



Karlstad Business School
Handelshögskolan vid Karlstads universitet

Malin Herou och Emma Ahlén

Miljonprogrammets omfattande upprustningsbehov

Vem tar räkningen?

The million programs extensive renewal needs

How to pay the bill?

Fastighetsekonomi
C-uppsats

Termin: 12-06-04
Handledare: Arne Fagerström

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

Det har på många sätt varit givande att skriva denna uppsats och det har varit en mycket lärorik process. Vi har fått möjlighet att fördjupa oss i ett ämne som vi tycker är särskilt intressant och vi har haft givande möten med intressanta företag. Vi valde att skriva uppsatsen till största delen tillsammans. Dock gjorde vi vissa uppdelningar bland annat i teoriavsnittet. Hela uppsatsen skrevs sedan ihop av oss båda och vi valde att gå igenom hela texten gemensamt samt gjorde då också eventuella justeringar tillsammans. Detta arbetssätt gjorde att vi känner att uppsatsen är skriven av oss båda.

Vi vill tacka vår handledare Arne Fagerström samt opponentererna som bidragit med konstruktiv kritik och vägledning. Vi vill även tacka företagen och respondenterna som ställde upp på intervjuerna. Slutligen vill vi tacka våra nära och kära som stöttat oss under hela denna process.

Tack!

Emma Ahlén och Malin Herou

Sammanfattning

Under åren 1960 till 1975 uppfördes en stor mängd bostäder till följd av den stora bostadsbrist som rådde i Sverige. På grund av den väldiga omfattningen kom perioden att kallas ”rekordåren”. Under åren 1965-1975 eskalerade byggandet ytterligare i något som kallas ”miljonprogrammet”. Ambitionen med miljonprogrammet var främst att lösa bostadsbristen men också att tillhandahålla bostäder med hög standard. Gemensamt för rekordåren och miljonprogrammet var det snabba, storskaliga och tekniskt rationella byggandet som resulterade i att många områden fick en monoton utformning samt uppfördes med flertalet tekniska defekter. Fastigheterna är idag i stort behov av omfattande reoveringar på grund dessa tekniska svagheter, men också på grund av krav om minskad energianvändning, sociala aspekter samt anpassning till nya behov och ny slags efterfrågan.

De kommunala bostadsbolagens förmåga att bekosta upprustningen beror till stor del på beståndets kvalitet och sammansättning men också på företagets ekonomi samt marknadsförutsättningar. Omfattande upprustningar av hyreslägenheter är svåra att motivera ur ett företagsekonomiskt perspektiv. Detta resulterar i att fastighetsbolagen tvingas hålla ner kostnaderna alternativt skjuta upp processen helt. Det kan i många fall även bli aktuellt med hyreshöjningar och konsekvensen av det blir att bostadsbolagens ekonomiska krav kan komma att stå i strid med hyresgästernas behov. Ytterligare ett tillägg till problematiken är att de kommunala bostadsbolagen är allmännyttiga och således har ett samhällsansvar. Frågan om hur upprustningen ska finansieras berör alltså många parter och framförallt då bostadsbolagen och deras hyresgäster.

Syftet med uppsatsen är att reda ut vilka åtgärder som kan tillämpas för att så långt som möjligt balansera fastighetsbolagens egna ekonomiska behov med hyresgästernas. Hur de ekonomiska förutsättningarna ser ut för upprustningen samt vilka ekonomiska effekter som kan uppkomma till följd av upprustning. Syftet utreds vidare genom teoretiska och empiriska studier. Undersökningen är kvalitativ och består av intervjuer med tre kommunala bostadsbolag där olika åtgärder har vidtagits, men av samma orsak och med samma syfte; upprustning av sitt fastighetsbestånd från rekordåren/miljonprogrammet.

Sökord: miljonprogrammet, rekordåren, värde, fastighetsförvaltning, fastighetsekonomiska bedömningar, upprustning, allmännytta, bostadsmarknaden

Innehåll

Förord.....	1
Sammanfattning	2
1. Inledning	3
1.1. Bakgrund	3
1.2. Problemdiskussion.....	4
1.3. Syfte.....	5
1.4. Avgränsningar	6
1.5. Disposition.....	6
2. Teoretisk referensram.....	7
2.1. Introduktion	7
2.2. Fastighets värde	8
2.2.1. Förutsättningar och värdebegrepp.....	8
2.2.2. Investeringsbedömningar	9
2.2.3. Värde för hyresgästen	10
2.3. Marknad.....	10
2.3.1 Stark, balanserad, pressad eller vikande bostadsmarknad	11
2.3.1. Fastigheter och marknadsomgivning	12
2.4. Ekonomi	13
2.4.1. Kostnader	13
2.4.2. Finansiering: kostnad och risk	14
2.4.3. Investeringskalkyler	16
2.4.1. Upprustningens ekonomiska effekter.....	16
2.4.1. Underhåll eller Investering?.....	17
2.4.2. Förvaltning av fastighetskapital	18
2.4.3. Lönsamhet i allmännyttiga fastighetsbolag.....	18
2.4.1. Förvalta eller sälja?	19
2.4.2. Hyresgästernas ekonomi	20
2.5. Upprustningen	22
2.5.1. Tekniska brister	22
2.5.2. Skärpta samhällskrav och energieffektivisering	23
2.5.3. Sociala faktorer	25
2.5.4. Marknadsanpassning	25
2.5.5. Förändring av Image	25
2.5.1. Planering	26

2.5.2.	Upprustningsnivå.....	27
3.	Metod.....	29
3.1.	Introduktion till forskningsområdet	29
3.1.1.	Undersökningsprocessen	29
3.1.2.	Utveckling av en problemställning.....	29
3.1.3.	Val av metodansats – kvalitativ eller kvantitativ.....	30
3.1.4.	Insamling av information	30
3.1.5.	Undersökningsupplägg och urval av enheter	31
3.1.6.	Analys av data	32
3.1.7.	Giltighet och tillförlitlighet.....	32
3.1.8.	Tolkning av resultat	33
4.	Empiri.....	34
4.1.	Presentation av valda case	34
4.1.1.	Orrholmen och Rud (KBAB)	34
4.1.2.	Markbacken (ÖBO)	35
4.1.1.	Ekostaden Augustenborg (MKB)	35
4.2.	Bostadsmarknaden i Karlstad, Örebro och Malmö.....	36
4.3.	Intervjuer.....	38
5.	Analys.....	43
5.1.	Problemen kring fastigheterna	43
5.2.	Investeringsbeslut i kommunala bolag	44
5.3.	Ekonomiska förutsättningar	44
5.4.	Åtgärder	45
5.4.1.	Effekterna av upprustning	46
5.5.	Balans mellan hyresgäster och bostadsbolag.....	47
6.	Slutsats och diskussion	49
7.	Referenslista	51
8.	Bilagor	56
8.1.	Intervjuguide – transkriberade intervjuer.....	56
8.1.1.	Peter Palmgren, ÖBO	56
8.1.2.	Rolf Aleskog, KBAB.....	62
8.1.3.	Åse Dannestam, MKB.....	68

1. Inledning

Kapitlet består av en inledning, där problembakgrunden och problemfrågeställningar beskrivs. Även syftet, följt av valda avgränsningar, redogörs för i detta kapitel.

1.1. Bakgrund

”Vi som flyttade in i husen när de var nya var lyckliga, för oss var detta boende det finaste boende vi någonsin hade haft. Men nu, fyrtio år senare är områdena slitna, och i många fall, politiskt övergivna” (Alakoski 2012).

Till följd av andra världskrigets slut uppstod en kraftig ökning av behovet av bostäder. Bostadsstandarden i landet var generellt sett mycket låg och många bostäder var i så dåligt skick att de behövde rivas. Det var hushållens förbättrade ekonomi och 1940-talets stora barnkullar som gjorde att efterfrågan på bostäder ökade. Inom landet pågick även en mycket stark migration, från landsbygden till tätorter och städer. Orsaken till detta var att jord- och skogsbruket mekaniserats och rationaliserats och istället var det de expanderande industrierna i stort behov av arbetskraft. Framför allt var det exportindustrins arbetskraftsbehov som ökade drastiskt, vilket ledde till en stor arbetskraftinvandring även från andra länder. Trots att bostadsproduktion ökade fortsatte ändå bristen på bostäder att även den öka. På 1960-talet, när krigsårens rekordstora barnkullar vuxit upp och behövde bostäder, blev situationen mer och mer politisk ohållbar. Det var av denna anledning de så kallade ”rekordåren” kom till. Under en stor del av åren 1960–1975 uppfördes totalt över 80 000 lägenheter per år, och därmed fick perioden namnet ”rekordåren”. Byggandet eskalerade under det så kallade miljonprogrammet (1965–1975) då byggdes drygt 1,3 miljoner bostäder, varav sextiofem procent bestod av lägenheter i flerbostadshus. Ambitionen med miljonprogrammet var att lösa bostadsbristen och samtidigt höja bostadsstandarden i Sverige (Boverket 2011).

Kvantitativt sett blev miljonprogrammen en framgång. Men det snabba, storskaliga och tekniskt rationella byggandet resulterade samtidigt i att många av de nya flerbostadsområdena fick en utformning och ett utförande som snabbt utsattes för hård kritik. Det var främst den monotona utformning och dess tekniska defekter som kritiserades (Boverket 2008).

Idag, trettio år senare är miljonprogrammets bostäder i stort behov av omfattande reoveringar. Skälen är många: tekniska svagheter, krav på minskad energianvändning, sociala aspekter samt anpassning till nya behov och efterfrågan. Det ökade behovet av åtgärder beror inte på att fastigheterna har missköts, utan är ett resultat av massproduktion under en kort period samt att byggandet präglades av effektivitet och ekonomisk rationalitet (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag [SABO] 2009).

Cirka tjugo procent av de kommunala bostadsföretagens miljonprogramslägenheter har rustats upp vilket innebär att 300 000 lägenheter återstår att reovera. Drygt 390 000 (fyrtiosex procent) av dessa lägenheter ägs av kommunala bostadsföretag. Resterande lägenheter är privatägda eller ägs av bostadsrättsföreningar. Den nuvarande reoveringstakten ligger på omkring elva tusen lägenheter per år. Detta innebär att det kan ta upp till trettio år innan miljonprogrammets fastighetsbestånd är åtgärdat. Upprustningen kommer att bli väldigt kostsam och endast de allra nödvändigaste upprustningsåtgärderna kommer att kosta omkring femtio miljarder kronor. Den totala kostnaden beror sedan på hur omfattande upprustningar fastighetsbolagen väljer att vidta (SABO 2009).

1.2. Problemdiskussion

Det är ett stort fastighetsbestånd från rekordåren/miljonprogrammet som inom en snar framtid är i behov av omfattande upprustning. Problematiken berör många olika parter framförallt de boende och fastighetsägare men även kommuner, byggbolag och statliga myndigheter. Det krävs en enorm ekonomisk insats och det framkallar många frågetecken kring hur den finansiella frågan ska lösas. Samtidigt som upprustningsbehovet blir alltmer angeläget har planeringen kring åtgärderna i princip avstannat. Den förväntat dyra räkningen har lett till att många av landets kommunala bostadsbolag inväntar regeringsinitiativ och eventuella subventioner (SABO 2009). Enligt Hyresgästföreningen (2011) bör dock reoveringen påbörjas omgående eftersom det undersatta underhållet ofta resulterar i kapitalförluster, ökad segregering samt försämring av miljön.

Upprustningen av miljonprogrammets fastigheter är en stor utmaning för samhället, både finansiellt och socialt. Det kommer att krävas nationell mobilisering samtidigt som det behövs legala och finansiella innovationer som möjliggör ytterligare samarbete mellan de privata och det offentliga sektorerna. Således är upprustningen av miljonprogrammet är inte enbart en bostadsfråga

utan en omfattande samhällsbyggnadsfråga. Upprustningen av miljonprogramlägenheterna har därför frambringat en rad olika frågeställningar av sociala, byggtekniska, politiska och ekonomiska karaktärer. Sociala faktorer har stor påverkan på den underliggande hållbarheten i ett bostadsområde på längre sikt och att inte beakta de sociala frågorna under upprustningen kan leda till en påtaglig underinvestering i ett bredare samhällsperspektiv. Dessutom är bostadsfrågorna i Sverige alltför politiskt fastlåsta, vilket missgynnar förnyelser och innovation (Mossfeldt 2011).

Finansieringsfrågan är den största utmaningen. Bostadsbolagens förmåga att utföra upprustningen beror till stor del på beståndets kvalitet och sammansättning, företagets ekonomi samt marknadsförutsättningar. Omfattande upprustningar är svåra att motivera ur ett företagsekonomiskt perspektiv vilket pressar bostadsbolagen till att hålla ner sina utgifter. Hyreshöjningar kommer att bli aktuella i stor utsträckning för att kunna finansiera de kostnader som följer med upprustningen. En trolig konsekvens blir då att fastighetsbolagens ekonomiska krav kommer att stå i strid med hyresgästernas behov. Hos bostadsbolagen finns det samtidigt ett intresse av att balansera kraven eftersom hyreshöjningar och missnöjda hyresgäster i många fall leder till ökade vakanser (SABO 2009). Räkningen som följer efter en upprustning kan förväntas bli stor och den kan troligen inte täckas enbart med hyreshöjningar eller kommunala skatteintäkter. Förutsättningarna för många bostadsbolag är således liten och skapar svårigheter för att locka till sig kapital till nödvändiga investeringar (Mossfeldt 2011).

Utifrån ovanstående problemformulering följer två frågeställningar:

- *Hur kan upprustningen av rekordårs-/miljonprogramslägenheterna genomföras för att på bästa sätt balansera hyresgästerna och bostadsbolagens respektive behov?*
- *Vilka åtgärder har hittills vidtagits vid upprustningar av bostadsområden från rekord-/miljonprogramsåren och vad blev resultatet?*

1.3. Syfte

Syftet med uppsatsen är att reda ut hur de ekonomiska förutsättningarna ser ut för bostadsbolagen, samt vilka de ekonomiska effekter som kan uppkomma till följd av upprustning. Vilka åtgärder kan tillämpas för att så långt som möjligt balansera fastighetsbolagens egna ekonomiska behov med hyresgästernas intressen. Syftet är även att undersöka vad som hittills har skett, vilka åtgärder som hittills har vidtagits och vad som blev resultatet.

1.4. Avgränsningar

Utifrån problemdiskussionen ämnar uppsatsen att avgränsa sig till att behandla upprustningen av rekordåren/miljonprogrammet ur ett ekonomiskt perspektiv. Upprustningen berör, som nämnt, olika områden så som det sociala, byggtekniska, politiska samt ekonomiska. Uppsatsen kommer att beröra samtliga områden, men fokus ligger på de ekonomiska aspekterna ur hyresgäster och kommunala bostadsbolags perspektiv. En avgränsning görs mot banker och andra typer av finansiärer och även mot kommuner, byggbolag och statliga myndigheter. Deras perspektiv kommer således inte att beröras. Vidare avgränsning är en inriktning på enbart de flerbostadshus som ägs av kommunala bostadsbolag eftersom de äger stora delar av miljonprogrammets fastighetsbestånd samt att informationen är lättillgänglig.

1.5. Disposition

I *kapitel 1* presenteras inledning där problembakgrunden beskrivs, som sedan mynnar ut i problemfrågeställningar. Därefter redogörs för syftet med uppsatsen, följt av de avgränsningar som valts.

I *kapitel 2* redogörs den teoretiska referensramen som utgör grunden för undersökningen.

I *kapitel 3* redogörs för metodvalet. Metoddelen avser besvara framförda frågeställningar och syfte. I metoddelen presenteras det teoretiska och praktiska tillvägagångssättet.

I *kapitel 4* redovisas uppsatsens empiri.

I *kapitel 5* analyseras studien och kopplar den därefter till teoridelen.

I *kapitel 6* presenteras slutsatser och diskussion som visar att uppsatsens har uppnått sitt syfte.

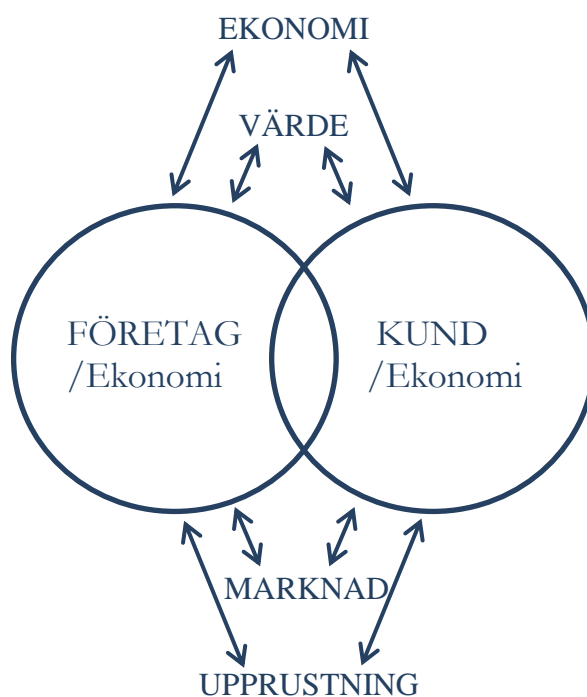
I *kapitel 7* redovisas de källor som har använts under uppsatsens gång.

