har vi uppföljning på energi samt att fastighetsingenjörerna pratar med kvarters värdar och noterar vilka brister de ser. Vi har även möten med hyresgäster för att få del av deras åsikter och allt detta sammanvägs i en bedömning för att få fram det största behov i de olika distrikten.

Jennie Grafström, Framtiden: Vi prioriterar fastigheter där det finns risk för skador. Besluten om hur det prioriteras tas egentligen utav våra dotterbolag. Vi tittar bara på det som skall göras, arbetet upp till det är inget vi egentligen studerar.

Rolf Nilsson, MKB: Ja, det finns i våra underhållsplaner gällande till exempel badrumsrenoveringar kopplade till stambyte, om vart vi skall börja. Vi har ett system som vi följer. Behoven och återstående tekniska livslängd styr, vi jobbar med prioriterade åtgärdsplaner samt långsiktiga underhållsplaner.

7. Hur ser ni på de ekonomiska möjligheterna att genomföra önskvärda underhåll och ingrepp? Hur utvärderar ni om det är ekonomiskt försvarbart att renovera fastigheterna och kan det bli fråga om olika nivåer på upprustningarna?

Lars Lennmalm, Gavlegårdarna: Eftersom vi har en så stor andel fastigheter som är byggda under miljonprogrammet så kommer vi inte att klara den ekonomiska ”puckeln” så att säga. Alla dessa fastigheter kommer behöva de stora underhållsåtgärderna samtidigt vilket ställer oerhört stora krav på underhållsutrymme i resultaträkningen. Detta kommer vi inte klara utan vi kommer behöva tillföra kapital. Gällande utvärderingen på detta så följer vi de kalkyler som ställs upp, alla investeringar kalkyleras. Nivån på renoveringarna styrs av hur de finansieras, exempelvis genom ökade driftnetton. Tyvärr är

dessa fastigheter ofta i områden där de boende har relativt begränsad betalningsförmåga. Frågan blir vad hyresgästerna tål i form av ökade hyror.

Ulf Viktorsson, Botkyrkabyggen: Vi tittar mycket på hyresgästernas betalningsförmåga när vi jobbar med hyreshöjningar. Problemet är att det är så många som tycker mycket, exempelvis om vi gör en sak, varför inte göra det här och det här samtidigt. Det är många som har åsikter. Vi kan göra många saker utöver vanligt underhåll men bara om någon betalar. Tanken med den nya lagen som kom förra året är att vi ska agera som en privat aktör men jag kan säga att det inte är många privata aktörer som gör samma kalkyler och utvärderingar i samma nivå som vi gör.

Göran Enqvist, Torsby Bostäder: Vi har ganska bra förutsättningar eftersom vi har ett ganska välskött bestånd som gör goda årliga vinster. Vi har möjlighet att göra de ingrepp vi behöver när vi önskar göra dem. Vi omsätter 65 miljoner och har en personalstyrka på 18 personer. Vi brukar inte ha mycket mer än 15 miljoner till att upprusta våra fastigheter, för sedan har vi det normala underhållet också. Vi försöker hålla samma standard genom hela beståndet. Vi segregerar ingenting och lägger sämre standard på vissa fastigheter, utan när vi gör en renovering så gör vi en totalrenovering och lägger samma standard över hela beståndet.

Katarina Einarsdotter, Eskilstuna Kommunfastigheter: Vi försöker hålla en relativt jämn nivå på upprustningarna så vi ser att våra hyresgäster kan klara av hyresökningen. Vi kommer också installera varmvattenmätare som kommer att debiteras hyresgästerna. Det innebär att kunden får betala för sin egen varmvattenförbrukning. Vi känner att vi inte har några hyresgäster som kan klara hyreshöjningen som kommer med en högre standard på lägenheterna. Vi satsar därför på en lagom hyreshöjning som vi känner att hyresgästerna klarar av.

Leif Andersson, Bostadsbolaget: En upprustning går att dela upp i två delar, den ena är underhåll och den andra är standardförbättrande åtgärder. Standardförbättringen är den man kan få betalt för. Underhållet innebär en värdering, exempelvis är det ibland lag på att något måste göras och ibland gör vi bedömningen att om inte problemet åtgärdas kommer det accelerera och det får givetvis en hög prioritet. Vi försöker göra en totalbedömning när vi prioriterar både på det enskilda distriktet samt övergripande på företagsnivå. När det gäller standardförbättringar handlar det om hyresgästernas önskemål. Tycker de att det är jätteviktigt att renovera köket, och är beredda att betala för

det, då kan vi göra det. Är det inte mer än att de tycker att de ska få det gratis så kommer det inte bli gjort. Det är en ekonomisk bedömning.

Jennie Grafström, Framtiden: Det kan absolut bli fråga om att vi upprustar till olika nivåer. Det beror på vad människor i olika lägen är villiga att betala i hyra och vart fastigheterna är belägna. Vi gör helt enkelt en lönsamhetskalkyl före och efter en åtgärd och ser vilket utrymme som skapas där. Vi ser inga större problem med att finansiera upprustningarna, däremot kan det bli problem med den nya lagstiftningen, vad den nu kommer att innebära, om vi kommer ha mindre möjlighet att lägga dem pengarna i underhåll som krävs.