I *kapitel 8* visas bilagor bestående av transkriberade intervjuerna som utförts med respondenterna.

2. Teoretisk referensram

I kapitlet redogörs det för den teoretiska referensramen med teorier och modeller som är relevanta för undersökningen. Den teoretiska referensramen ligger även till grund för uppsatsen empiri och analys.

2.1. Introduktion



Modellen, enligt ovan (figur 3.1), är vad uppsatsens teoretiska referensram utgår ifrån. Modellen visar problematikens två huvudparter och de problemområden som berörs vid frågorna kring upprustning av miljonprogramet. De två parterna är bostadsbolagen (företag) och hyresgästerna (kund) och huvudområdena för problemet är värde, ekonomi, marknad och upprustning. Modellen visar hur områdena berör parterna både på enskilt sätt, till följd av olika intressen, men även hur de möts i en gemensam problematik.

Värde för fastighetsbolagen består främst i att deras fastigheter genererar ett ekonomiskt värde, som ger bolaget en stark ekonomisk ställning. För hyresgästen är värdet i bostaden främst dess bruksvärde. Vad gäller *upprustning*, måste bostadsbolagen idag göra något åt det slitna fastighetsbeståndet och

detta ska *finansieras* på något sätt, ofta leder det till att bolagen tvingas höja hyrorna, vilket missgynnar hyresgästerna ekonomiskt. Vidare är det *marknaden* på orten som styr hur mycket hyran kan höjas och även kundernas betalningsförmåga och ekonomi. I de situationer där modellens (enligt ovan 3.1) cirklar möts blir problematiken gemensam för parterna. För att tillfredsställa båda parter behövs enligt SABO (2009) en bred och varaktig överenskommelse mellan bostadsföretagen och kunderna.

2.2. Fastighets värde

Fastigheter har en rad olika karaktärsdrag: varje fastighet är unik, har ett bestämt läge och lång varaktighet. Dessutom kräver investeringar i fastigheter ofta stora kapitalinsatser. Värde kan sägas vara en funktion av framtida möjliga nyttor. Generellt sätt är värdebedömning osäkert eftersom framtiden är svår att förutse (Persson 2008).

2.2.1. Förutsättningar och värdebegrepp

För att ett ekonomiskt värde ska uppstå krävs fyra grundläggande förutsättningar: behov, knapphet, dispositionsrätt samt överlåtbarhet på en marknad (Persson 2008). Värdeteorins kärna kan sammanfattas som:

”De flesta resurser är av begränsad tillgång, om de kan vara till nytta uppstår ett behov av dem vilket skapar ett ”värde” i människors medvetande som kan komma till uttryck i ett pris genom olika betalningsvillighet i en marknadsprocess” (Persson 2008 s. 245).

Vidare redogör Persson (2008) för tre olika typer av värdebegrepp: marknadsvärde, avkastningsvärde och kostnadsrelaterade värden. Persson (2008) menar att det främst är marknadsvärde samt avkastningsvärde används vid värdebedömningar. Marknadsvärde är det vanligaste värde begreppet

”Marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång” (Persson 2008 sid. 248).

Avkastningsvärdet är enligt Persson (2008) individuellt, vilket innebär att värdet är knutet till en viss investerares förutsättning. *”Med avkastningsvärde avses nuvärdet av förväntade framtida avkastningar från värderingsobjektet”* (Persson 2008 s. 248). Avkastningsvärdet används oftast i samband med investerings- och lönsamhetsanalyser. Det är främst för avkastningsbärande fastigheter som avkastningsvärdet är av intresse exempelvis hyreshus, jordbruksfastigheter eller

skogsbruksfastigheter (Ericson och Ceder 2010). Ett värde anses kunna förknippas till ett antal objektsrelaterade faktorer. Dessa kan enligt Persson (2008) delas in enligt följande:

- *Direkt fastighetsanknutna faktorer av teknisk, juridisk och ekonomisk art*

Exempel på detta är läge, omgivning, planbestämmelser, byggnaders storlek, ålder, standard och skick, hyror, driftskostnader osv.

- *Marknadsanknutna faktorer*

Vilket består av utbud och efterfrågan på hyres- och fastighetsmarknaden.

- *Omvärldsanknutna faktorer av samhällsekonomisk eller politisk art*

Inflation, arbetsmarknad, konjunkturutveckling, närings-, bostads-, och skattepolitik, kapitaltillgång, räntenivåer och kreditvillkor, beskattningsregler, hyreslagstiftning.

I praktisk värdering gäller det att se fastighetsobjektet som en ekonomisk tillgång som påverkas av en rad olika fastighets- och omvärldsanknutna faktorer som de enligt ovan. Vidare skapas värde ur förväntningar om framtida nyttor. Värdering förutsätter därför även framtidsbedömningar om samhällsekonomi, orten, marknaden och objektet/fastigheten (Persson 2008).

2.2.2. Investeringsbedömningar

Investeringar kan förklaras som en resursinsats vid en tidpunkt som ger konsekvenser i framtiden. Ett investeringsprojekt kan delas in i olika processer: projektet initieras, drivs fram, genomförs och följs upp. Utgångspunkten vid all investeringsbedömning är att anpassa investeringen till organisationens generella mål och strategier (Andersson 2008). Ett investeringsförlopp kännetecknas av en stor initialsatsning med en tillhörande utbetalning. Därefter följer successiva in- och utbetalningar. Inbetalningar avser ersättningen för de prestationer som sker till följd av investeringen. Med utbetalningar menas löpande utgifter som förknippas med själva investeringen så som drift, underhåll, reparationer och skötsel. Investeringsförloppet tar även hänsyn till den ekonomiska livslängden och investeringens restvärde. Vid investeringsbedömningar fastställs en kalkylränta. Kalkylräntan är den ränta som ska motsvara investerarens avkastningskrav (Andersson 2008).

För allmännyttiga fastighetsbolag ska kommunen fastställa ett visst marknadsmissigt avkastningskrav. Företagsledningen ska sedan utifrån företagets förutsättningar och marknadssituation sträva efter att uppnå detta avkastningskrav. Ett allmännyttigt fastighetsbolag kan acceptera ett lägre avkastningskrav på investerat kapital i jämförelse med privata fastighetsbolag vars avkastningskrav oftast ligger på femton procent. Det allmännyttiga fastighetsbeståndet ska förvaltas långsiktigt samtidigt som fastigheterna sällan ligger ute till försäljning. Därmed kan ett avkastningskrav på fem till tio procent vara godtagbart för ett kommunalt fastighetsbolag (SABO 2011).

2.2.3. Värde för hyresgästen

Ur en hyresgäst perspektiv är en lägenhets bruksvärde det praktiska värde som den har. En lägenhet med en bra och lättmöblerad planlösning, anses ha ett högre bruksvärde än en likvärdig lägenhet med sämre planlösning. Det är hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som bestämmer dess bruksvärde. Olika individers skilda värderingar och behov påverkar inte bruksvärdet. Exempel på vilka egenskaper som bestämmer en lägenhets bruksvärde är bland annat: storlek, modernitetsgrad och reparationsstandard. Även husets allmänna läge, boendemiljön och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Det är hyresnämnden som bestämmer bruksvärdet utan att då ta hänsyn till produktionskostnader, driftskostnader och förvaltningskostnader. Således kan inte en enskild hyresvärd ta ut högre hyra än vad som följer av hyressättningsreglerna på grund av att denne haft höga kostnader till följd av standardhöjande ingrepp och använder detta ingrepp som argument för höjd hyra (Hyresnämnden 2012).

2.3. Marknad

I ett historiskt och internationellt perspektiv råder ingen tvekan om att bostäder varit ett föremål för mer omfattande politiska åtgärder än andra livsnödvändigheter som till exempel mat och kläder: Särskilda regler om hur privata företag få sätta sina hyror har skapats, vilket innebär att utbud och efterfrågan inte bestämmer priset. Några liknande regler finns inte för mat- och klädpriser. Det finns också bostadspolitiska mål om att alla ska ha en bra bostad som i praktiken innebär att det bör vara mindre skillnader i levnadsstandard i stort. Utmaningen när man resonerar hur bostadsmarknaden ska fungera är alltså att försöka tänka ut lösningar som dels tillgodoser detta mål och dels skapar något som har den vanliga marknadens alla fördelar, det

vill säga ett brett utbud inom olika segment med mer varierad disponibel inkomst (Lind och Lundström 2007).

2.3.1 Stark, balanserad, pressad eller vikande bostadsmarknad

För en fastighet i centrala Stockholm där efterfrågan är hög, kan hyrorna efter en upprustning höjas utan problem. Fastighetsbolag på starka, expansiva marknader riskerar i princip inga vakanser¹. Hyreshöjningar, för boende i en fastighet på en ort med mindre attraktivt läge, kan däremot inte motiveras på samma sätt vilket kan leda till ökad vakansgrad (SABO 2009). I rapporten *Hem för miljoner* (2009) har SABO delat upp de kommunala fastighetsbolagen i olika kategorier:

- *Företag med god ekonomi på starka bostadsmarknader*

Företagen är verksamma främst i Sverige största städer så som Stockholm, Göteborg och Malmö. De är stora företag med i princip inga vakanser och har höga marknadsvärden på fastigheterna. I denna kategori finns det cirka 91 000 bostäder ur miljonprogrammet, vilka också är i behov av upprustning. Bolagen har relativt goda möjligheter att finansiera upprustningarna dock är beståndet är stort vilket gör att det krävs stora ekonomiska insatser. Det är rimligt att öka hyresintäkterna i beståndet som helhet, men det varierar mycket beroende på fastigheternas läge och attraktivitet (SABO 2009).

- *Företag med ekonomi och bostadsmarknad i balans*

Bolagen är oftast mellanstora och verkar på mellanstora orter exempelvis regionstäder. Bolagen har god soliditet² och låga vakanser, runt 1,1 procent. Fastighetsvärdena är lägre än i jämförelse med storstadsföretagen till följd av högre avkastningskrav och lägre intäkter. De har totalt omkring 71 000 bostäder byggda 1961–1975 som är i behov av upprustning. De flesta bolag har goda resurser att finansiera en upprustning. Även i denna kategori finns behov av mer omfattande satsningar för att komma tillrätta med sociala problem och segregation.

- *Företag med pressad ekonomi och på en priskänslig bostadsmarknad*

Små till mellanstora bolag som verkar på orter med 25 000–75 000 invånare. Vakansgraden i denna kategori är i genomsnitt 2,4 procent. Soliditeten är lägre

¹ Outhyrda lägenheter i ett fastighetsbestånd (Nordlund 2008).

² Nyckeltal som mäter överlevnadsförmågan på lång sikt (Nordlund 2008).

i jämförelse med storstads- och mellanstadsbolagen. Bolagen äger och förvaltar omkring 85 000 bostäder byggda 1961–1975 vilka är i behov av upprustning. Förhållandena varierar mycket beroende på ortens förutsättningar. Bolagen i denna kategori förväntas ha problem med att finansiera en upprustning.

- *Företag med svag ekonomi på vikande bostadsmarknader*

Mindre bolag i små kommuner. Bolagen har ofta strukturproblem, höga vakanser, få arbetsgivare på orten och relativt låg soliditet. Bolagen möter en hög affärsmässig och finansiell risk. Bolagen i denna kategori har totalt cirka 53 000 bostäder byggda 1961–1975, vilka är i behov av upprustning. De har sällan ekonomiska resurser för att finansiera en upprustning av beståndet från rekordåren (SABO 2009).

2.3.1. Fastigheter och marknadsomgivning

De viktigaste marknaderna inom fastighetsbranschen är: hyresmarknaden, kapitalmarknaden, fastighetsmarknaden och byggmarknaden. På hyresmarknaden säljer fastighetsföretagen sina tjänster och fastighetsföretagens resultat beror till stor del på efterfrågan inom hyresmarknaden. I det stora hela styrs samtliga hyresmarknader av den lokala ekonomiska tillväxten (Lundström 2008).

På kapitalmarknaden sker fastighetsföretagens finansiering. Priset på lånade medel sätts i form av ränta. Räntan speglar även den risk som kapitalet exponeras mot (Lundström 2008).

Hyrorna och realräntan³ är faktorer som tillsammans kan förklara fastighetsprisernas utveckling. En aktiv förmögenhetsförvaltning betyder att fastighetsägarna periodiskt anpassar sitt fastighetsbestånd. Detta görs genom att de individuella avkastningsvärdena sätts i relation till marknadsvärden. I de fall där marknadsvärdet överstiger avkastningsvärdet kan fastighetsägaren med fördel försälja fastigheten (Lundström 2008).

Byggmarknaden reagerar i enlighet med fastighetsmarknaden. När marknadsvärdet för en nybyggnation överstiger kostnaden för att producera en fastighet är det lönsamt med nyproduktion. Om situationen är omvänd

³ Är den nominella räntan minus inflationen (Nationalencyklopedin 2012).

betyder det istället att företaget kommer att vara i behov av nedskrivning⁴ i balansräkningen (Lundström 2008).

2.4. Ekonomi

Att rekordåren/miljonprogrammet i stort behov av upprustning och att staten inte är den som kommer att betala räkningen är ett faktum, ”*Varje fastighetsägare har sitt eget ansvar. Staten har ingen guldgruva att hämta pengar ur. Fastighetsägarna måste bokstavligen se om sina hus. I Gävle har man ju valt att sälja fastigheter till exempel!*” (Attefall i Mattson 2011). Det står således klart att det är fastighetsbolagen själva som får lösa finansieringsfrågan (SABO 2009).

När den ekonomiska livscykeln för en fastighet närmar sig sitt slut finns det några olika alternativ. Bostadsbolagen kan försöka förlänga livstiden kortsiktigt genom underhåll, förlänga livstiden långsiktigt genom mer omfattande upprustning, riva och bygga nytt eller helt byta inriktning för fastighetsbeståndet (Thomsen och van der Flier (2009) refererat i Schönning (2010)). Fastighetsbolag med ett stort fastighetsbestånd ur miljonprogrammet har en betydligt större och svårare uppgift framför sig än ett företag med litet bestånd. Kvaliteten på fastigheterna kan också variera och leda till olika kostnadsnivåer för en upprustning. Ekonomin i bolagen är olika både när det gäller den finansiella styrkan men också vad gäller intjäningsförmåga och kostnadsnivåer. Även marknadsläget är en viktig faktor som påverkar projekten kring upprustningarna och ekonomin (SABO 2009). Se avsnitt 2.3.

2.4.1. Kostnader

Enligt Nordström (1999) skulle en rivning av miljonprogramsbestånd innebära stor kapitalförstöringar. Val av renoveringssätt kommer att ha stor långsiktig inverkan på fastigheterna. Upprustningsprocessen innebär att stora resurser frigörs och om dessa resurser används på rätt sätt kan det möjliggöra en förvandling av miljonprogramsområdena till attraktiva och moderna bostadsområden (Nordström 1999). Eftersom både områden och ombyggnadsprojekten är av betydande storlek har varje åtgärd en omfattande ekonomisk betydelse och det är väsentligt att minsta investerade krona används på bästa sätt. Det är även viktigt att ta i beaktande att stora delar av lägenhetsbeståndet från miljonprogrammet har ett stort antal outhyrda

⁴ Nedskrivning innebär, att en tillgångs värde minskar i de fall där bedömt marknadsvärde är mindre än bokfört värde (Nordlund 2008).

lägenheter. Dessa förlorade hyresintäkter skapar stora årliga förluster för fastighetsägarna (Nordström 1999).

2.4.2.Finansiering: kostnad och risk

Under större delen av efterkrigstiden prioriterade samhället, genom stat och kommun, bostadsbyggandet framför andra samhällssektorer, ergo uppförandet av bland annat rekordåren/miljonprogrammet. Detta togs sig under åren uttryck i till exempel uppkomsten av kommunala bostadsföretag, särskilda former för finansiering, investeringsbidrag och bostadsbidrag. Åtgärderna var menade att garantera ett bostadsbestånd och en viss volym nyproducerade lägenheter av en viss standard. Flera av åtgärderna handlade, mer eller mindre uttalat, om att samhället uppträdde som riskbärare, till exempel genom att kommunen var ägare till bostadsföretag och staten som givare av räntegarantier. Enligt tidigare resonemang, så har statens risktagande i princip upphört och de flesta kommuner idag är mycket försiktiga när det gäller investeringar i sitt bostadsföretag (Lind och Lundström 2007).

Förnyelsen av fastighetsbeståndet handlar som sagt inte bara om ombyggnad och förnyelse ur tekniskt perspektiv utan problematiken angår även integritetspolitik, företagens finansiella ställning och hyresgästernas betalningsförmåga samt ekonomisk tillväxt och vem som ytterst ska vara riskbärare i upprustningsprocessen. Bostadssektorn förväntas nu på egen hand hantera risker och de enskilda projekten ska ha egenskaper som lockar riskkapital och på mer marknadsmässiga villkor. Vid en hypotes om att bostadsmarknaden i grunden skulle likna andra marknader så är en viktig utgångspunkt att bostadsmarknaden ska locka till sig investerare och kapital. Det förutsätter då att det finns förväntningar om avkastning som även inkluderar ersättning för förväntad risk. Gemensamt för attraktiva investeringar är att marknadsmiljön är transparent⁵ med låga transaktionskostnader⁶ och att marknaden har god likviditet, alltså att det är lätt att överlåta en tillgång utan att direkt påverka marknaden (Lind och Lundström 2007).

⁵ Med transaktionskostnader menas kostnader för olika företag i produktionskedjan samt andra företag och konsumenter. Hur de ska mötas, utbyta information och komma överens om hur handeln ska ske. Transaktionskostnader omfattar också kostnader för att handeln ska kunna genomföras, t.ex. kontraktsskrivande och fakturering (SOU 2005:4 2005).

⁶ Transparens är lika med insyn, att verksamheten kan genomskinas och inte döljer något. Inom näringslivet används begreppet transparens som ett mått på ett företags öppenhet gentemot olika externa intressenter (Gustavsson 2012).

Som följd av god tillväxt, låga räntor samt stigande bostadspriser valde regeringen år 2006 att slopa investeringsbidragen för hyresfastigheter. Dessa bidrag fungerade i verkligheten som riskkapital. Idag är det bara Bostadskreditnämnden (BKN, Statens bostadskreditnämnd) som ger avgiftsfinansierade kreditgarantier för ny- och ombyggnad. Att verksamheten ska bedrivas enligt marknadsmässiga villkor är då en förutsättning. Avgifterna från kreditgarantierna ska ersätta driften av verksamheten inklusive eventuellt realiserade förluster. Att bostadssektorn nu till största delen ska klara sig själv innebär att det gäller att kunna hantera risker och attrahera riskkapital. En enklare definition av begreppet riskkapital är att det förbinds med den finansiering som ges av den direkta ägaren av ett projekt, det kan vara både ett byggprojekt och köp av en befintlig fastighet. Ägaren är den part som säkerhetsmässigt har den sämsta ställningen och som kan riskera att förlora allt sitt kapital. Ägaren har en option⁷ att lämna över projektet till de underliggande finansiärerna, dessa hamnar då i en ägarroll. Även ett kommunalt bostadsföretag är riskkapitalist då det agerar byggherre för bostadsprojekt som ska läggas in i den egna balansräkningen (Lind och Lundström 2007).

Ett fastighetsbolags tillgångar består till största del av fastigheter och av mindre del egna medel. Tillgångarna finansieras genom eget kapital och lånat kapital som sedan redovisas på balansräkningens skuldsida. Det egna kapitalet är i ett företags balansräkning skuld till ägaren eller riskvilligt kapital, medan lånat kapital oftast är företags skuld till banker och kreditinstitut och är rörelsekapital. Att använda kapitalet kostar pengar i form av avkastningskrav respektive ränta. Egna medel är ofta begränsade hos de kommunala bostadsföretagen och därför krävs det som regel att man lånar till upprustningsprojekten. För att få låna pengar kräver bankerna att upprustningsprojekten till viss del finansieras med egna medel. Har bolag övervärden i vissa fastigheter kan belåningen öka i övriga fastigheter för att finansiera ett upprustningsprojekt alternativt kan övervärden realiseras genom försäljning av fastigheter. I bolag där skuldsättningen redan är hög kan det krävas någon form av kapitaltillskott (SABO 2009).

⁷ En option är en rättighet att köpa eller sälja en vara på ett förutbestämt datum till ett förutbestämt pris, den här varan kallas då optionens underliggande. Vid handel med optioner byter inte den underliggande varan ägare, det handlar istället om en rättighet om att köpa eller sälja den underliggande varan till ett förutbestämt pris på ett förutbestämt datum (Derivatinfo.se 2012).

2.4.3. Investeringskalkyler

Enligt Andersson (2008) används investeringskalkyler av fastighetbolag för att analysera olika åtgärder och investeringar. En investeringskalkyl kan användas huvudsakligen i två syften:

- *För att bedöma om en viss investering är lönsam eller inte.*
- *För att bedöma vilket av flera investeringsalternativ som är mest ekonomiskt fördelaktigt (Andersson 2008).*

Nedan redogörs för de två vanligaste metoderna av investeringskalkylering; payback - metoden, nuvärdemetoden.

- *Lönsamhet enligt payback-metoden*

Payback-metoden är enligt Andersson (2008) den kalkylmodell som används mest vid investeringar. Metoden är enkel och hänsyn behöver inte tas till diskontering av in- och utbetalningar. Vid payback-metoden beräknas hur lång tid, payback-tid, det kommer att ta innan en investering har återbetalats utifrån de årliga inbetalningsöverskotten. En investering är lönsam om dess payback-tid är kortare än en i förväg beslutad längsta återbetalningstid. Står bolaget inför flera investeringsalternativ ska det alternativ med kortast återbetalningstid väljas (Andersson 2008).

- *Lönsamhet enligt Nuvärdemetoden/ Kassaflödesmetoden*

Vid nuvärdemetoden flyttas alla betalningsströmmar till tidpunkten för grundinvesteringen med hänsyn till en given kalkylränta. Genom diskontering av framtida betalningsströmmar kan bolaget få ett ”dagspris” på investeringens värde. Om nuvärdet blir större än noll är investeringen lönsam (Andersson 2008).

2.4.1. Upprustningens ekonomiska effekter

Vid en upprustning av fastighetsbeståndet påverkas företagets ekonomi på både lång och kort sikt. Bolagets ekonomiska resultat påverkas det år som en upprustning genomförs. Detta eftersom en del av utgifterna måste redovisas som en engångskostnad. Därefter kommer bolagets framtida avskrivningar att öka genom att en del av utgifterna redovisas som en ökning av fastighetsvärdet. Alla kostnader som belastar årets resultat påverkar i slutänden företagets egna kapital och således begränsas möjligheten för upprustning.

Vidare påverkar kostanden för upprustningen den framtida ekonomin genom eventuellt ökade räntekostnader på de nya lån som tas i samband med upprustningen. Ekonomin påverkas även positivt av eventuellt minskade driftskostnader och ökade hyresintäkter (SABO 2009).

Fastighetsbolagets tillgångar består till största del av fastigheter och till mindre del av egna medel, kassa och bank. Att använda kapitalet kostar pengar i form av avkastningskrav respektive ränta. Egna medel är generellt sett begränsade hos de kommunala bostadsföretagen och därför krävs ofta att man lånar till upprustningsprojekten. För att låna ut pengar kräver bankerna att upprustningen till viss del finansieras med egna medel. I de bolag som har övervärden i vissa fastigheter kan belåningen/skuldsättningsgraden öka hos övriga fastigheter i beståndet för att finansiera upprustning, alternativt kan övervärden realiseras genom försäljning av fastigheter. I andra bolag där skuldsättningen redan är hög kan det krävas någon form av kapitaltillskott (SABO 2009).

2.4.1. Underhåll eller Investering?

Precis som alla typer av varor förslits en fastighet när den används. Det är själva förslitningen tillsammans med omoderniteten och ändrade preferenser hos konsumenterna som gör att en fastighet föråldras. Hyresavgiftsnivån speglar livscykeln för en fastighet. Vanligt underhåll av fastigheten kan i princip aldrig lyfta fastigheten över den ursprungliga standardnivån medan en investering⁸ i princip kan ge nybyggnadsstandard. Gränsdragningen mellan vanligt underhåll och investeringar är i många fall otydlig och åtgärderna bokförs på olika sätt inom olika företag (Lundström 2008). Skillnaden mellan investering och underhåll beskrivs vidare i avsnitt 3.2.1. I ett fastighetsbolag ska vissa utgifter redovisas som en kostnad, som underhåll, medan andra redovisas som investeringar. Underhåll är åtgärder som syftar till att återställa fastigheten i dess ursprungliga skick. En investering innebär att fastighetens avskaffningsvärde ökar. Investeringar kan sägas vara prestandahöjande åtgärder, byggnaden tillförs egenskaper som inte funnits där tidigare. De allra flesta renoverings/upprustningsåtgärder som utförs klassas som underhåll. Det är därför viktigt att de åtgärderna kostnadsförs. Det kan det vara svårt att dra gränsen mellan investering och underhåll (SABO 2009).

⁸ Kapitalinsats som förväntas leda till framtida avkastning (Nordlund 2008).

2.4.2. Förvaltning av fastighetskapital

Förvaltning av fastighetskapital sker på olika nivåer. *Förmögenhetsförvaltning* avser den aktiva hanteringen av fastighetsbeståndet med motivet att vid en viss risknivå optimera avkastningen. Detta gör fastighetsbolagen genom att köpa, sälja, investera och periodisera underhåll⁹ samt hantera kontraktportföljen¹⁰. Förmögenhetsförvaltningen kräver en god kännedom kring fastighets-, hyres- och kapitalmarknaden (Lundström 2008). *Fastighetsförvaltningen* avser den löpande driften och underhållet av fastigheterna. Fastighetsförvaltningens organisation ser olika ut beroende på beståndets storlek, geografiska fördelning samt företagets policy (Lundström 2008).

Den ekonomiska grundfrågan kopplat till byggande och förvaltning brukar ställas som ”*ska vi bygga dyrt och förvalta billigt eller ska vi bygga billigt och förvalta dyrt*”? (Lundström 2008 s.457). Svaret på frågan är inte alltid lika givet. De ekonomiska aspekterna förutsätter att alla framtida betalningar räknas om med en kalkylränta¹¹. Valet av räntesats får stor betydelse för resultatet (Lundström 2008). Miljöaspekterna i kalkylen är svårare att mäta eftersom dessa inte direkt går att urskilja i fastighetsbolagens resultaträkning. Den här typen av aspekter måste istället vägas in i kalkyler på samhällsnivå (Lundström 2008).

En byggnads ekonomiska livcykel visar att de ekonomiska förutsättningarna förändras under tiden. Hyrorna faller, underhållet stiger, driftskostnaderna stiger samt driftsnett¹² minskar. Den affärsmässiga risken ökar även under livscykeln. Detta innebär att förräntningskravet ökar med byggnadens ålder. Värdet på fastigheten kan förväntas minska i och med att driftsnett¹² sjunker. Fastighetsförvaltning ses idag inte enbart som ”omhändertagande av hus”. Utan frågor rörande humankapital¹³ och socialt kapital¹⁴ blir allt mer betydelsefulla inom förvaltning. Trevliga boendemiljöer tillfredsställer hyresgästerna och leder till långsiktigt lönsamma relationer (Lundström 2008).

2.4.3. Lönsamhet i allmännyttiga fastighetsbolag

Frågan kring affärsmässighet och lönsamhet på fastighetsmarknaden blev aktuell i mitten av 1990-talet då bostadspolitiken förändrades och de direkta byggnadssubventionerna avskaffades liksom olika särregler för allmännyttiga

⁹ Åtgärd som syftar till att bevara en byggnads ursprungliga funktion (Lundström 2008).

¹⁰ Samlar alla typer av kontrakt i fastighetsföretaget, främst hyreskontrakt och kontrakt avseende finansiering (Lundström 2008).

¹¹ Procentsats som används vid investeringsanalys för omräkning av belopp över tiden (Nordlund 2008).

¹² Det årliga överskottet efter utbetalningar för drift och underhåll (Lundström 2008).

¹³ Människors kunskaper, färdigheter och andra fysiska och psykiska egenskaper (Nationalencyklopedi 2012).

¹⁴ Summan av den tillit som individerna i en grupp har för varandra (Wikipedia 2012).

bostadsbolag. Förändringarna gjorde att allmännyttiga fastighetsbolag och privat ägda fastighetsbolag fick liknande förutsättningar för finansiering och samma regelsystem för beskattning (Lind och Lundström 2011).

Den nya situationen, utan subventioner, har gjort att de kommunala bostadsbolagen har hamnat i en komplicerad ekonomisk situation. Bolagen har nu fångats mellan kraven på att bli effektivare för att kunna mildra finansiella problem gentemot kommunen och samtidigt vara leverantör av bostäder för alla typer av hushåll, särskild med inriktning på hushåll med låg inkomst (Turner 1997).

Den 1 januari år 2011 trädde en ny lag i kraft, *lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* (nya Allbolagen). Lagen tillåter allmännyttiga fastighetsbolag att gå med vinst, alltså bedriva verksamheten efter affärsmässiga principer. Även åtgärder som fastighetsbolagen planerar och genomför ska göras i enlighet med affärsmässiga principer (SFS 2010:879).

I propositionen till nya *Allbolagen* beskrivs affärsmässigt beteende som:

”det övergripande förhållningssätt som ett icke subventionerat företag på en marknad intar inför investeringar, i sin dagliga drift och i relation till andra aktörer” (Prop. 2009/10:185 s.44).

Lind och Lundström skriver i rapporten *hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar* (2011) att rekvisitet ”affärsmässiga principer” kan likställas med vinstmaximering. SABO (2011) menar istället att kravet på affärsmässighet måste förstås i sitt sammanhang. Kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina fastighetsbolag, vilka i sin tur utgår från den lokala marknadssituationen samt företags egna förutsättningar så som beståndets läge, ålder och underhållstatus. Rekvisitet ”affärsmässiga principer” i den nya *Allbolagen* syftar till att klargöra skillnaderna gentemot annan kommunal verksamhet. De affärsmässiga principerna anger vidare att bolagen alltid ska sträva efter ett långsiktigt resultat och således inte kortsiktig lönsamhet. Det finns även krav om socialt ansvar samt att erbjuda boendeflytande (SABO 2011).

2.4.1. Förvalta eller sälja?

Vissa kommunala bostadsbolag väljer att sälja en del av sitt bestånd till privata fastighetsägare. Bolaget kan på så vis frigöra medel samtidigt som upprustningsbehovet i bolaget minskar. Det är en tillvägagångssätt som

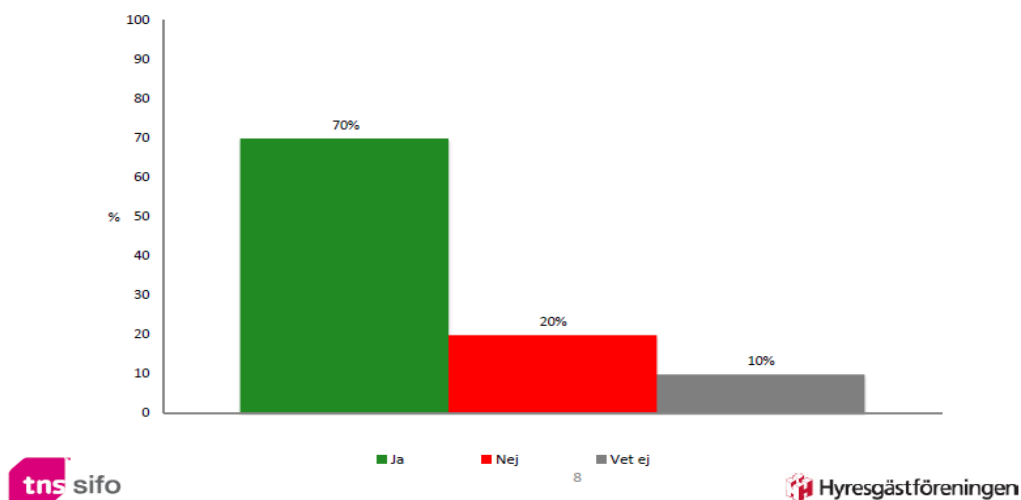
uppmuntras av den borgerliga regeringen och av civil- och bostadsministern (SABO 2009). På svaga marknader kan det dock vara svårt att hitta köpare till fastigheterna. För flertalet kommunala bostadsföretag är det dessutom inte möjligt att genom fastighetsförsäljningar finansiera upprustningar. För det första på grund av att det inte finns någon köpare, för det andra för att de enda fastigheter som går att sälja är de som genererar vinst till företaget. En utförsäljning kan också innebära försämrad trivsel hos hyresgästerna med ökad oro och stress som konsekvens. En hyresgäst, boendes i en lägenhet där Uppsalahem har sålt en del av beståndet till det privata företaget Dombron, beskrev situationen som ”kohandel” med hyresgästerna. En försäljning löser således inte problemen med upprustningsbehovet ur samhällets perspektiv. Att regeringen rekommenderar de kommunala fastighetsbolagen att säljer ut delar av sitt bestånd till privata företag, vilka är mer eller mindre fria att sätta vilken hyresnivå de vill, är en form av ”pliktdumpning” (Westin 2011).