Rolf Nilsson, MKB: Det mest ekonomiska fördelaktigaste, är t.ex. ett tak slut i sin tekniska livslängd så styr det åtgärdsalternativ som har lägst total kostnad. Kan vi inte räkna hem finansieringen i annan typ av projekt så väljer vi bort vissa åtgärder om det till exempel handlar om att minska energianvändningen.

8. Har kraven på att uppfylla begreppen affärsmässiga principer och marknadsmässiga avkastningskrav i den nya lagstiftningen och förarbeten till denna, avseende allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag haft någon påverkan på hur ni ser på de kommande upprustningsbehoven i fastighetsbeståndet?

Lars Lennmalm, Gavlegårdarna: Konsekvensen av nya lagstiftningen är att varje projekt ska bära sina egna kostnader. Tidigare har man, traditionellt i fastighetsbolag, lagt ut kostnaderna på hela beståndet. Till viss del har en renovering finansierats med hyreshöjningar och sänkta kostnader, men en viss del har man kunnat finansiera med hjälp av resterande bestånd. Det går inte idag, utan nu måste varje projekt klara sig själv. När det gäller affärsmässighet och avkastningskrav så är det inget nytt i vår verksamhet.

Ulf Viktorsson, Botkyrkabyggen: Det påverkar oss rätt så mycket men även hela branschen. Det är många som har åsikter om våra renoveringar, att vi till exempel borde utföra mer renoveringar samtidigt. Den nya lagen har således hjälpt oss att argumentera, vi utför gärna mer renoveringar men det krävs att någon är villig att betala för det. Vi får en enklare argumentation eftersom vi har en lagstiftning att stödja oss på. När vi gör våra kalkyler har vi ett motiv i samband med den nya lagstiftningen. Jag har en positiv inställning till det här för det sätter en ökad ekonomisk prägel på affärerna på ett annat sätt. Vårt beslutsfattande är redan nu affärsmässigt i grunden och vi upprättar djupa kalkyler redan nu. Lagen påverkar oss således till viss del.

Göran Enqvist, Torsby Bostäder: När den här lagen kom så innebar det att de privata aktörerna på marknaden ska kunna konkurrera med oss. Det här har inte genomförts i alla kommuner och inte hos oss. Frågan är vad den affärsmässiga avkastningen ska ligga på, det finns lite olika tolkningar. Vi ansvarar för bostadsförsörjningen här i Torsby kommun, och det gör vi utan ersättning. Vi har tagit upp frågan med kommunstyrelsen och sagt att eftersom vi inte tar någon ersättning för att ansvara för detta tycker inte vi att de borde ta ut någon avkastning. För att vi ska kunna ta ut en marknadsmässig avkastning i enighet med vad Stellan Lundström säger kommer detta bli mycket kostsamt och det innebär att vi måste höja hyrorna.

Katarina Einarsdotter, Eskilstuna Kommunfastigheter: Det har vi tittat lite på de aspekterna också, det måste vara ekonomiskt försvarbart och kunna gå runt. Jag har inget riktigt bra svar på den frågan.

Leif Andersson, Bostadsbolaget: Det här med affärsmässighet innebär att vi har en modell med marknadsmässiga avkastningskrav vi jobbar efter och använder den på varje projekt. Svårigheten är att avgöra vad som går som underhåll och vad som går som investering. Underhåll måste göras på det som inte håller måttet medan investering bara behöver göras på det som följer lagkrav samt om vi får några pengar tillbaka på investeringen. Vi gör en investeringsbedömning på varje underhållsprojekt som vi har enligt vår modell och de marknadsmässiga avkastningskrav som finns.

Jennie Grafström, Framtiden: Vi vet inte det riktigt än. Det är svårt att veta hur lagen skall tolkas. Det beror på hur vår ägare vill att vi skall förhålla oss till lagen. Sen beror det lite på om det kommer prejudikat som visar hur man får och inte får göra. Det kan vara så att de affärsmässiga fastighetsbolagen inte finns i våra C-lägen. Det är väldigt svårt att säga. Det kan finnas möjlighet att vi inte kan göra allt vi vill åstadkomma. Hittills jobbar vi på som vanligt, men vi bevakar frågan väldigt mycket för att se om vi får anledning att ändra några principer.

Rolf Nilsson, MKB: Om vi pratar framtid, vi måste bli duktigare på att fånga effekter och konsekvenser.

9. Kan hyreshöjningar komma att vara aktuellt vid upprustning av fastigheterna och i så fall till vilken grad?

Lars Lennmalm, Gavlegårdarna: Utöver kostnadsbesparingar är hyreshöjningar det enda sätt vi kan finansiera upprustningar. Vi har utfört ett

projekt nu enligt den nya lagen och där ser vi att den överenskommelsen vi slöt med hyresgästföreningen blev en hyreshöjning på ca 20 %.

Ulf Viktorsson, Botkyrkabyggen: Det är egentligen en politisk fråga. Vårt renoveringsprogram, alltså bara byta sådant som är nödvändigt till exempel stammar och våtrum, kanske kostar 7 miljarder kronor. Till det kommer ytterligare ett antal önskemiljarder angående reparationer som vi skulle vilja utföra och som hyresgästerna vill att vi ska göra. Det vi kan konstatera är att de pengarna inte finns i företaget. Som jag ser det finns det några olika vägar att gå. Den ena vägen är hyreshöjningar och skulle vi förlita oss enbart på det som finansiering skulle det bli fråga om höjningar på 40-60%. Några av våra hyresgäster kanske kan betala det men många har inte den betalningsförmågan. Det andra sättet att finansiera det på är att någon annan hjälper till med finansieringen till exempel genom politiska åtgärder, vilket är svårt för oss att ha som planeringsunderlag. Det finns inte tillräckligt med tid för att vänta in några sådana besked heller. Det andra alternativet är att frigöra övervärden som vi har på våra fastigheter. Vi har marknadsvärden som överstiger vår belåningsgrad. Det kan även bli fråga om försäljning av fastigheter. I slutändan, som jag ser det, försvinner inte renoveringsbehovet för att vi säljer fastigheten till något annat bolag. Jag tror att det måste vara någon kombination av de olika alternativen. Som jag ser det beror den här situationen på att de tidigare hyresgästerna har betalat för lite. De som har slitit ner fastigheterna har inte satt undan pengar så mycket för att betala upprustningen. De nya hyresnivåerna måste vara såpass stora att de täcker slitaget. Kombinationen pengar utifrån, försäljning och hyreshöjningar är i grunden en politisk fråga för ägare att ta ställning till. Vi har begärt mandat för försäljning av 1000 lägenheter i första steget som en lösning. Vi tror inte att vår marknad klarar av de hyreshöjningar som man har pratat om i Uppsala, alltså nästan 50 % hyreshöjning, utan vi måste landa någonstans runt 20-25% lite beroende på vad vi gör.

Göran Enqvist, Torsby Bostäder: Vi har legat runt 2 % i hyreshöjningar i jämförelse med exempelvis Arvika och Hagfors som har varit väldigt utsatta. Vi har alla lägenheter uthyrda och skulle behöva bygga mer. Vi utför hyreshöjningarna efter vår kalkyl med ca 2 % och har då en pott som vi kan använda till upprustningar.

Katarina Einarsdotter, Eskilstuna Kommunfastigheter: Ja, vi tar ut högre hyra för standardökning och vi beräknar ökningen i dagsläget till ungefär 330 kronor per lägenhet och månad.

Leif Andersson, Bostadsbolaget: Absolut! Vi gör inte om badrum och höjer standarden utan att ta betalt. Enda gången vi inte kan höja hyran är vid rent underhåll. Det finns lag på att vi måste fråga hyresgästerna om de accepterar standardförbättrande åtgärder och detta kopplas till en hyreshöjning. Detta innebär att vi måste paketera och sälja in detta väldigt bra till hyresgästerna, annars säger de nej.

Jennie Grafström, Framtiden: Absolut, det blir ofta hyreshöjningar i samband med upprustning, men inte i alla fall. I vissa fall kan det bli en höjning på cirka 40 %. Det beror på vad det kostar att utföra upprustningarna och i vilket läge fastigheterna ligger i, för att bestämma vilken hyreshöjning vi har möjlighet att ta ut.

Rolf Nilsson, MKB: Alla standardhöjningar som innebär hyreshöjningar med över 100kr/månad kräver kundernas godkännande. Generellt sett är det nödvändiga åtgärder vi tar sikte på, inga lyxrenoveringar.

10. Anser ni att positiva samhällsekonomiska effekter som inte direkt kan påvisas vara företagsekonomiskt lönsamma ska påverka ert beslut om hur upprustning ska ske? Jämför det så kallade Gårdstens-fallet.

Lars Lennmalm, Gavlegårdarna: Vi har ett liknande område i Gävle som heter Öster som vi rustade upp innan den nya lagen trädde i kraft, så vi har en rätt god erfarenhet av det. Den nya lagstiftningen ändrar synsättet på detta. Visst måste vi arbeta med affärsmässighet i grunden, men vi har ett samhällsnyttigt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag. Vi ska ta hänsyn till annat också men vi får inte göra saker som inte är försvarbara ekonomiskt. Man kan titta i lagstiftningen om indirekt lönsamhet och göra en åtgärd som inte bär sig alls, men som innebär att ett område lyfter sig och totalkalkylen då blir företagsekonomiskt lönsam.

Ulf Viktorsson, Botkyrkabyggen: Vi har studerat modellen men vi har förkastat dem. Vi tycker att de bryter mot den nya lagen, och det är ena delen. Vårt jobb som tjänstemän i det här aktiebolaget är att hantera det här aktiebolaget, inte något annat aktiebolag. Däremot är det intressant om vi kan hitta modeller där någon vill betala oss för att minska kriminalitet eller se till att äldre bor kvar längre så är vi öppna för det. Vi tror att vi måste vara mer affärsmässiga än så. Att till exempel måla en vägg eller lägga dit en sten för att bota kriminalitet känns långsökt. Samhällsekonomiskt skulle det dock vara bra om vi fick en tydligare koppling, för det är klart att vi som bostadsföretag kan

påverka samhällsekonomin i stort. Detta är dock inget vi kan hantera och lägga vikt på just nu eftersom vi har stora tekniska underhåll för tillfället.