2.4.2. Hyresgästernas ekonomi

Hyresgästerna har vissa förväntningar på sina hyresvärdar och genom att leva upp till dessa, och helst överträffa dem, som bostadsbolaget får nöjda hyresgäster. Hyresgästerna är och den viktigaste faktorn för en lönsam fastighetsförvaltning eftersom det är de som i första hand bidrar till intäkterna (Högberg & Högberg 2000). Som tidigare nämnt, har regeringen har klargjort att staten inte kommer att bidra till upprustningen. En stor del av kostnaden kommer istället att finansieras genom hyreshöjningar, det vill säga betalas av hyresgästerna. Hyresgästernas ekonomi och betalningsförmåga påverkar upprustningarnas omfattning och hur mycket hyran kan höjas. Enligt Statistiska Centralbyrån (SCB) har 47 procent av landets alla hyresgäster inom miljonprogrammet låg köpkraft¹⁵ och 76 procent har låg eller medel låg köpkraft (SABO 2011). Hyresgästföreningen gjorde en undersökning bland boende i hyresrätter där ombyggnad pågår eller precis har avslutats. Figuren (3.2, nästa sida), som hämtats från rapporten ”undersökning bland personer boendes i hyresrätter där ombyggnad/renovering pågår eller nyligen har avslutats” (2011 s.8) visar att 70 procent av de tillfrågade hyresgästerna har fått/får hyreshöjningar efter upprustningen.

¹⁵ Köpkraft beräknas som disponibel inkomst per konsumtionsenhet. Det gör det möjligt att jämföra familjers köpkraft och tar hänsyn till olika familjesammansättningar. Låg köpkraft = 0–128 272 kronor. Medel låg köpkraft = 128 273–182 203 kronor. Medelhög köpkraft = 182 204–250 271 kronor. Hög köpkraft > 250 271 kronor).

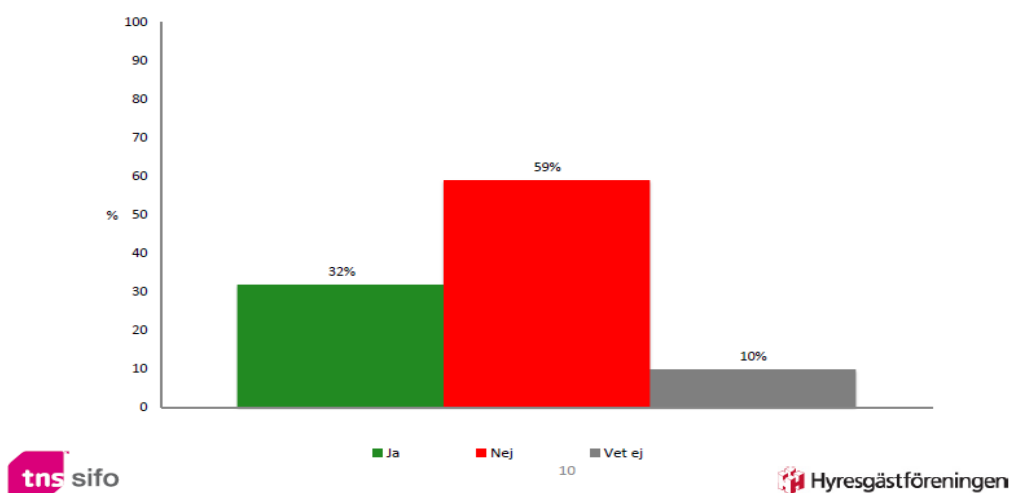
F5. (till de som svarat Ja på fråga 2)
Fick / får du höjd hyra till följd av ombyggnaden?
Bas: 377 intervjuer



(Hyresgästföreningen 2011)

Undersökningen visar vidare att 59 procent av de tillfrågade hyresgästerna inte anser att deras hyra är rimlig i förhållande till den nya standarden, enligt figur nedan (3.3).

F6. (till de som svarat Ja på fråga 5)
Tycker du att hyreshöjningen är rimlig i förhållande till standardhöjningen på lägenheten?
Bas: 263 intervjuer



(Hyresgästföreningen 2011)

Vanligt underhåll ingår vanligtvis i hyran och medför således ingen hyreshöjning efter reoveringen. Ett stambyte är dock ett omfattande ingrepp

i lägenheten vilket ofta leder till att hyresvärdar passar på att renovera kök och badrum, och på så vis höja standarden i lägenheten. I samband med att standarden höjs kan även hyran höjas eftersom lägenhetens bruksvärde¹⁶ ökar (Hyresgästföreningen 2011).

När ändringar eller åtgärder, som inte klassas som normalt underhåll, ska utföras på bostadslägenheter eller gemensamma delar av en fastighet, ska hyresgäster som berörs av detta godkänna åtgärderna. Gäller det ändringar i en lägenhet ska det godkännas av den specifika hyresgästen medan ändringar i gemensamma utrymmen ska godkännas av en majoritet av samtliga (Reppen och Vidén 2006). Många fastighetsbolag anordnar samråd inför en upprustning. Vid samrådsprocessen kan hyresvärd och hyresgäster samlas och diskutera viktiga frågor angående upprustningen, bland annat vilka ombyggnadsåtgärder som bör göras. Men enligt Westin (2011) visar forskning att det trots allt är fastighetsägaren som oftast är den starkaste aktören i en ombyggnadsprocess. För att underlätta situationen för hyresgästerna kan fastighetsbolagen tillämpa en stegvis höjning av hyran efter en upprustning med exempelvis hyresrabatter. Detta framställs allt som oftast som en hyresgästvänlig princip, vilken underlättar för hyresgästerna vars hyra höjs kraftigt efter en upprustning (Westin 2011).

2.5. Upprustningen

Då varje fastighetsbestånd har sina unika förutsättningar varierar behovet av upprustningsåtgärder. De främsta orsakerna till det ökade upprustningsbehovet för miljonprogramsbeståndet är tekniska brister, skärpta samhällskrav, sociala faktorer och behov av marknadsanpassning (SABO 2009). Vid upprustning av miljonprogrambeståndet krävs att husen uppfyller de krav och behov som ställs på fastigheter idag samt att både fastigheter och områden eventuellt bör anpassas till dagens moderna samhälle. Det handlar bland annat om nya eller skärpta krav på energihushållning samt att bostadsområdena även ska ges en långsiktig hållbarhet ur ett tekniskt, socialt och ekonomiskt perspektiv (Reppen och Vidén 2006).

2.5.1. Tekniska brister

Den mest akuta anledningen till att åtgärder på fastigheterna måste göras är att de börjar bli tekniskt slitna. Stammar för vatten och avlopp behöver bytas då

¹⁶ Det är hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som bestämmer dess bruksvärde. Olika individers skilda värderingar och behov påverkar inte bruksvärdet (Hyresnämnden 2012).

dess ledningar samt tätskikt och ytskikt är utslitna. Fuktskador har uppstått som en konsekvens av ändrade beteenden som att man duschar i badkar istället för att bada. Det gör att vatten rinner längs med väggen, som saknar fuktspärr, detta orsakar sedan vattenskador. Vidare uppfyller inte elinstallationerna dagens krav eller standard. Även takläckage, fasadskador och ruttnande fönster påträffas i varierande grad (SABO 2009).

Ett företag som avstår från att åtgärda sina tekniska brister kan istället råka ut för alternativkostnader. Dessa kan till exempel vara akuta reparationer som en följd av lagning istället för ett eventuellt nödvändigt byte. Det kan vidare resultera i ökade försäkringspremier samt fler vakanta lägenheter. I ett längre perspektiv kan det även leda till ett lägre värde för fastigheten (SABO 2009).

2.5.2. Skärpta samhällskrav och energieffektivisering

Sedan miljonprogrammen byggdes har flertalet samhällskrav skärpts, bland annat när det gäller krav på tillgänglighet och krav ur hälsosynpunkt. Krav har införts på sanering av PCB¹⁷ och asbest¹⁸. Ur ett hållbarhetsperspektiv har det skapats nya krav gällande minskad energianvändning samt på hushållning med vatten och effektiv avfallssåtervinning (SABO 2009). År 2006 beslutade Sveriges riksdag att energianvändningen i bostads och fastighetsbeståndet ska minska med tjugo procent fram till år 2020 och halveras fram till år 2050 (SABO 2011). Energimyndigheterna (2011) anser att och när miljonprogrammets fastighetsbestånd ändå ska renovera, bör fastighetsbolagen passa på att minska energibehovet. Energieffektiviseringarna kan inom kort visa sig bli lönsamma investeringar. Energimyndigheterna (2011) presenterar tre olika nivåer av åtgärder samt eventuella sparmöjligheter för respektive nivå, enligt figuren nedan (3.4 (Energimyndigheten 2011)).

¹⁷ PCB, polyklorerade bifenyl, är en grupp miljö- och hälsoskadliga industrikemikalier som utvecklades på 1920-talet (Wikipedia 2012).

¹⁸ I äldre byggnader hittar man ofta asbest som har används mycket i svenska byggnadsmaterial. Asbest är hälsofarligt. Fibrerna tränger in i andningsorganen och orsakar asbestos (Wikipedia 2012).

Liten – spara upp till 15 %

Fokusera på att rusta upp grunden, ytterväggarna och taket. Satsa också på installationerna och lägenheternas ytskikt. Byt ut pumpar och fläktar. På så sätt minskar fastighetselen med 50 procent. Installera kondenserande torktumlare i tvättstugan samt effektivisera byggnadens allmänbelysning. Du sparar 10–15 procent.

Mellan – spara upp till 40 %

Komplettera nivån "liten" med bland annat tilläggsisolering av tak och installation av värmeåtervinning av ventilationen (FTX). Du sparar cirka 30 till 40 procent.

Stor – spara upp till 60 %

Den stora renoveringen består av åtgärderna i nivåerna "liten" och "mellan" kompletterat med de åtgärder som ger störst energibesparing såsom nya fönster, tilläggsisolering av fasader och gavlar samt individuell mätning av tappvarmvatten. Du sparar cirka 50–60 procent. För att det ska bli ekonomiskt lönsamt är det dock viktigt att åtgärderna görs i samband när det ändå föreligger behov av att renovera eller byta ut fönster och fasadmaterial.

SABO (2011) skriver i rapporten *lönsam energieffektivisering – myt eller möjlighet* (2011 s.19) att ”den till synes enkla ”sanningen” att energieffektiviseringar vid upprustning ofta lönar sig, vilket politiker och bygg- och energibransch gärna målar upp, stämmer inte överallt”

Med det menar SABO (2011) att de bäst lämpade miljöeffektiviseringsåtgärderna inte existerar, utan varierar mycket beroende på fastigheternas och marknadernas olika egenskaper. Alla åtgärder är inte lönsamma, även om en åtgärd är vinstgivande kan återbetalningstiden vara för lång. Detta ekonomiska faktum påverkar naturligtvis fastighetsbolagens vilja att genomföra olika åtgärder. Den potentiella energibesparingen beror på fastighetens egenskaper före upprustningen. Minskade driftskostnader efter en upprustning beror till stor del på framtida energipriser och taxekonstruktioner¹⁹. En enkät som SABO (2011) gjorde bland sina medlemsföretag år 2009 visade att hela 76 procent svarade att de helt, till största delen eller till viss del tycker att energiinvesteringar är osäkra på grund av att energibolagen närhelst kan höja taxan. Taxekonstruktionen och prisnivån, samt antaganden om prisutvecklingen har stor påverkan på investeringsbedömningarna. De åtgärder som vid kalkyltillfället är lönsamma rent ekonomiskt kan, om taxorna ändras, senare bli en förlust (SABO 2011).

¹⁹ Kostnaden för el, vatten, fjärrvärme och sophämtning (Bostadsbolaget 2012)

2.5.3. Sociala faktorer

De flesta bostadsområden från miljonprogrambeståndet är välfungerande, men ett antal områden lider dock av utanförskap. Här syns ofta tendenser till högre arbetslöshet, lägre inkomsterna och andelen socialbidragstagare större. Många boende upplever dessutom otrygghet i området. I dessa områden är slitaget också ofta mycket högre än i andra områden vilket gör att behovet av upprustning ökar. Detta sammantaget leder till att det ställs höga krav på förvaltningen av fastigheterna och utemiljön (SABO 2009).

2.5.4. Marknadsanpassning

Miljonprogrambeståndet är av varierande karaktär eftersom områdena har utvecklats på olika sätt under årens gång. Vissa områden har utvecklats med normalt åldrande, med tillhörande behov av underhåll och slitage. Andra områden har genomgått stora förändringar genom ombyggnation med helt ny typ av arkitektur. En strävan efter högre status är ofta en anledning till att dessa större ingrepp genomförs (Reppen och Vidén 2006).

Ett ytterligare skäl till förnyelse det faktum att vissa av dessa bostadsmiljöer inte uppfattas som särskilt attraktiva. Typiskt för beståndet är en storskalig industriell byggnadsteknik med en trist utemiljö. Även det ökade behovet av bostäder anpassat för en åldrande befolkning är ett skäl till upprustning. Lägenheterna byggdes ofta med stora ytor vilket gör att de lämpar sig för anpassning till äldres behov av exempelvis rullatorer eller andra hjälpmedel för att ta sig fram i bostaden (SABO 2009).

2.5.5. Förändring av Image

Begreppet "image" kan beskrivas som "det totala intrycket av en viss komponent". Ett företags image påverkas av en rad olika förhållanden, vissa kan kontrolleras direkt av företaget medan andra inte går att styra. Förhållanden som går att kontrollera är till exempel socialt beteende, anställdas uppförande, produkter, kommunikation, priser, support och tjänster. Rykten från konkurrenter och andra utomstående är exempel på omständigheter som företagen inte kan kontrollera (Boyle 1996). Image hos ett bostadsområde beror på olika faktorer så som den socioekonomiska statusen i området, brottsligheten, sysselsättningsgraden samt områdets yttre. Imagen av ett område är väldigt betydelsefullt för både boende och bostadsföretaget. Bostadsområden från exempelvis rekordåren har en tendens att bli mindre attraktiva med tiden och därför är det viktigt att kunna förändra områdets

image. Förändringen kan dock komma att bli invecklad eftersom det ofta finns risk att folk har kvar samma åsikter om en plats även efter en upprustning (Abedian 2006).

Det finns enligt Abedian (2006) tre olika verktyg som företag i allmänhet kan använda för att kommunicera en image till allmänheten:

- *Slogans, teman och positionering*

Det är viktigt att skapa en ny slogan för områden som genomgår en förändring eftersom det kan hjälpa till att förstärka den nya förbättringen/förändringen. Fastighetsbolagen kan även ordna olika *teman* med inriktning på särskilda målgrupper. Bra teman har egenskaper så som mångsidighet, flexibilitet, trovärdighet och saklighet.

- *Visuella symboler*

Visuella symboler är ett vanligt verktyg vid kommunikation av image. Visuella symboler syftar till att förstärka den avsedda imagen och fungerar bäst om den stämmer överens med verkligheten.

- *Events och goda gärningar*

Det kan vara fördelaktigt att med olika events och goda gärningar förändra imagen av ett område. Events arrangeras främst för att synliggöra själva företaget, vilket även leder till lokal mediebevakning som i sin tur resulterar i mer intresse och kännedom för området. Arrangemang skapar även ett mervärde för boende i ett område. I bostadsområden med negativ image räcker det oftast inte med att bara förändra imagen, utan problemen måste dessutom elimineras. Det är även viktigt att fastighetsbolagen motiverar sina hyresgäster att aktivt förändra sin egen omgivning. Detta kan uppnås genom olika typer av kampanjer och event. Hyresgästerna kan exempelvis vara med under olika planeringsmöten vid upprustningar, komma med förslag om slogans och så vidare (Abedian 2006).

2.5.1. Planering

Genom god projektering, noggrann planering samt att tillämpa en bra upphandling²⁰ av upprustningen, är ett sätt för fastighetsbolagen att sänka kostnaderna. Det kan även vara fördelaktigt att påbörja upprustningen i liten

²⁰ Köpprocess som vanligtvis inleds med att anbud infodras och avslutas med att avtal ingås (Hagman 2008).

skala med ett provtrapphus eller prov hus. Då upprustningarna ofta pågår i flera år är det viktigt att bevaka och följa teknik- och metodutvecklingen. Om upprustningen dessutom etappindelas och sedan utvärderas kan både beställare och entreprenör ta lärdom av detta inför fortsatt upprustning. En effektiv kvalitetssäkring²¹ kan också begränsa kostnaderna för en upprustning eftersom det medför att entreprenören tar ett kvalitetsansvar. Fastighetsbolagen bör även planera omflyttningen av hyresgästerna. Detta ska göras i god tid för att undvika dyra kostnader för evakuering av hyresgäster (SABO 2011).

2.5.2. Upprustningsnivå

Det är nödvändigt för fastighetsbolagen att skapa strategier för sina fastighetsbestånd och det bör finnas strategier för nyproduktion, förvaltning, upprustning, försäljning samt även för rivning. Strategierna måste också anpassas till de lokala och företagsspecifika förutsättningarna. Det innebär att det inte är lämpligt att generalisera, utan alla områden och fastigheter behandlas efter sina unika förutsättningar. Exempelvis kan somliga fastigheter upprustas till en högre standard eller anpassas till en bestämd kundgrupp. I ett specifikt område kan prioriteringen vara att höja områdets status för att locka nya kundgrupper medan i ett andra fall kan handla om att endast åtgärda tekniska brister. Fördelaktiga åtgärder på en starkt vikande marknad kan vara att riva delar av beståndet och koncentrera upprustningen till de delar av beståndet som bedöms vara ekonomiskt gynnsamma på längre sikt. Att satsa stort kapital på ett bestånd som eventuellt kommer att rivas inom tio år är både företagsekonomiskt och samhällsekonomiskt omotiverat (SABO 2009).

Gleeson (1992) utreder skillnaden mellan att antingen rusta upp allmännyttiga bostäder eller att riva och bygga nya bostäder. Om en upprustning ska anses vara lönsam, jämfört med att bygga nytt, bör förhållandet mellan vinsten för dessa två alternativ överstiga kvoten för kostnaderna. Vinsten i detta exempel avser den nya tekniska livslängden på fastigheten vid upprustning eller nyproduktion (Gleeson 1992). Enligt SABO (2009) leder en sådan typ av problemformulering till att upprustnings åtgärder får olika inriktningar och nivåer.

²¹ Med kvalitetssäkring menas i grund och botten att ett företag har tagit fram, dokumenterat och följer processer för sitt arbete samt tagit fram och använder olika verktyg till stöd i detta arbete (Wikipedia 2012).

Schematiskt kan man enligt SABO (2009) tala om följande nivåer:

- *Fullständig upprustning:*

Bostäderna får i stort sett nybyggnadsstandard. Installationer byts ut och kompletteras, kök och badrum renoveras. Tillgänglighetsanpassning, miljöanpassning och energieffektivisering genomförs. Husen renoveras utvändigt och utemiljön förbättras. Utgiften varierar men uppskattas bli cirka 12 000 kr/m², cirka 925 000 kronor för en normalstor trerumslägenhet. Förutsättningar för en väsentligt högre hyresnivå skapas.

- *Begränsad upprustning:*

Valda delar rustas upp. Det kan vara nödvändig teknisk upprustning av installationer, framförallt stambyte, kök, badrum, tak och fasader genomförs samt mindre åtgärder för att förbättra tillgänglighet och resurshushållning. Utgiften blir cirka 6 000 kr/m², cirka 460 000 kronor för en normalstor trerumslägenhet med variationer både uppåt och nedåt i pris.

- *Minimal upprustning:*

Företaget åtgärdar här tekniska brister som är oacceptabla för de boende, det innebär stora kostnader för företaget eller innebär att fastighetens varaktighet äventyras. Metoder som minimerar ingreppen väljs. Utgiften blir cirka 2000 kr/m², cirka 155 000 kronor för en normalstor trerumslägenhet, även här finns givetvis variationer.

- *Rivning:*

Tillämpligt främst på vikande marknader men kan komma ifråga även i andra situationer. Rivningsutgiften kan uppskattas till cirka 1000 kr/m². Därtill kommer nedskrivningsbehov för fastigheter som rivs, vilket på vikande marknader är i storleksordningen 3000 kr/m² (SABO 2009).

3. Metod

I kapitlet redogörs för metodvalet. Metoddelen avser att nå fram till syftet och besvara framförda frågeställningar. I metoddelen presenteras det teoretiska och praktiska tillvägagångssättet.

3.1. Introduktion till forskningsområdet

Uppsatsen syftar till att utreda delar av problematiken kring fastigheterna ur miljonprogrammet. Undersökningen består av intervjuer med tre olika representanter från olika fastighetsbolag. Fastighetsbolagen är: Örebro Bostäder, Karlstad Bostad AB och Malmö Kommunala Bostäder. Samtliga presenterade fastighetsbolag har gjort upprustningar på sina fastighetsbestånd ur rekordåren/miljonprogrammet samt vidtagit olika åtgärder för att förbättra bostadsområdena. Forskningsområdet ingår i företagsekonomi och fastighetsföretagande och dessa ämnen tillhör samhällsventenskap. Uppsatsen undersöker därmed områden som är föränderliga. I och med att samhället utvecklas kan även tankesättet kring forskningsområdet komma att förändras.

3.1.1. Undersökningsprocessen

Jacobsen (2002) presenterar en undersökningsprocess i åtta olika faser. Dessa faser är utgångspunkten i metoddelen. Metoddelen redogör för de olika faserna samt förklarar hur de har tillämpats.

3.1.2. Utveckling av en problemställning

Vid utveckling av en problemställning är det väsentligt att utreda *vad* det är som ska undersökas. Syftet med undersökningen kan delas upp i två huvudtyper. Först ska författaren bedöma huruvida uppsatsen är beskrivande (deskriptiv) eller förklarande (kausal). En beskrivande uppsats fokuserar på att förstå och beskriva en given situation. En kausal uppsats syftar istället till att förklara vilka effekter en viss åtgärd har. Fokus för kausal uppsats ligger alltså på orsak och verkan. Problemformuleringen ska behandlas i ytterligare ett led. Det ska fastställas om den är explorativ eller testande. En explorativ problemställning innebär att uppsatsen syftar till att reda ut en ny företeelse där förkunskap saknas. Vill uppsatsen reda ut fenomenets omfattning eller frekvens användes istället en testande problemställning (Jacobsen 2002).

För uppsatsen valdes en beskrivande (deskriptiv) och explorativ problemställning eftersom syftet med uppsatsen är att reda ut hur de

ekonomiska förutsättningarna ser ut för renoveringarna av miljonprogrammets fastighetsbestånd samt vilka effekter som kan uppkomma och vilka åtgärder som kan användas för att så långt som möjligt tillfredsställa fastighetsbolagens egna ekonomiska behov och samtidigt ta hänsyn till hyresgästerna.

3.1.3. Val av metodansats – kvalitativ eller kvantitativ

När problemställningen och upplägget för undersökningen är fastställt bör författaren bestämma vilken slags metod som ska användas för insamling av information. Går problemställningen på djupet och fokuserar på detaljer och nyanser hos varje respondent är en kvalitativ metod att föredra. Vid en testande och bred problemställning bör man istället använda en kvantitativ metod (Jacobsen 2002).

För uppsatsen har en kvalitativ metodansats tillämpats. Detta som en följd av det tidigare valet av explorativ problemställning och ett intensivt undersökningsupplägg. Den kvalitativa metodansatsen lämpar sig väl till valet för undersökningsupplägget i och med att syftet är att åstadkomma viss närhet med intervjuobjekten. Närheten till intervjuobjekten ökar sannolikheten att erhålla detaljerade och nyanserade uppgifter.

3.1.4. Insamling av information

Jacobsen (2002) presenterar fyra olika typer av datainsamling; öppna individuella intervjuer, gruppintervjuer, observation och dokumentundersökning. Datainsamlingen för undersökningen gjordes genom öppna, individuella intervjuer med två av tre representanter från fastighetsbolagen, ÖBO (Markbacken) och KBAB (Orrholmen). Information angående MKBs Augustenborg erhöles genom en öppen individuell telefonintervju. Utformningen av intervjuformulären grundar sig på uppsatsens syfte. Formuläret innehåller teoretiska inslag från uppsatsens referensram och teoridel för att på så sätt få med helheten i uppsatsen.

Varje enskild respondent fick, innan avsatts tid för intervju, ett utkast av intervjufrågorna. Respondenterna kunde på så sätt förbereda sig inför intervjun. Intervjuerna är bandade för att försäkra att ingen väsentlig information går förlorad. Enligt Jacobsen (2002) bidrar bandning till att intervjun flyter på bättre och får en okonstlad samtalstakt.

3.1.5. Undersökningsupplägg och urval av enheter

Det är viktigt att välja upplägget för undersökningen med hänsyn till problemställningarna, vilket vanligtvis görs ur två dimensioner: att gå på bredden (extensiv) eller på djupet (intensiv) samt välja ett beskrivande eller kausalt (förklarande) upplägg (Jacobsen 2002). Undersökningsupplägget för uppsatsen är intensivt och beskrivande. Undersökningen innehåller representanter från tre olika fastighetsbolag, vilka har utfört renoveringar och åtgärder av olika slag på fastigheter ur rekordåren/miljonprogrammet. Representanterna valdes ut efter en djupare utredning kring upprustningar av fastigheter från rekordåren/miljonprogrammet i Sverige. Det finns många exempel på upprustningar av fastighetsbeståndet med olika omfattning och karaktär men en begränsning har gjorts till ett fåtal aktörer för att få fram så många nyanser och detaljer som möjligt. Urvalet av enheter beror på att fastighetsbolagen har utfört/utför upprustningar av sina fastighetsbestånd samt vidtagit olika åtgärder som är av intresse att studera. Gemensamt för enheterna är att bostadsområden är belägna på orter med relativt starka bostadsmarknader vilket resulterade i en naturlig geografisk begränsning samt även det faktum att undersökningen skulle vara praktiskt genomförbar. Det bäst tänkbara för uppsatsens hade varit om alla kommunala bostadsbolag med fastighetsbestånd från rekordåren/miljonprogrammet intervjuades. I och med att en kvalitativ metodansats valts att tillämpa, har undersökningen urvalet begränsats till en rimlig nivå med tre olika case där upprustning har skett/sker.

De tre case som valts är Markbacken i Örebro, Orrholmen i Karlstad samt Augustenborg i Malmö. Det har framkommit att fastigheterna i två av fallen (Augustenborg och Markbacken) inte är typiska miljonprogramsområden, utan snarare bostäder från rekordåren. Undersökningen syftar till att ge en översiktlig förståelse kring åtgärderna som har vidtagits i respektive case. Tanken är att åtgärderna i de olika casen, trots sin variation ändå kan tillämpas på ett generellt sätt för upprustningen av miljonprogramsfastigheterna.

Samtliga bostadsområden är belägna på orter med relativt starka bostadsmarknader. Detta innebär också att många bolag har goda möjligheter att finansiera upprustningen av fastighetsbestånden. Fastighetsbolag på mindre orter med känslig marknad har givetvis inte samma förutsättningar. Anledningen till detta urval är dels den geografiska spridningen, dels att de alla vidtagit olika åtgärder, men av samma orsak och med samma syfte, för upprustning av delar av sitt fastighetsbestånd.

Markbackan har renoverat stora delar av fastighetsbeståndet och har även satsat på andra åtgärder såsom yttre miljöer samt försäljning av mark och nybyggnation. I dagsläget byggs även en stor ungdomsanläggning vid områdets centrum. Områdena Orrholmen och Rud är intressant att studera då KBAB valt att uppföra en omtalad energibesparande byggnad. Det har även byggts exklusiva bostadsrättskedjehus i området. Fastigheterna som ingår i miljonprogrammet är i dagsläget fortfarande i behov av upprustning. Augustenborg var ett flerbostadsområde som gjordes om till en ”eko-stad” där det satsades på hållbar utveckling, miljö och trivsel.

3.1.6. Analys av data

Data från intervjuerna med respondenterna blev omfattande på grund av att svaren antecknades löpande samt bandades. Fullständiga intervjuer bifogas som bilaga till uppsatsen medan empiridelen innehåller författande och relevanta svar. Jacobsen (2002) menar att analysen kan bli alltför omfattande om allt intervjumaterial inkluderas i analysen. De sammanställda intervjuerna har skickats till respondenterna för avstämning med avsikt att säkerställa att svaren har redovisats på ett korrekt sätt.

3.1.7. Giltighet och tillförlitlighet

Enligt Jacobsen (2002) är det vid undersökningar viktigt att försöka minimera problematik som har att göra med giltighet (validitet) och tillförlitlighet (reliabilitet). Vid kvalitativa metoder är det nödvändigt att kritiskt granska huruvida slutsatserna är giltiga och pålitliga. Jacobson (2002) menar att det är viktigt att försöka förhålla sig kritiskt till kvaliteten på de data som insamlas. Att reflektera över om svaren är de som eftersträvs (intern giltighet) och om dessa kan överföras till andra sammanhang (extern giltighet). Därefter bör insamlad data granskas kritiskt, vilket kallas för tillförlitlighet (Jacobsen 2002).

Det faktum att ett mindre urval enheter valts ut gör att den information som respondenterna ger, samt bedömning om den är tillförlitlig, måste övervägas på ett kritiskt sätt. Vidare bör det kritiskt värderas om de besvara frågorna uppriktigt och om de besitter den kunskap som krävs för att få giltiga svar (Jacobsen 2002).

Intervjuerna med representanterna har bandats och transkriberats. Samtliga representanter har fått granska renskrivna svar innan publicering. Detta förstärker undersökningens giltighet och tillförlitlighet.

Eftersom empirin har begränsat till tre olika fall kan resultatet anses bli aningen snävt. Resultatet kan, trots detta, anses vara vägledande för upprustningen av miljonprogrammen. Undersökningen är dock inte tillräckligt omfattande för att det ska kunna genrealiseras till miljonprogramsbeståndet i allmänhet.

3.1.8. Tolkning av resultat

Undersökningens sista fas är tolkning av resultatet. Tolkningen i detta skede innebär att resultaten sätts in i ett större sammanhang, genom jämförelse eller genom användning av teori. Felslut innebär att dra en slutsats om något utan att ha tillräckligt med underlag. Vanliga felsslut är enligt Jacobsen (2002): Nivåfelsslut (resultatet tolkas på en viss nivå genom slutsatser på en annan nivå), tidsfelsslut (slutsatser om utvecklingar över tid ur ett för kort tidsperspektiv) och kausalfelsslut (slutsatser om orsak-verkan samband). Uppsatsens slutliga kvalitet beror på tillförlitligheten, interna giltigheten samt den externa giltigheten. Dessa tre element hänger samman och är en förutsättning för en god undersökning (Jacobsen 2002).

Uppsatsen innehåller intervjuer med respondenter som representerar respektive case. Det bör tilläggas att antalet fall har begränsats och att det därmed inte går att generalisera resultatet till miljonprogramsbestånden i allmänhet. Syftet med uppsatsen var dock att gå på djupet med de tre casen och få fram så detaljerad och nyanserad informations som möjligt, vilket förhoppningsvis kan fungera vägledande för kommande upprustning av fastighetsbeståndet från rekordåren/miljonprogrammet.

4. Empiri

Kapitlet innehåller en kort beskrivning av respektive case samt de intervjuer som genomförts för undersökningen.

4.1. Presentation av valda case

Då uppsatsen syftar till att utreda delar av problematiken kring fastigheterna ur miljonprogrammet valdes tre fastighetsbolag ut för undersökningen: Karlstad Bostads AB, Örebro Bostäder och Malmö Kommunala Bostäder. Bolagen har alla gjort upprustningar på sina fastighetsbestånd ur rekordåren/miljonprogrammet och vidtagit olika åtgärder för att förbättra bostadsområdena. Nedan följer en kort presentation av dessa företag.

4.1.1. Orrholmen och Rud (KBAB)

Stadsdelen Orrholmen är belägen söder om Karlstad centrum. Orrholmen har formen av en halvö och omsluts av Klarälven. Orrholmens bostadsområde byggdes i början på 1960-talet och är med sin arkitektur och stadsplan typiskt för miljonprogrammets fastighetsbestånd. Byggherren var det kommunala Karlstads Bostads AB, som i dagsläget även förvaltar störst delen av fastigheterna i området (Karlstad Bostads AB [KBAB] 2009).

I februari 2007 stod Seglet på Orrholmen klart för inflyttning. Seglet är Sveriges första superisolerade flerbostadshus. Projektet som är en kompletteringsbyggnation i stadsdelen Orrholmen, består av 44 hyreslägenheter. Huset är Karlstads högsta bostadshus med tolv våningar. Seglet är mycket energieffektivt och KBAB (2009) uppskattar att huset inte kommer att behöva någon uppvärmning alls under normala förhållanden.