Göran Enqvist, Torsby Bostäder: Nej, vi lägger inte så stor aspekt på detta utan vi följer vår plan när det gäller upprustningen av fastigheterna. Vi vill ha ett bestånd som lockar våra hyresgäster och vi har bra samarbete med dessa genom våra bovärdar. Det blir lite skillnad mot ett storstadsprojekt här i en mindre kommun, här känner alla varandra.

Katarina Einarsdotter, Eskilstuna Kommunfastigheter: Det ser vi som en del av det hela. Vi höjer statusen på områden. Vi försöker engagera hyresgästerna att komma med synpunkter på den yttre miljön och försöker skapa kunder som är intresserade av att vara med och jobba och ta fram förslag, att engagera de boende.

Leif Andersson, Bostadsbolaget: Vår inställning har alltid varit att det vi gör ska vara affärsmässigt. Sen har det funnits politiska ambitioner att vi ska göra något annat men då har det varit politiskt beslut. I och med nya lagen så kan vi inte behandla detta hur som helst utan jag kan tänka att det kommer bli lite mindre sådana beslut framöver. Det går att göra samhällsekonomiskt fördelaktiga åtgärder som inte står i strid med företagsekonomisk lönsamhet, dock har vi en roll som är något mer besvärlig än hos privata aktörer. Vi tittar varje år på kommunens mål och vad de vill att vi ska bidra till. Det väger vi in i verksamhetsplanen och våra projekt.

Jennie Grafström, Framtiden: Vi bedömer att det är svårt. I viss mån kan vi tänka oss det, men inte i samma omfattning som i fallet Gårdsten. Att räkna lönsamhet på samhällsekonomiska vinster är något vi gör i mindre omfattning.

Rolf Nilsson, MKB: Med koppling till fråga 8 så stärker lagen kraven på att vara affärsmässigt lönsam, men kan man även koppla det till samhällsnyttiga aspekter blir det en ”Win-Win” situation.

5. Analys

5.1. Upprustningsresonemang

Gavlegårdarna upplever skicket på sina fastigheter som väldigt varierande och har en tydlig uppfattning om att det finns brister i produktionen och att beståndet är relativt slitet. Större delen av upprustningarna av dessa fastigheter är kvar att utföra. Botkyrkabyggen har å andra sidan en relativt positiv inställning till just byggnadskonstruktioner och områdesplanering. De anser att byggnaderna är avsedda att hålla i 40 år, ett mål som också anses har uppnåtts.

Nu efter 40 år är beståndet finns det vissa problem med fastigheterna och det primära som Botkyrka upplever är fastigheternas energiförbrukning. De nämner även problem som billiga konstruktionsmaterial främst i takmaterial men även komplikationer med våtrumsmattor och vattenledningar. Även Eskilstuna kommunfastigheter och Torsby Bostäder delar Botkyrkabyggens resonemang om problemet med att fastigheterna byggdes efter en annan standard där priset på energi var markant lägre än i dagsläget. Eskilstuna kommunfastigheter upplever också problem med fastigheternas badrum och avloppsstammar i form av frekvent läckage. Framtiden lägger stark betoning på att de anser att skicket är väldigt varierande bland de olika fastigheterna. De anser också att det läggs mycket vikt på just miljonprogramsproblemet, att det kan kännas lite överdrivet. MKB anser att skicket på deras miljonprogramsfastigheter som relativt bra, men uppger att det finns mycket kvar att göra.

Avseende tidsaspekten och vilka planer som finns för upprustning av fastigheterna kan vi urskilja två olika sätt att hantera problemet. Botkyrkabyggen, MKB och Eskilstuna kommunfastigheter har en utformad plan som behandlar just miljonprogramsfastigheterna för sig och har en relativt tydlig tidsplan om när det skall vara färdigt. Botkyrkabyggen upplever att deras fastigheter är byggda under en väldigt kort period, vilket resulterar i att de måste börja med reoveringarna lite tidigare än rent tekniskt nödvändigt och samtidigt avsluta lite senare. Eskilstuna kommunfastigheter har också en förhoppning om att reovera alla miljonprogramsfastigheter i deras bestånd mellan 2012 till cirka 2027 i ett projekt de kallar för Hem för miljoner. MKB räknar med att deras projekt gällande avloppsstammar skall vara färdigställt inom en 20 års period.

Gavlegårdarna, Bostadsbolaget och Framtiden har istället en underhållsplan för varje enskild fastighet där man tittar på bland annat livslängden på de olika byggnadskomponenterna för att bedöma när de behöver åtgärdas. För att förlänga byggnadens livslängd behöver olika byggnadskomponenter bytas ut när deras beräknade livslängd tar slut (Itard & Klunder 2007).