Sedan 2003 har Orrholmen satsat på en annan lite ”annorlunda” åtgärd. Orrholmsgaraget som tidigare var ett problem med mycket våld och skadegörelse har under senare år fyllts med bland annat konstverk och utsmyckningar av olika slag. Upprustningen har gjort platsen betydligt trevligare samtidigt som skadegörelsen har minskat dramatiskt. Mats Enmark VD för KBAB säger i en artikel att bolagets budget för skadegörelse har minskat med cirka 100 000 kronor per år sedan garage kom att förändras (KBAB 2009).

Bostadsområdet Sjögången är ett nytt projekt som ligger intill Mariebergsviken. Området består sammanlagt av fem hus med 127 lägenheter med närhet till badstrand och båtbygggar. KBAB (2009) vill även bygga tolv flytande bostäderna på Sjögången. Ambitionen för nybyggnadsprojektet är att i bästa bostadsläge åstadkomma bra och trivsamt boende som långsiktigt efterfrågas och som över tid fungerar såväl driftmässigt som ekonomiskt.

4.1.2. Markbacken (ÖBO)

Markbacken är en stadsdel belägen i västra Örebro. Markbackens bostadsområde byggdes mellan år 1958-1963. Området ägs och förvaltas av det kommunala bostadsbolaget Örebrobostäder (Örebro kommun 2012).

Området har i dag rustats upp och fått ett helt nytt utseende. Av de gamla lägenheterna har 250 rivits för att ge plats åt nya flerbostadshus och radhus. Samtliga originalfastigheter har tre våningar medan de nya har upp till åtta våningar. De gamla husen har emellertid fått ny skepnad, såväl på utsidan som på insidan (Örebro kommun 2012).

Området har satsat lite extra på olika typer av boenden, bland annat har det på byggts ett nytt punkthus med seniorbostäder. Det finns även ett rök- och husdjursfritt boende i området. I anslutning till bostäderna finns miljöbodar för källsortering och garage och parkering (Örebro kommun 2012).

Markbacken ligger centralt vilket innebär att boende smidigt kan ta sig in till Örebrocentrum både till fots och med cykel (Örebro kommun 2012).

I januari 2013 beräknas Örebros nya mötesplats, Tegelbruket vara färdigbyggt. Anläggningen byggs vid flerbostadsområdet Markbacken. Tegelbruket blir en mötesplats för framförallt stadens ungdomar. Mötesplatsen kommer bland annat att innehålla musik, dans, idrott, lärande, café, skate, teater och annan kultur. Musikverksamheten är redan på plats med sexton replokaler, inspelningsstudior och rockskola. Musikhuset är öppet dygnet runt året runt. Tegelbruket är resultatet av ett nära samarbete mellan KFUM Örebro och Sensus studieförbund och möjliggörs genom ekonomiska bidrag från ÖBO och Örebro kommun (Örebro kommun 2012).

4.1.1. Ekostaden Augustenborg (MKB)

Augustenborg i Malmö byggdes under 1950-talet och ansågs då vara ett modernt och populärt bostadsområde. Stadsdelen blev med tiden omodern och det resulterade i att många flyttade från området. På 1990-talet påbörjade

Malmö Kommunala Bostäder (MKB) ett projekt som fick namnet ”Ekostaden Augustenborg”. Motivet var att göra Augustenborg till ett mer socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart bostadsområde (Malmö Kommun 2010).

Projektet Ekostaden utvecklades i samverkan av VA SYD, Malmö stad, MKB, Syd Skånes Avfalls Aktiefbolag (SYSAV) samt Lunds Tekniska Högskola (LTH). Vid projektets första faser ville MKB involvera hyresgästerna i området så mycket som möjligt. Ungefär tjugo procent av hyresgästerna medverkade i olika dialogmöten kring projektet (Malmö Kommun 2010).

Upprustningen av Augustenborg kan vidare delas in i olika delprojekt. Det byggdes ett öppet system för dagvatten (regnvatten och smältvatten), vilket innebär att dagvattnet leds i natursköna kanaler till små dammar, istället för i rör under marken (Malmö Kommun 2010).

Augustenborg satsade även på så kallade gröna tak, vilken gynnar till biologisk mångfald. Vidare uppfördes Malmös då största solvärmeanläggning som syftade till att sänka energiförsörjningen i området (Malmö Kommun 2010).

Park- och trafikmiljöer förnyades samt innergårdarna och fasader. Nya seniorbostäder byggdes i området och en aktiv seniorverksamhet startades. De gröna ytorna har expanderats och berikats men samtidigt har det strävats en bibehållen stadsprägel från 50-talet (Malmö Kommun 2010).

4.2. Bostadsmarknaden i Karlstad, Örebro och Malmö

Karlstads kommun har en positiv befolkningsutveckling med cirka 84 700 invånare. Enligt Karlstads kommun råder balans på bostadsmarknaden samtidigt som det i framförallt i Karlstad byggs mycket nya lägenheter. Både kommunens egna bedömningar och statistik över det faktiska bostadsbyggandet visar att Karlstads kommun ensam svarar för mer än hälften av all nyproduktion av bostäder i länet (Länsstyrelsen Värmland 2011).

Bostadsbyggandet i Örebro avmattades under finanskrisen men är i dagsläget på väg att återhämta sig. Sedan år 1990 har befolkningsutvecklingen varit positiv med en ökning på omkring tre procent. Befolkningsmängden ligger på 137 389 invånare för år 2012. Det är i Örebro samt i de närliggande kommunerna Kumla och Lekeberg som befolkningsutvecklingen växer mest och där det mesta av nyproduktionen sker. Prognoserna kring bostadsbyggandet de kommande åren är osäkra på grund av ekonomiska villkor och politiska beslut och mycket talar för en fortsatt relativt låg nivå på

bostadsbyggandet. Nyproduktionen förväntas ligga på ungefär 800 lägenheter per år i länet (Länsstyrelsen Örebro län 2011).

Malmö hade år 2011 en befolkning på cirka 300 000 invånare. Folkmängden förväntas fortsätta att öka till 324 500 fram till år 2017. I Malmö finns en total förväntad nyproduktion på 1900 lägenheter under år 2011 samt 2100 under år 2012. I Malmö har det under det senaste decenniet varit brist på bostäder. Detta beror på befolkningen fortsätter att öka samtidigt som det byggs för få bostäder. Läget på bostadsmarknaden förväntas ljusna något de kommande åren, trots att det fortfarande finns brist på framför allt hyreslägenheter (Länsstyrelsen Skåne län 2011).

4.3. Intervjuer

Under denna rubrik redovisas, de för undersökningen, relevanta svar som presenterats i intervjuerna med de utvalda respondenterna för respektive case.

Med tanke på den nya lagen, som tillåter allmännyttiga bostadsbolag att gå med vinst, har det förändrat sättet ni beräknar/resonerar på?

Aleskog menar att KBAB inte märker någon större skillnad. ”Vi ska leverera ett resultat givet av Karlstad kommun”. Dannestam instämmer i att det inte har skett någon större förändring i och med den nya lagen. Vidare förklarar Dannestam att MKB anser själva att företaget länge har drivits med vinstsyfte och att skillnaden idag är att nu finns det lagstöd för det. För ÖBO, å andra sidan, var det tidigare ok med ett nollresultat medan målet nu är ett resultat på 60 miljoner, förklarar Palmgren.

Har företagets avkastningskrav förändrats med tanke på den nya lagen?

KBABs avkastningskrav ligger i dagsläget på cirka 6,5 procent och det är inget som har förändrats med tanke på lagen, menar Aleskog. Hos ÖBO ser företaget på avkastningen på företaget i sin helhet och räknar inte strikt på varje projekt i sig. ÖBO lånar inte pengar per projekt utan vi lånar pengar i företaget. Avkastningskravet är i princip stadslåneräntan plus en procent på det egna kapitalet, förklarar Palmgren. ”Det är också vad lagstiftningen säger och det vi jobbar emot”. Dannestam berättar att MKB har ett krav om att bygga 500 nya lägenheter per år, givet av Malmö Kommun.

På vilket sätt tar ni hänsyn till hyresgästernas behov vid upprustning? Vart är finns den största problematiken?

KBAB har ”backup” lägenheter för de hyresgäster som inte har möjlighet att bo i de tillfälliga moduler som sätts upp. KBABs hyresgäster kompenseras även ekonomiskt motsvarande cirka en månads hyra. Det är även mycket viktigt att informera hyresgäster om vad som kommer att ske, säger Aleskog. Även ÖBO erbjuder sina hyresgäster ersättningslägenheter under perioden för upprustning. Att det är viktigt att informera om vad som ska göras och även motivera valen för det, håller Palmgren med om. I Malmö strävade MKB efter att motivera hyresgästerna att bo kvar och man involverade dessutom hyresgästerna i ett tidigt skede genom att de fick tycka till och komma med önskemål.

På vilket sätt tror ni att en renovering/upprustning av fastigheterna påverkar boendemiljön i området?

KBAB anser att det är viktigt att känna stolthet över sitt område. Aleskog menar att bolaget känner så inför sitt bestånd och de tror och hoppas att även de boende gör det i och med lyftet till följd av upprustningen. Palmgren hänvisar till statistiken som visar att det efter upprustningar har blivit ett tryggare och trivsammare boende samt att variationen som den medförde också har varit väldigt viktig.

”Det påverkar mycket!”, utbrister Dannestam. Upprustningen höjer statusen och standarden och förbättrad utemiljön skapar trivsel i området. Det leder till att vakanserna minskar, förklarar hon.

Hur tänker/resonerar ni när ni räknar på lönsamheten vid olika typer av projekt?

KBAB har en duktig ekonom som gör utförliga kalkyler utifrån den budget som projektet får styrelsebeslut om. Sedan har KBAB ett visst krav och resultat att prestera till Karlstad kommun, förklarar Aleskog. Tillvägagångssättet hos ÖBO är att det görs en beräkning av den totala projektkostnaden som sedan förs in i en avkastningskalkyl, berättar Palmgren. ÖBO arbetar med en kalkylmodell bestående av låneränta och en direktnedskrivning på två procent per år. Dannestam: ”MKB har ett lönsamhetskrav på allt som görs”. Dannestam förklarar att det även för MKB ser olika ut för olika projekt och bostadsområden. MKB försöker hitta lösningar som är lönsamma. Stambyten bidrar oftast inte till någon större lönsamhet, men om de inte görs kan det leda till större problem och kostnader, säger Dannestam.

Vilka investeringskalkyler använder ni er av vid beräkning av upprustning?

Enligt Aleskog beror det på åtgärden. Är det till exempel installation av värmepumpar med återvinning ser KBAB på pay-back tiden. I övrigt anser KBAB att det är viktigt att skilja på investering och underhåll och att det hanteras på rätt sätt, berättar Aleskog. Även ÖBO ser delvis på pay-back metoden, enligt Palmgren, men ÖBO ser också på avkastningen. ”Som sagt så ser vi på avkastningen på företaget i sin helhet och vi räknar inte strikt på varje projekt i sig”, påminner Palmgren.

Hur finansierar ni upprustningarna? (Försäljning? Lån? Eget kapital?)

KBAB har finansierat största delen med eget kapital och i viss mån med hyreshöjning, berättar Aleskog. Även ÖBO finansierar upprustningen med eget kapital till viss del, men dock lånar ÖBO till största delen av sig själva. ”Sen lånar vi inte heller pengar per projekt utan vi lånar pengar i företaget”, förklarar Palmgren. Tack vare en ganska rejäl reavinst vid försäljning har ÖBO möjlighet att återinvesterar detta i ombyggnation och upprustning. Dannestam berättar att MKB finansierat investeringarna med eget kapital men att det även förekommer lån från banker. I dagsläget existerar ingen finansiering från kommunen, säger Dannestam.

Har ni rustat upp några fastigheter i området och vad har i så fall varit orsaken till detta?

Rolf Aleskog, KBAB: ”Av det totala beståndet på ca 7300 lägenheter har ungefär 3100 av dessa lägenheter renoverats på grund av tekniska brister”. Även hos ÖBO var orsaken till upprustningen den tekniska standarden och att området vid denna tidpunkt var rejält nedgånget, vad gäller utemiljön, innemiljön och fasader, enligt Palmgren. Under de gångna åren har ÖBO byggt om 550 lägenheter (lgh), rivit 250 lgh och byggt 74 nya lgh. Dannestam förklarar att MKB i Augustenborg har satsat mycket på utemiljöerna som ett resultat av fysiska- och sociala problem med eftersatta gårdar och en hög vakansgrad.

Upp till vilken standard har upprustningen varit? Fullständig, begränsad upprustning, minimal upprustning?

Inom KBABs bestånd har det främst krävts upprustning i form av fullständig och begränsad standard. Detta som följd av att lägenheterna varit tekniskt undermåliga. Sedan är det lägenheternas skick i övrigt som har fått avgöra hur mycket som behövt göras, förklarar Aleskog. Likaså har upprustningen för ÖBOs fastighetsbestånd varit av varierande art. Större delen av beståndet har genomgått fullständig upprustning och stamrening. Då reningarna nådde en nivå som motsvarade nyproduktionskostnad valde vi att riva delar och bygga nytt, berättar Palmgren. Dannestam: ”Fullständig vad gäller utemiljön. Mindre vad gäller bostäderna”. Augustenborg satsade särskilt på eko-lösningar, så som gröna tak, öppet dagvatten, källsortering osv.

Vilka åtgärder har vidtagits för att förbättra utemiljön i området?

När KBAB gör omfattande åtgärder på lägenheterna blir även utemiljön en del av helheten i upprustningen, säger Aleskog. Samma gäller för ÖBO, berättar Palmgren: ”vi har satsat stort på utemiljön som var otroligt sliten. Fokus har varit belysning och att skapa varierande gårdsmiljöer samtidigt som vi har försökt att spara upp vuxen vegetation”. Dannestam berättar att MKB satsade väldigt mycket på utemiljön i Augustenborg. Staden kallas även för Eko-staden på grund av just sin miljöprofilering.

Vad har effekterna av dessa åtgärder blivit?

Det kunde tidigare vara så att hyresgäster inte ville kännas vid att de bodde i dessa områden på grund av dess nedslitna fasader och trista utemiljöer. ”Tack vare upprustning har detta vänt”, förklarar Aleskog. Hos ÖBO visar statistik för området på en positiv utveckling, menar Palmgren. ÖBO kan se att trivselen och tryggheten har ökat i området de senaste åren och kriminaliteten och skadegörelse har reducerats markant. Den genomsnittliga disponibla inkomsten har ökat samt andelen förvärvsarbetande. Detta ger en positiv indikator på ökat status i området, säger Palmgren. I Malmö anses Augustenborg idag vara ett populärt och prisvärt bostadsområde. Området har fått en annan social status än den på 80-90 talet. Dannestam berättar att hyresgästerna är nöjda med sitt boende och att det hålls ungefär 200 studiebesök per år i Augustenborg samt att mediabilden har förändrats från negativ till positiv.

Har ni rivit några fastigheter i området och vad var i så fall orsaken?

Varken KBAB eller MKB har rivit något av sitt fastighetsbestånd. Aleskog berättar att de däremot sålt fastigheter och att orsaken främst varit att de inte ingått i områdets affärsidé. I Malmö har MKB satsar på att renovera och förtäta bostadsområdet Augustenborg, förklarar Dannestam. ÖBO har däremot rivit cirka 250 lägenheter. Anledningen till detta var dels på grund av att renoveringskostnaderna motsvarade nyproduktionskostnader dels att skapa nya bostäder och nya upplåtelseformer och få en bättre blandning.

Hur hanterar ni balansen mellan ert och hyresgästernas olika ekonomiska behov?

På KBAB ger vi hyresgästerna själva en möjlighet att påverka sin ekonomiska situation genom vårt program för Bas- och tillval som sedan regleras på hyran.

De flesta hyresgäster är införstådda med att det krävs en viss upprustning och att det är oundvikligt med en hyreshöjning. Samtidigt gör vi energibesparande åtgärder som skapar en hyressänkning med ca 32 kr/m²/år, förklarar Aleskog. Palmgren beskriver att ÖBO erbjuder de hyresgäster som valde att bo kvar i Markbacken efter upprustningen, en så kallad "kvarboende rabatt". Rabatten innebär en hyreshöjning med 10-12 procent i jämförelse med den generella höjningen på 20-25 procent. Den här rabatten gäller sedan så länge som de bor kvar, säger Palmgren. Hos MKB leder inte de stambyten som utförs till något hyrespåslag men bolaget har gjort infasningar för kvarboende hyresgäster vars hyra höjs, berättar Dannestam. Infasningen ser olika ut för olika lägenheter men ger en procentuellt lägre hyreshöjning i 2 år.

Har vakansgraden ökat/minskat efter upprustning?

Palmgren: "Vi har ingen vakansgrad med undantag för ett fåtal lägenheter som finns tillgängliga om det uppstår behov av byte". Både Aleskog och Dannestam förklarar att de inte heller har några stora vakansgrader i sitt bestånd. Dock anser de båda att det ska finnas lägenheter att tillgå vid behov av byte och vid upprustning.

Har ni höjt hyrorna?

Aleskog berättar att KBAB räknar med en generell hyreshöjning på cirka fem procent och att en upprustning av kök, bad och tillgänglighet, ger en hyreshöjning på cirka 220-230 kr/månad. Samtidigt innebär de energibesparande åtgärder en hyressänkning med ca 32 kr/m²/år. De boende hos ÖBO erbjuds en "kvarboende rabatt", berättar Palmgren, den innebär en hyreshöjning med cirka 10-12 procent. Medan den generella höjningen i jämförelse var på 20-25 procent. Dannestam förklarar att i upprustningens första skeden påverkades inte hyresnivåerna men MKB har gjort infasningar för kvarboende hyresgäster vars lägenheter stam renoveras. Infasningen ser olika ut för olika lägenheter men ger en lägre procentuell hyreshöjning i 2 år.

5. Analys

I detta kapitel analyseras empirin. Fokus ligger på de frågor och svar som är aktuella för uppsatsens syfte. Empirin kopplas sedan till den teoretiska referensramen.

Innan resultatet presenteras följer en påminnelse av uppsatsens syfte, vilket är att undersöka miljonprogrammets/rekordårens komplexa upprustningsproblematik. Uppsatsens frågeställningar är: hur kan upprustningen av miljonprogramslägenheterna genomföras för att på bästa sätt balansera hyresgästerna och bostadsbolagens respektive behov samt vilka åtgärder har vidtagits vid upprustningar av bostadsområden från rekordåren/miljonprogramsåren och vad blev resultatet.

Tillvägagångssättet för besvarandet av uppsatsens syfte resulterade i kvalitativa intervjuer med tre kommunala bostadsbolag som alla har utfört olika typer av åtgärder vid upprustningarna på sina fastighetsbestånd. Den jämförande studien har kopplats till uppsatsens referensram och teori och gav följande analys och resultat.

5.1. Problemen kring fastigheterna

Som tidigare beskrivet är miljonprogrammets bostäder idag av stort behov av omfattande renoveringar. Skälen är många: tekniska svagheter, krav på minskad energianvändning, sociala aspekter samt anpassning till nya behov och en förändrad efterfrågan. Det ökade behovet av åtgärder beror inte på att fastigheterna har missköts, utan är ett resultat av massproduktion under en kort period samt att byggandet präglades av effektivitet och ekonomisk rationalitet. Palmgren beskriver att orsaken till upprustningen som ÖBO har gjort av sitt bostadsbestånd, har varit att området varit rejält nedgånget, vad gäller utemiljön, innemiljön, tekniskt standard och fasader. ÖBO valde att riva delar av sitt bestånd och bygga nytt. Detta på grund av ett önskemål om att få en blandning av nytt och gammalt samt att kunna erbjuda olika upplåtelseformer. Även hos KBAB har lägenheterna renoverats på grund av tekniska brister. Renoveringsgraden har varit från nästan fullständig- till begränsad upprustning beroende på beståndets tekniska status. Dannestam förklarar att Augustenborg under 80–90-talet fick fysiska- och sociala problem med eftersatta gårdar och hög vakansgraden. MKBs syfte med upprustningen var att lyfta området både socialt och ekonomiskt samt att de satsade särskilt på miljöprofilering.

5.2. Investeringsbeslut i kommunala bolag

Den 1 januari år 2011 trädde nya *allbolagen* i kraft. Lagen tillåter allmännyttiga fastighetsbolag att gå med vinst, alltså bedriva verksamheten efter affärsmässiga principer. Lind och Lundström (2011) menar att ”affärsmässiga principer” kan likställas med vinstmaximering. SABO (2011) anser att Lind och Lundström har feltolkat rekvisitet och att kravet på affärsmässighet istället måste förstås i sitt sammanhang och att bostadsbolagen ska sträva efter ett långsiktigt resultat och således inte kortsiktig lönsamhet. Dannestam betonar att MBK är ett affärsmässigt företag men att de har ett socialt ansvar och ska satsa på förvaltning på lång sikt. Samtliga respondenter (MKB, ÖBO, KBAB) menar att det inte har skett någon större förändring i hur respektive företag ser på lönsamheten efter att nya *allbolagen* trädde i kraft. De menar vidare att bolagen (MKB, ÖBO, KBAB) egentligen alltid har strävat efter viss lönsamhet och att de alla har krav om att leverera ett visst resultat till kommunen i den stad de är verksamma. Palmgren medger dock att det tidigare var tillräckligt att ÖBO uppvisade investeringar som enbart gick med nollresultat medan nu, år 2012, har ÖBO ett mål om ett resultat på 60 miljoner.

Enligt SABO (2011) har allmännyttiga bostadsbolag ofta ett avkastningskrav på fem till tio procent. Enligt Aleskog har KBAB ett avkastningskrav som ligger på cirka 6,5 procent och att det inte har förändrats med tanke på nya lagen. Palmgren menar att ÖBO i dag har ett avkastningskrav på stadslåneräntan plus en procent av eget kapital samt att de ser avkastningen på företaget i sin helhet och inte räknar strikt på varje projekt i sig. Dannestam påpekar att MKB försöker hitta lösningar som är förhållandevis lönsamma och att de har krav från Malmö kommun om att bygga 500 nya lägenheter per år. Hon menar vidare att vissa investeringar inte är speciellt lönsamma, men om de inte görs kan det leda till ännu större problem och kostnader.

5.3. Ekonomiska förutsättningar

”*Varje fastighetsägare har sitt eget ansvar!*” anser Sveriges bostadsminister (Attefall i Mattson 2011). Det framkommer tydligt att staten inte avser att finansiera upprustningen av miljonprogrammet. Bostadsbolagens förmåga att själva utföra upprustningen beror bland annat på beståndets kvalitet och sammansättning, företagets ekonomi samt marknadsförutsättningar SABO (2009). Enligt SABO (2009) har bostadsbolag med god ekonomi på starka bostadsmarknader bättre förutsättningar för upprustning av fastighetsbestånd från rekordåren/miljonprogrammet i jämförelse med bostadsbolag med svag

ekonomi på vikande bostadsmarknader. Bostadsbolagen i sistnämnda kategorin har inte samma ekonomiska möjligheter att finansiera en upprustning av beståndet från rekordåren. Samtliga respondenter (MKB, ÖBO, KBAB) beskriver att de upprustningarna som har utförts till största delen har finansierats med eget kapital. Palmgren påpekar att upprustningen av Markbacken delvis även har finansierats genom stora reavinster vid försäljning av andra fastigheter. Aleskog berättar att de har finansierat största delen med eget kapital och i viss mån med hyreshöjning. Enligt Dannestam finansierar MKB sina upprustningar med eget kapital. Marknadsläget är en viktig faktor som påverkar projekten kring upprustningarna och ekonomin samt avgör bostadsbolagens möjligheter för hyreshöjning. Bostadsbolag på starka marknader riskerar i princip inga vakanser (SABO 2009). Samtliga bolag (MKB, ÖBO, KBAB) är verksamma i stora- till medelstora kommuner med balanserade bostadsmarknader.

5.4. Åtgärder

Som Thomsen och van der Flier (2009) påpekar finns det några alternativ att välja på vid kommande upprustningar. Bostadsbolagen kan förlänga livstiden kortsiktigt genom underhåll, förlänga livstiden långsiktigt genom mer omfattande upprustning, riva och bygga nytt eller helt byta inriktning för fastighetsbeståndet. Renoveringsgraden i alla tre case (MKB, ÖBO, KBAB) har varit allt från nästan fullständig till begränsad, beroende på beståndets tekniska status. Upprustningen inom samtliga bostadsområden hos MKB, ÖBO, KBAB pågår fortlöpande. Palmgren framhåller att ÖBO har rivit cirka 250 lägenheter och att anledningen till detta var dels på grund av att renoveringskostnaderna motsvarade nyproduktion, dels att ÖBO hade som mål att få en bredare variation av utbudet.

Vid upprustning krävs att husen uppfyller de krav och behov som ställs på fastigheter idag samt att både fastigheter och områden eventuellt bör anpassas till dagens moderna samhälle. Det handlar bland annat om nya eller skärpta krav på energihushållning samt att bostadsområdena även ska ges en långsiktig hållbarhet ur ett tekniskt, socialt och ekonomiskt perspektiv (Reppen och Vidén 2006). Den mest akuta anledningen till att åtgärder på fastigheterna måste göras är att de börjar bli tekniskt nedslitna. Palmgren beskriver att stamreovering har gjorts i nästan hela beståndet och lägenheter också renoverats till nyproduktionsstandard. Vissa delar av beståndet har även rivits helt och byggts upp på nytt. KBABs bostadsbestånd har krävt upprustning i

form av fullständig och begränsad standard. Detta till följd av att lägenheterna varit tekniskt undermåliga har samtliga lägenheter genomgått strambyte. Dannestam beskriver att upprustningen av bostäderna varit i mindre grad och att fokus har lagts på upprustning av utemiljöerna. Men att MKB har stam renoverat fastigheter i området och att de även har energieffektiviserat utifrån fastigheternas enskilda förutsättningar.

Enligt SABO (2009) är ett ytterligare skäl till förnyelse av miljonprogramsbeståndet det faktum att vissa av dessa bostadsmiljöer inte uppfattas som särskilt attraktiva. Typiskt för beståndet är en storskalig industriell och monoton byggnadsteknik med en trist utemiljö. Samtliga bostadsbolag (MKB, ÖBO, KBAB) har satsat särskilt på upprustning av utemiljön. Som Aleskog på KBAB beskriver det, är utemiljön av stor vikt eftersom det ger ett första intryck av ett område. Även ÖBO har vi lagt mycket pengar på utemiljön som var otroligt sliten. Augustenborg kallas för "Eko-staden" på grund av miljöprofileringen med öppet system för dagvatten, gröna tak och källsortering. Samtliga tre bostadsbolag har satsat på förtätning av bostadsområdena. KBAB, ÖBO och MKB har även alla som mål att bredda variationen av utbudet i nämnda områden. Exempelvis bygger KBAB bygger ett nytt bostadsområde "Sjögången", en exklusivare boendeform med närhet till vatten och båtbygggor. I Markbacken pågår för tillfället projektet "Tegelbruket", en mötesplats för stadens ungdomar. Gemensamt för alla projekten är att de vill lyfta fram områdena och göra dem mer attraktiva. Som Abedian (2006) beskriver tenderar bostadsområden från exempelvis rekordåren att bli mindre attraktiva med tiden och därför är det viktigt att kunna förändra ett områdes image. Fastighetsförvaltning ses idag inte enbart som "omhändertagande av hus" (Lundström 2008). Frågor rörande hyresgästerna och sociala relationer blir allt mer betydelsefulla inom förvaltning. Trevliga boendemiljöer tillfredsställer hyresgästerna och leder till långsiktigt lönsamma relationer enligt Lundström (2008) och MKB, ÖBO, KBAB har alla satsat stora resurser på utemiljöer och socialt arbete.

5.4.1. Effekterna av upprustning

Upprustningar kan i många fall komma att bekostas genom hyreshöjningar. Det behöver inte enbart vara fullständiga upprustningar som resulterar i hyreshöjningar, utan höjningen kan bli aktuell även för begränsade renoveringar menar SABO (2011). I bostadsområden med låga hushållsinkomster begränsas möjligheten att höja hyrorna. Alltför höga

hyreshöjningar, som inte anpassas till hyresgästerna kan leda till vakanser (SABO 2011). ÖBO, MKB och KBAB har alla höjt sina hyresnivåer efter upprustningen utan att det har resulterat i någon ökad vakansgrad. Palmgren påpekar att statistik för området visar tydligt på en positiv utveckling i området. Trivseln och tryggheten har ökat i området och kriminaliteten och skadegörelse har reducerats markant. Den genomsnittliga disponibla inkomsten har ökat samt andelen förvärvsarbete. Detta som en följd effekt av att det uppstått en del utskiftningar efter upprustningarna. Men att de i princip inte har någon vakansgrad undantaget ett fåtal lägenheter som finns tillgängliga om det uppstår behov av byte. Aleskog nämner att KBAB i princip inte har någon vakansgrad alls då det råder bostadsbrist på hyreslägenheter i Karlstad. De har endast eventuellt två lägenheter att tillgå om det skulle bli behov av ett byte. Enligt Dannestam har området fått en annan social status än den hade på 80–90-talet. Mediabilden har förändrats från negativ till positiv och de boende är nu stolta över området vilket återspeglas i den låga vakansgraden.

5.5. Balans mellan hyresgäster och bostadsbolag

En trolig konsekvens är att fastighetsbolagens ekonomiska krav kan komma att stå i strid med hyresgästernas behov. Den nya allbolagen tillåter bostadsbolagen att gå med vinst men detta utesluter inte deras plikt gentemot samhället. Trots vinstsyftet finns det ett intresse av att balansera kraven eftersom hyreshöjningar och missnöjda hyresgäster i många fall leder till ökade vakanser (SABO 2009). Hyresgästerna har vissa förväntningar på sina hyresvärdar och det är genom att leva upp till dessa, och helst överträffa dem, som bostadsbolaget får nöjda hyresgäster. Hyresgästerna är och den viktigaste faktorn för en lönsam fastighetsförvaltning eftersom dem i första hand bidrar till intäkterna (Högberg och Högberg 2000).

Vanligt underhåll ingår vanligtvis i hyran och medför således ingen hyreshöjning efter att det utförts. I samband med att standarden höjs kan även hyran höjas eftersom lägenhetens bruksvärde ökar (Hyresgästföreningen 2011). För att underlätta situationen för hyresgästerna kan fastighetsbolagen tillämpa en stegvis höjning av hyran efter en upprustning med exempelvis hyresrabatter (Westin 2011). Många fastighetsbolag anordnar även samråd inför en upprustning. Vid samrådsprocessen kan hyresvärd och hyresgäster samlas och diskutera viktiga frågor angående upprustningen. Men enligt Westin (2011) visar forskning att det trots allt är fastighetsägaren som oftast är

den starkaste aktören i en ombyggnationsprocess. KBABs lösning, för att på bästa sätt möta hyresgästernas behov vid upprustning, har varit att de i första hand ha lägenhetsmoduler för hyresgästerna att bo i och att de även haft reservlägenheter för de hyresgäster som inte har möjlighet att bo i modulerna. Hyresgästerna hos KBAB kompenseras även ekonomiskt motsvarande med cirka en månads hyra. Aleskog anser att det är mycket viktigt att informera hyresgästerna om vad som kommer att ske. KBABs hyresgäster får sedan möjlighet att påverka sin ekonomiska situation genom ett program för Bas- och tillval. Detta är något som sedan påverkar hyran. Aleskog menar att de flesta hyresgäster är införstådda med att det krävs en viss upprustning och att det är oundvikligt med en hyreshöjning. Exempelvis resulterar upprustningen på området Rud av kök, bad och tillgänglighet, i en hyreshöjning på cirka 220-230 kr/månad. De energibesparande åtgärder vi gör skapar en hyressänkning med ca 32 kr/m²/år.

Palmgren berättar att ÖBO erbjuder sina hyresgäster ersättningslägenheter under perioden för upprustning. Även Palmgren anser att det är viktigt att informera om vad som ska göras och även motivera valen för det. ÖBO hade ”workshops” innan upprustningen där hyresgästerna fick delta och komma med idéer. De som inte valde att bo kvar efter upprustningen fick ”kvarboende rabatt”, en hyreshöjning med tio till tolv procent i jämförelse med den generella höjningen på tjugo till tjugofem procent. ÖBO såg även till att möta varje hyresgäst för ett personligt samtal. Enligt Dannestam var inte MKBs primära syfte med upprustningen av Augustenborg att byta ut kundgruppen. MKB strävade snarare efter att motivera hyresgästerna att bo kvar. Upprustningen av utemiljön påverkade inte hyresnivåerna menar Dannestam. I skedet för upprustningen involverade man hyresgästerna. De fick tycka till och komma med sina önskemål. Dannestam förklarar att stambyten som utförs ledde till hyrespåslag. MKB gjorde infasningar, som innebar en viss hyresrabatt, för kvarboende hyresgäster vars lägenheter stamrenoveras. Infasningen ser olika ut för olika lägenheter men ger en lägre procentuell hyreshöjning i två år.