SABO (2009) skriver i sin rapport om att renovering av miljonprogramsbestånden kan komma att bli ett väldigt intensivt projekt på grund utav den korta byggtiden. Botkyrkabyggen upplever att det är ett problem som de måste hantera nu i deras kommande upprustningar.

Upprustningsnivåerna varierar från företag till företag. En tydlig koppling som vi kan utläsa ur våra svar är att bostadsbolag som är belägna på större orter ser det som en klar möjlighet att utföra standardhöjande upprustningar gentemot högre hyror medan företag på mindre orter ser en svårighet i att hitta betalningsviljan för standardhöjande åtgärder hos deras kunder. I SABO:s (2009) rapport går det att utläsa just de här olika möjligheterna för att höja hyran vid en upprustning. Bolag med goda marknadsförutsättningar har möjlighet att höja hyran, medan företag med mindre goda förutsättningar inte har samma möjlighet. Gemensamt för Botkyrkabyggen, Framtiden, MKB och Bostadsbolaget som är företag som uttrycker att hyreshöjande upprustningsåtgärder kan komma på fråga är att de inte tror att alla kunder i deras bestånd har den betalningsviljan. Företagen poängterar att det kommer att bero på vart fastigheterna är belägna och att de inte är intresserade av att utföra dessa åtgärder utan någon hyreshöjning. MKB uppger att de har ett index de följer för varje standardhöjande åtgärd som utförs, vilket kan liknas med de olika renoveringsnivåerna SABO (2009) uppger i sin rapport.

5.2. Resonemang kring finansiering

Gällande finansiering av de kommande renoveringarna hos fastighetsbolagen vi har intervjuat går det att urskilja olika resonemang och åsikter kring hur det skall lösas. Gavlegårdarna upplever att de behöver tillföra kapital eftersom deras bestånd innehåller en stor del miljonprogramsfastigheter men ser samtidigt ett problem med att utföra hyreshöjningar, eftersom de boende har begränsad betalningsförmåga. Jämförbart med Gavlegårdarna är Eskilstuna Kommunfastigheter som också står inför stora upprustningar. De tror inte heller att det finns betalningsvilja hos hyresgästerna och har därför bestämt sig för att ha en och samma hyreshöjning över hela beståndet.

Avseende bolagen som är belägna på större orter resonerar de på liknande sätt gällande hyreshöjningar. De är mer öppna för att ta ut en högre hyra i utbyte mot standardhöjningar och tror att vissa av deras hyresgäster har den betalningsviljan som krävs. Botkyrkabyggen upplever att de inte har kapitalet i företaget just nu för att genomföra deras kommande stora underhåll. Med anledning av upprustningsåtgärdernas omfattning hävdar de att de antingen måste få in pengar utifrån i form av politiska subventioner, höja hyrorna eller eventuellt behöva sälja fastigheter. Botkyrkabyggen menar dock att en försäljning av en fastighet som är i behov av upprustning inte är en hållbar lösning eftersom renoveringsbehovet inte försvinner i samband med försäljningen. Det enda som händer är att problemet förskjuts till köparen.

Botkyrkabyggen är inne på samma spår som SABO (2009) skriver om i sin rapport. Företagets egna kapital avgör vad som är möjligt när det gäller upprustningar och eftersom de inte har det kapitalet som de beräknar kommer krävas i företaget just nu kommer de behöva frigöra bundet kapital. Botkyrkabyggen uppger att det finns övervärden i deras bestånd vilket kan innebära att fastigheter kommer att avyttras.

De olika kommunala bostadsaktiebolagen vi har intervjuat beskriver väldigt generellt om hur de ser på de ekonomiska möjligheterna att genomföra önskvärda underhåll och ingrepp, men även hur de utvärderar möjligheterna. Bostadsbolaget svarar att det handlar om en ekonomisk bedömning, men inte vad denna bedömning innefattar. Framtiden svarar att de utför en lönsamhetskalkyl som de utför både före och efter olika åtgärder på deras fastigheter, men utvecklar inte hur dessa lönsamhetskalkyler utförs eller vad som ingår i dem. Gavlegårdarna nämner också att de kalkylerar för varje investering som utförs i fastigheterna, de går dock inte heller in på specifika detaljer på hur kalkylerna utförs till exempel hur marknadsvärdet och driftnettot påverkas utav upprustningarna.

Skulle inte företagen ha möjlighet att höja hyrorna skulle deras driftnetton förändras. Om hyresintäkterna är på samma nivå som innan eventuell upprustning samtidigt som underhåll utförs innebär det att driftnettot kommer att minska (Lind 2004). Ett minskat driftnetto påverkar således värdet negativt på fastigheten i samband med en värdering där kassaflödesmetoden används (Persson 2008).

I och med den nya lagen och hur de kommunala fastighetsföretagen ska arbeta enligt affärsmässiga principer (SFS 2010:879) skiljer sig meningen lite. Flera av

de intervjuade hävdar att de sedan tidigare delvis använt sig av affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav, främst i de större städerna. Torsby Bostäder poängterar att detta skulle innebära en stor förändring för deras hyresgäster med bl.a. betydande hyreshöjningar. Något de ifrågasätter beroende på en misstanke om att deras hyresgäster inte har den likvida betalningsförmågan samt att de i dagens läge gör årliga vinster trots att de har en, enligt dem själva, god buffert för både underhåll och investeringar. De strävar även efter att hålla en så jämn standard som möjligt över hela beståndet.

Några av de kommunala bostadsföretag vi har intervjuat poängterar att upprustningen av fastigheterna under kommande tidsperiod, med bakgrund av att de är byggda under en mycket kort period, innebär att det kommer en ”puckel” av investerings- och underhållskostnader. Detta innebär att under en mycket kort tid kommer en stor andel av alla fastigheter i Sverige behöva byta stammar, fönster, tak samt tilläggsisoleras. Utmärkande här är Botkyrkabyggen som inte jobbat med löpande renovering av fastigheterna på samma sätt som de övriga fastighetsföretagen fram till nu, utan istället planerar en massiv upprustningsinsats under en 12 års period. Detta innebär både för- och nackdelar. Enligt Lind & Lundströms (2011) tolkning av den nya lagen är de nu tvungna att i högre grad arbeta igenom planeringen av renoveringarna för att säkerställa att allt genomförs enligt affärsmässiga principer. Samtidigt kommer de kunna höja standarden markant på fastigheterna och på detta vis, efter förhandlingar med hyresgästföreningen, med stor sannolikhet kunna pressa upp hyrorna på deras lägenheter.

Upprustningsförfarandet skiljer sig från företag till företag till viss del. Gemensamt för flertalet intervjuade fastighetsbolag är att de påbörjar renoveringarna innan det rent tekniskt är helt nödvändigt i vissa delar av beståndet. Även om detta inte är fullt försvarbart borde det gå i linje med vad den nya lagen säger om att de kommunala bostadsföretagen måste jobba enligt affärsmässiga principer. Genom att sprida ut investering och underhållskostnaderna på flera år minskar de risken för att göra en stor förlust, och istället få betydligt jämnare avkastning på beståndet.

5.2.1. Samhällsekonomiska vinster

Gällande om de kommunala fastighetsföretagen ska, eller för den delen får, göra investeringar som genererar företagsekonomiska förluster men samhällsekonomiska vinster skiljer sig meningarna åt. Gavlegårdarna och

Eskilstuna kommunfastigheter är försiktigt positiva till det, samtidigt som Torsby Bostäder, Bostadsbolaget och Framtiden avfärdar det. Botkyrkabyggen menar med bestämdhet att det innebär ett lagbrott att utföra denna typ av åtgärder. Gavlegårdarna och Eskilstuna kommunfastigheter lyfter fram argument som indirekta företagsekonomiska vinster, samt att engagera sina hyresgäster och motiverar på detta vis genomföranden av åtgärder som annars inte håller i en företagsekonomisk granskning.

Torsby Bostäder och Bostadsbolaget poängterar i intervjun att oavsett om de ska agera på samma vis som privata aktörer eller inte, så har de ett ansvar som allmännyttiga kommunala bostadsföretag, vilket avgör ställningstagandet om samhällsekonomiska åtgärder skall utföras eller ej.

5.3. Affärsmässighet

Gällande den nya lagen om att kommunala bostadsbolag skall arbeta enligt affärsmässiga principer(SFS 2010:879) varierar svaren hos våra respondenter mycket. Många uppger dock att lagen inte påverkar dem så mycket, medan andra känner en viss osäkerhet om vad som gäller och kommer att gälla. Något som utmärker Botkyrkabyggen är att de ser lagen om affärsmässighet som en möjlighet till utökad argumentation vid hyresförhandlingar. Företaget ser att många hyresgäster vill att utökade renoveringar sker samtidigt med andra sorters upprustningar, vilket de då kan argumentera emot genom att motivera sina beslut med att sätta det i ett ekonomiskt perspektiv. Finns viljan att höja standarden hos hyresgästerna krävs det att de har viljan att betala för det.

Flera av bostadsbolagen vi har intervjuat anser att de redan arbetar på ett affärsmässigt sätt och anser därför att den nya lagen enbart kommer att påverka dem till viss del. Framtiden uppger att de kommer fortsätta att arbeta som de gör, men har frågan under ständig bevakning och inväntar prejudicerande domar som berör frågan. Torsby Bostäder tar upp ett avvikande, jämfört med de andra företagen, problem som de ser med det nya kravet på affärsmässighet. De uppger att de står för bostadsförsörjningen i Torsbys kommun, detta utan ersättning. För att driva företaget affärsmässigt och ta ut en marknadsmässig avkastning i enlighet med vad Lind & Lundström (2011) skriver i sin rapport kommer det krävas en höjning av företagets hyror över hela beståndet, vilket Lindblad (2010) också nämner som ett kommande problem.

Lind & Lundström (2011) skriver att termen affärsmässighet kan tolkas på olika sätt. Det speglas hos de företagen vi har intervjuat, då osäkerheten om vad som gäller är uppenbar bland respondenterna. Säkallad korssubsidiering kan också röra till det för fastighetsbolag som står inför en stor kommande upprustning eftersom fastigheter som inte genererar en vinst måste utvecklas till den grad att den börjar generera vinster.

6. Slutsats

De fastighetsägare i Sverige med fastigheter byggda under miljonprogrammet som ännu inte rustats upp står i många fall inför en omfattande uppgift, både ur ett ekonomiskt samt rent planeringsmässigt perspektiv. Flertalet av de kommunala bostadsföretag vi intervjuat i detta arbete har dock, enligt vår mening, en god uppfattning av vad som väntar dem. Vi har kunnat urskilja två olika metoder för att hantera upprustningar av miljonprogramsfastigheterna. Det ena är att det utförs i ett stort projekt som skall täcka hela miljonprogramsbeståndet under en bestämd tidsperiod och det andra är att åtgärda varje fastighet var för sig. För att hantera den ekonomiska belastning de kommande reoveringarna har till följd har ett antal företag påbörjat upprustningen av fastigheterna innan det rent tekniskt är helt nödvändigt, för att på detta sätt sprida ut kostnaderna över ett flertal år.

Finansieringen av dessa upprustningar kommer delvis, utifrån vad vi har sett, falla på hyresgästerna genom hyreshöjningar. En höjd hyra kan leda till högre driftnetto vilket i sin tur skapar ett övervärde på fastigheten. Detta övervärde innebär ett belåningsutrymme som kan utnyttjas för att finansiera upprustningen genom ytterligare upptagande av lån från långivare. I samband med exempelvis en stamreovering rustar fastighetsägaren ofta upp badrum och kök, vilket leder till högre standard i lägenheterna, och därmed kan hyrorna höjas. Alternativa finansieringssätt är avyttring av fastigheter eller statliga subventioner efter politiska beslut. Avyttring av enskilda fastigheter är som Botkyrkabyggen påpekar en lite för enkel lösning eftersom det bara innebär att någon annan får ta hand om reoveringarna av fastigheterna.

Vi hade gärna sett mer specifika svar på vår fråga om hur de olika företagen ser på de ekonomiska möjligheterna att utföra upprustningsåtgärder men även hur de utvärderar om de är ekonomiskt försvarbara. Egentligen har ingen utav våra respondenter svarat så utförligt som vi hade önskat på den frågan. De väljer istället att svara väldigt generellt, att de använder vissa kalkyleringsmetoder men inte på vilket sätt och vad som beaktas, vilket gör det svårt för oss att dra någon slutsats huruvida det är ekonomiskt försvarbart.

Vi ser en klart högre vilja att höja standarden i lägenheterna bland företagen på större orter av den enkla anledningen att även om de höjer sina hyror avsevärt har de ingen större risk för långvariga vakanser. Detta utförs dock inte över hela beståndet utan enbart där betalningsviljan hos hyresgästerna finns. På de mindre orterna ser det lite annorlunda ut. Som Torsby Bostäder poängterade

finns inte möjligheten och den likvida styrkan bland deras hyresgäster att höja hyrorna i för stor grad. Detta skulle bara få till följd att fler flyttade och därmed vakanser, något de i dagens läge saknar.

Den slutsats vi kan dra av respondenternas förmåga att finansiera upprustningarna av deras fastigheter som är byggda under miljonprogrammet är att det påverkas av hur stort deras bestånd av dessa fastigheter är. Avseende planering av respondenternas kommande upprustningar kan vi identifiera två olika tillvägagångssätt. Den ena är att utföra renoveringarna i ett stort projekt under en bestämd tidsperiod och det andra är att behandla varje fastighet individuellt.

Gällande affärsmässighet har vi sett att aktörerna på samtliga orter känner en stor osäkerhet inför vad som egentligen gäller. Slutsatsen vi kan dra av respondenternas svar på frågan som berör affärsmässighet är att egentligen ingen av de tillfrågade har fullständig koll på vad den nya lagen kommer att innebära. Vi upplever att respondenterna har svårt att svara exakt på frågan och vet inte riktigt hur de skall förhålla sig till den nya lagstiftningen.

Lätt att urskilja är också hur respondenterna ställer sig till frågan om samhällsekonomiska vinster. Flera av personerna vi har intervjuat ställer sig positiva till samhällsekonomiska vinster i sig, men uppger att det inte är något de arbetar aktivt med att åstadkomma. Flera respondenter ifrågasätter också om inte strävan att uppnå samhällsekonomiska vinster bryter mot den nya lagen om affärsmässighet. Den slutsats som går att få ut av respondenternas svar är att de flesta är positivt inställda till vinsterna, men de anser samtidigt att det inte är något som kan påverka för mycket eftersom de samtidigt måste sträva efter affärsmässighet vilket således hindrar dem från att lägga resurser på den aspekten.

6.1. Studiens trovärdighet

Det är viktigt att kritiskt granska de resultat och slutsatser vi erhållit för att kunna avgöra uppsatsens tillförlitlighet (Jacobsen 2002). Vi är medvetna om att antalet respondenter är för få för att kunna dra djupgående slutsatser som det går att överföra till samtliga kommunala bostadsaktiebolag. Vi har valt att förlita oss på de svar respondenterna har delgivit oss, men vi är medvetna om att de på grund av rådande situationer kan ha utelämnat vissa detaljer för att skydda företagen de är anställda i och inte avslöja eventuella känsliga uppgifter.

Vi upplever ändå de svar vi har fått som tillräckliga för att kunna dra slutsatser om den problematik vi undersökt (Jacobsen 2002).

6.2. Förslag på forskning inom området

Eftersom vi enbart har fokuserat på kommunala bostadsaktiebolag och deras syn på miljonprogramsfastigheterna i deras bestånd, anser vi att det skulle vara intressant att studera skillnaderna i hur privata fastighetsägare med fastighetsbestånd byggda under miljonprogrammet väljer att hantera upprustningsbehoven av fastigheterna.

7. Referenslista

- Ali, A., Kamaruzzaman, S., Sulaiman, R., Peng, Y. (2010). Factors affecting housing maintenance cost in Malaysia. *Journal of Facilities Management*, 8 (4), 285–298.
- Arnstberg, Karl-Olov. (2000). Miljonprogrammet. Bjärnum: Carlsson Bokförlag.
- Bejrur, H. (1995). Livscykeleconomiska kalkyler för byggnader och fastigheter. Stockholm: Institutionen fastigheter och byggande, Tekniska högskolan i Stockholm.
- Blücher, G. (2008) Arkitekten "Miljonprogrammet - så här var det" Tillgänglig: <http://www.arkitekt.se/s33917> [2012-04-04]
- Boverket. (2003). Bättre koll på underhåll Karlskrona: Boverket
- Flier, K., Thomsen, A. (2009). Replacement or renovation of dwellings: the relevance of a more sustainable approach. *Building research & information*, 37 (5-6), 649-659.
- Hall, T. (red.) (1999). Rekordåren – en epok i svenskt bostadsbyggande. Malmö: Boverket.
- Hall, T., Vidén, S. (2005). The million homes programme: a review of the great Swedish planning project. *Planning perspectives*, 20, 301-328.
- Itard, L., Klunder, G. (2007). Comparing environmental impacts of renovated housing stock with new construction. *Building research & information*, 35 (3), 252-267.
- Jörnmark, J. (2012) Nationalencyklopedin "Miljonprogrammet" Tillgänglig: <http://www.ne.se/lang/miljonprogrammet> [2012-04-04]
- Nationalencyklopedin (2012). Kvalitativ metod. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.ne.se/lang/kvalitativ-metod> [2012-04-11].
- Nationalencyklopedin (2012). Kvantitativ metod. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.ne.se/lang/kvantitativ-metod> [2012-04-11].
- Nationalencyklopedin (2012). Avkastning. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.ne.se/lang/avkastning> [2012-05-28].

Lindblad, M. (2010) Marknadshyror och nyproduktion - En hyresmodell applicerad på Stockholms bostadsmarknad Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan

Lind, H. (2004) Direktavkastning och direktavkastningskrav för fastigheter. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan

Lind, H. Lundström, S. (2008) Affären Gårdsten - Har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam? Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan

Lind, H. Lundström, S. (2011) Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan

Lind, H., Muyingo, H. (2012). Building maintenance strategies: planning under uncertainty. *Property Management*, 30 (1), 14-28.

Lundström, S. Nordlund, B. (2011) Affärsmässiga kommunala bostadsföretag – vad innebär det? Stockholm: Fastighetsnytt

Nordlund, B. (2010) Avskrivningstider för byggnader (bostäder och kontor). Tillgänglig:
http://www.brec.se/Uppdatering1/BN_Rapport_Byggnadsavskrivning_slutversion.pdf [2012-05-28].

Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., French, N. (2003) Real estate appraisal: a review of valuation methods. *Journal of property investment & finance*, 21 (4), 383 – 401.

Persson, E. (2008) Fastighetsvärdering. I Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: fastighetsnomenklatur. (10. uppl.). Stockholm: Fastighetsnytt. s.241 – 296.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag [SABO]. (2009). Hem för miljoner – Förutsättningar för upprustning av miljonprogrammet – rekordårens bostäder. Stockholm: SABO.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag [SABO]. (2011). Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar – en kommentar från SABO. Stockholm: SABO

7.1.1. Lagtext

SFS 2002:102. Lag om allmännyttiga bostadsföretag. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 2010:879. Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
Stockholm: Justitiedepartementet.

7.1. Muntliga

7.1.1. Intervjukällor

Göran Enqvist, VD på Torsby bostäder AB.

Jennie Grafström, Fastighetsanalytiker på Förvaltnings AB Framtiden.

Katarina Einarsdotter, Inköpare på teknikavdelningen, Eskilstuna
Kommunfastigheter.

Lars Lennmalm, Vice VD på Gavlegårdarna AB.

Leif Andersson, Chef för fastighetsutveckling på Bostadsbolaget AB.

Rolf Nilsson, Underhållsingenjör på MKB AB.

Ulf Viktorsson, Teknisk chef på Botkyrkabyggen AB.