6. Slutsats och diskussion

I uppsatsens sista och avslutande kapitel förs en diskussion och dras slutsatser från analysen för att besvara uppsatsens frågeställning.

Slutsatserna grundas på uppsatsens undersökning samt svar från respondenterna. Det finns även tydliga paralleller mellan deras svar och den presenterade teoretiska referensramen. För att återkoppla till resonemanget: hur de ekonomiska förutsättningarna ser ut för bostadsbolagens upprustning av sitt rekordårs-/miljonprogramsbestånd och vilka blir de ekonomiska effekterna, så har alla bostadsbolagen vidtagit olika åtgärder men av samma orsak och med samma syfte, för upprustningar av delar av sitt fastighetsbestånd. Den främsta orsaken är tekniska brister samt slitna ute- och innemiljöer. I samtliga studerade case har områdena tidigare varit lågstatus områden med dåligt rykte. För att motverka detta har bolagen valt att förändra områdenas utemiljöer och utbud av olika typer av bostäder. Detta på grund av att de önskar att förändra områdets image och göra det mer attraktivt. En stor likhet mellan bostadsbolagen (ÖBO, MKB, KBAB) är att de alla har goda förutsättningar för att kunna genomföra upprustningar av sitt fastighetsbestånd. Samtliga bolag är verksamma i stora- till medelstora kommuner med balanserade bostadsmarknader. Att bolagen har finansierat upprustningarna till största delen med eget kapital tyder på att de har god ekonomi. De åtgärder som utförts i casen kan sannolikt även tillämpas på andra likvärdiga fastighetsbestånd från rekordåren/miljonprogrammet. Dock styrs detta i synnerhet av bostadsbolagens ekonomiska förutsättningar. Problematiken runt upprustningen berör många olika parter, inte minst hyresgäster och fastighetsägare. Det krävs en enorm ekonomisk insats och det framkallar många frågetecken angående hur den finansiella problematiken ska lösas. Stöd från samhället, i form av exempelvis subventioner, kommer bli nödvändigt i framtiden då långt ifrån alla bostadsbolag har möjlighet till att genomföra dessa omfattande upprustningar rent ekonomiskt.

För att återkoppla till frågeställningen: *”hur kan upprustningen av miljonprogramslägenheterna genomföras för att på bästa sätt balansera hyresgästerna och bostadsbolagens respektive behov?”*, så är det är svårt för bostadsbolagen att möta hyresgästernas behov eftersom upprustningen förändrar lägenhetens bruksvärde, vilket sedan ger skäl till hyreshöjning. Det är oundvikligt att upprustningarna inte resulterar i hyreshöjningar och för att mildra effekten av

höjningar erbjuder samtliga bolag någon form av hyresrabatt. Det förefaller även att det är grundläggande med god kommunikation med hyresgästerna och att bostadsbolagen involverar hyresgästerna i upprustningsprocessens tidiga skede, för att på så sätt minska missnöjet.

Den nya *allbolagen* som tillåter kommunala bostadsbolag att gå med vinst kan succesivt förändra på vilket sätt bolagen lönsamhets beräknar och kan resultera i att samhällsansvaret blir lidande. Undersökningen visar på att alla bolagen tar hänsyn till sitt sociala ansvar men trots det framgick det att ett av bolagens avkastningskrav förändrats markant efter att den nya lagen trädde i kraft. Den svåra balansgången för bostadsbolagen är således att fastigheterna måste rustas upp så att de inte förlorar sitt värde. Samtidigt kan upprustningsnivån inte bli så kostsam att konsekvensen blir att bolagen försummar sitt sociala ansvar gentemot hyresgästerna.

En slutlig återkoppling görs till frågeställningen: *”vilka åtgärder har vidtagits vid upprustningar av bostadsområden från rekordåren/miljonprogramsåren? Vad blev resultatet?”* Av de alternativa lösningarna så ansåg samtliga av fastighetsbolagen att rivning inte var den mest optimala lösningen för att finansiera upprustning. Dock valde till exempel ÖBO att riva en del av sitt bestånd för att nå sin vision om att blanda gammalt och nytt. Alla bostadsbolag har satsat stort på förbättring av utemiljön eftersom det skapar trygghet och ökad trivsamt i området, vilket kan anses vara ett mer samhällsekonomiskt ansvarstagande. De tre bostadsbolagen (ÖBO, MKB, KBAB) har rustat upp sina bostadsområden i olika omfattning, gemensamt för den invändiga upprustningen är att stambyten varit nödvändiga. Beroende på det specifika bolagets vision för området har sedan varierande ändringar utförts. Undersökningen visar att för samtliga bolag har varit fokus på miljötänk, tillgänglighet samt att skapa ett attraktivare boende med ett varierat utbud för samhällets befolkning. Resultatet från de studerade casens är att områdets status har förändrats till det positiva och att tryggheten samt trivsamt i området har ökat.

Det finns således framgångsrika åtgärder för fastighetsbolag att tillämpa vid upprustning av miljonprogramsbeståndet. Åtgärderna som har utförts i uppsatsens nämnda case kan sannolikt vara förebild för kommande upprustningar, för andra fastighetsbolag med samma problematik. Men det är det specifika fastighetsbeståndets förutsättningar och den finansiella problematiken som ändå resulterar i frågan; **vem ska betala räkningen?**

7. Referenslista

I kapitlet presenteras de källor som ligger till grund för uppsatsens referensram och teori.

Tryckta källor

Abedian, F. (2006). *Imageskapande och marknadsföringskommunikation - En deskriptiv studie om Örebro Bostäders arbete i Vivalla och Markebacken*. Örebro: Örebro Universitet.

Alakoski, S. (2012). Övergivna miljonprogram. *Aftonbladet* 19 mars.

Andersson, G. (2008). *Kalkyler som beslutsunderlag*. Lund: Studentlitteratur.

Backman, J. (1998). *Rapporter och uppsatser*. Lund: Studentlitteratur.

Bjurwill, C. (2001). *A,B,C och D Vägledning för studenter som skriver akademiska uppsatser*. Lund: Studentlitteratur.

Boyle, E. (1996). An experiment in changing corporate image in the financial services industry in the UK. *Journal of Services Marketing*, 10 (4), 56 – 69.

Ceder, H & Ericson, C. (2010). *Värdering av kommersiella fastigheter med kassaflödesmetoden - Tillfogas metoden för hög pålitlighet?* Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.

Ekengren, A-M & Hinnfors, J. (2006). *Uppsatshandbok – Hur du lyckas med din uppsats*. Danmark: Narayana Press.

Gleeson, M.E. (1992). Renovation of public housing: suggestions from a simple model. *Management Science*, 38 (5), 655-666.

Hall, T & Vidén, S. (2005). The million homes program: a review of the great Swedish planning project. *Planning Perspectives*, (20), 301-328.

Jacobsen, D-I. (2002). *Vad, hur och varför? Om metodval i företagsekonomi och andra samhällsvetenskapliga ämnen*. Lund: Studentlitteratur.

Lind, H och Lundström, S. (2007). *Bostäder på marketens villkor*. Stockholm: SNS Förlag.

Lind, H och Lundström, S. (2011). *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar*. Stockholm: KTH.

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

Lundström, S. (2008). *Fastighetsförvaltning. I Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*. (10.uppl.). Stockholm: Fastighetsnytt.

Mattson, L (2011). ”Bostadsministern: Renoveringar inte statens ansvar” *Hem & Hyra* 7 april.

Nordlund et al. (2008). *Fastighetsförvaltning. I Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*.(10.uppl.). Stockholm: Fastighetsnytt.

Nordström, C. (1999). *Möjligheter för miljonprogrammet*. Trelleborg: AB Svensk Byggtjänst.

Persson, E. (2008). *Fastighetsförvaltning. I Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*.(10.uppl.). Stockholm: Fastighetsnytt.

Proposition 2009/10:185. *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*. Stockholm, Finansdepartementet

Reppen, L och Vidén, S. (2006). *Att underhålla bostadsdrömmen – Kvaliteter och möjligheter i flerbostadshus från 1961-1975*. Stockholm: Formas.

Schönning, P. (2010). *En jämförelse mellan kommunala och privata bostadsbolag: Studier i investeringskalkyler gällande upprustning av fastigheter byggda under Miljonprogrammet i Stockholm*. Karlstad: Karlstad universitet

SFS 2010:879. Om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Stockholm: Socialdepartementet.

Turner, B. (1997). Municipal Housing companies in Sweden: On or off the market? *Housing Studies*, (12), 477-488.

Elektroniska källor

Asbest. (2012). *Wikipedia*. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://sv.wikipedia.org/wiki/Asbest> (2012-05-05).

Bostadsbolaget (2012). *Hit går din hyra*. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.bostadsbolaget.se/For-vara-hyresgaster/Listsida---kategorier/Hit-gar-din-hyra/> (2012-05-05).

Boverket (2008). *Den kommunala allmännyttans historia*. Karlskrona: Boverket. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Om-Boverket/Webbokhandel/Publikationer/2008/Den-kommunala-allmannyttans-historia/> (2012-05-05).

Boverket (2011). *Upprustningsbehov av rekordarens flerbostadshus*. [Elektronisk]
Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Planera/Sverigebilder2/Hur-mar-husen/Upprustningsbehov-av-rekordarens-flerbostadshus/> (2012-04-28).

Bruksvärde. (2012) *Hyresnämnden*. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.hyresnamnden.se/DomstolarRoot/Hyresnamnden/Amnesomraden/Skalig-hyra/Bruksvarde/> (2012-05-05).

Energimyndigheterna (2011). *Renovera energismart*. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.renoveraenergismart.se/wp-content/uploads/2011/09/Renovera-energismart-sept-2011.pdf> (2012-05-01).

Humankapital. (2012). *Nationalencyklopedin*. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.ne.se/humankapital> (2012-05-17).

Hyresgästföreningen (2011). *Undersökning bland personer boendes i hyresrätter där ombyggnad/renovering pågår eller nyligen har avslutats webbundersökning*. [Elektronisk]
Tillgänglig:
<http://www.mynewsdesk.com/se/pressroom/hyresgastforeningen/pressrelease/view/ny-undersokning-har-du-raad-att-bo-kvar-vid-en-ombyggnad-737321> (2012-05-09).

KarlstadKommun (2009). *Orrholmen*. [Elektronisk] Tillgänglig:
[http://www.karlstad.se/apps/symfoni/karlstad/karlstad.nsf/\\$all/0161514A33CD96B7C125749E004A0271](http://www.karlstad.se/apps/symfoni/karlstad/karlstad.nsf/$all/0161514A33CD96B7C125749E004A0271) (2012-04-05).

Kvalitetssäkring. (2012). *Wikipedia*. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://sv.wikipedia.org/wiki/Kvalitetss%C3%A4kring> (2012-05-05).

Länsstyrelsen Skåne län. (2011). *Bostadsmarknadsanalys 2011*. [Elektronisk]
Tillgänglig:
<http://www.lansstyrelsen.se/skane/Sv/publikationer/2011/Pages/bostadsmarknadsanalys-2011.aspx>. (2012-05-30).

Länsstyrelsen Värmland. (2011). *Regional Bostadsmarknadsanalys Värmlands län 2011*. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.lansstyrelsen.se/varmland/Sv/publikationer/2011/Pages/regional-bostadsmarknadsanalys-varmland-2011.aspx>. (2012-05-30).

Länsstyrelsen Örebro län. (2011). *Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2011*. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.lansstyrelsen.se/orebro/Sv/publikationer/2011/Pages/201124-laget-pa-bostadsmarknaden-i-orebro-lan-2011.aspx> (2012-05-30).

MalmöKommun (2010). *Augustenborg*. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.malmo.se/Medborgare/Kultur--noje/Arkiv--historia/Kulturarv-Malmo/A-D/Augustenborg.html> (2012-04-25).

Mossfeldt, C (2011). "*Carl Mossfeldt om Miljonprogrammets framtid - Miljonprogrammets renovering en större fråga än enbart bostäder*". [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.newsmill.se/artikel/2011/06/28/miljonprogrammets-renovering-en-storre-fraga-n-enbart-bost-der> (2012-05-29).

Transparens (2012) *Fastighetsvärlden*. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.fastighetsvarlden.se/insyn/kronikor/varfor-ar-det-viktigt-med-transparens/> (2012-05-17)

Option (2012) *Derivatinfo*. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.derivatinfo.com/education.php?id=39> (2012-05-17)

PCB. (2012). *Wikipedia*. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://sv.wikipedia.org/wiki/PCB> (2012-05-04).

Realränta. (2012). *Nationalencyklopedin*. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.ne.se/realr%C3%A4nta> (2012-05-16).

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag [SABO].(2011). *Lönsam energieffektivisering – myt eller möjlighet*. Stockholm: SABO [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://mb.cision.com/Public/MigratedWpy/78169/9142366/b2089c4c06d22852.pdf> (2012-05-15)

Sverige Allmännyttiga Bostadsföretag [SABO].(2011). *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar*. Stockholm: SABO [Elektronisk]. Tillgänglig: http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2011/apr/Documents/Hur%20ett%20aff%C3%A4rsm%C3%A4sigt%20bostadsf%C3%B6retag%20agerar%20-%20en%20kommentar%20fr%C3%A5n%20SABO.pdf (2012-05-15)

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag [SABO]. (2009). *Hem för miljoner – Förutsättningar för upprustning av miljonprogrammet – rekordårens bostäder*. Stockholm: SABO [Elektronisk]. Tillgänglig: http://www.sabo.se/SiteCollectionDocuments/hemformiljoner_rapport_lu.pdf (2012-05-16)

Socialt kapital. (2012). *Wikipedia*. [Elektronisk] Tillgänglig: http://sv.wikipedia.org/wiki/Socialt_kapital (2012-05-16).

Transaktionskostnader. (2012) *Regeringen.se*. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.regeringen.se/content/1/c6/03/70/42/e367519e.pdf> (2012-05-17)

Trä- och möbelindustriförbundet [TMF]. (2009). *Miljonprogrammet 2015 – en rapport om den nya bostadsbristen*. Stockholm: TMF [Elektronisk].

Westin, S. (2011). ”... men vart ska ni då ta vägen?” *Ombyggnation ur hyresgästernas perspektiv*. Stockholm: Hyresgästföreningen [Elektronisk].

Örebro Bostäder. *Markbacken*. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.obo.se/sv/Bostader/Vara-stadsdelar/Bo-pa-vaster/Markbacken/> (2012-04-15).

Örebro Kommun (2012). *Tegelbruket*. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.orebro.se/11990.html> (2012-04-20).

Muntliga intervjukällor

Peter Palmgren, Örebro Bostäder AB, Projektledare.

Åse Dannestam, MKB Fastighet AB, Projektledare.

Rolf Aleskog, Karlstads Bostad AB (KBAB), Projektledare.

8. Bilagor

8.1. Intervjuguide – transkriberade intervjuer

Nedan följer transkriberade intervjuer. De är sammanställda efter anteckningar och inspelning av intervjuerna med respondenterna.

8.1.1. Peter Palmgren, ÖBO

1. Vilken är din yrkesroll?

Jag jobbar som projektutvecklare på Örebro Bostäder och har gjort det sedan 2000 då allt startade i Markbacken.

2. Är Markbacken ett typiskt Miljonprogramsområde?

Markbacken började byggas sent 50-tal så det är snarare kanske från Rekoråren och ligger i den första ”bostadsringen”, från centrum set. Den andra ”bostadsringen” mot väster i Örebro är mer typiskt miljonprogram och omfattar områden som Oxhagen, Varberga och Vivalla,

3. Har ÖBO rustat upp några fastigheter i området Markbacken och vad har i så fall varit orsaken till detta?

Vi har under de senaste åtta åren byggt om 550 lägenheter (lght), rivit 250 lght och byggd 74 nya lght. ÖBO har investerat cirka 500 miljoner i projektet. Orsaken till upprustningen var att området vid denna tidpunkt var rejält nedgånget, vad gäller utemiljön, innemiljön, tekniskt standard och fasader. Att vi valde att riva och bygga nytt berodde på att vi önskade att få en blandning av nytt och gammalt samt att kunna erbjuda olika upplåtelseformer.

4. Finns det bestånd kvar som är i behov av omfattande upprustning?

Vi ett område som vi kallar för ”gula” Markbacken, som ligger allra närmast stan, där pågår i nuläget stamreoveringar. Sedan bygger vi helt nya radhus i området.

5. Upp till vilken standard har upprustningen varit? Fullständig, begränsad upprustning, minimal upprustning?

Det varierar ju väldigt mycket. Stamreovering har vi ju gjort överallt och sen har vi även bytt värmesystem i de första etapperna. Elsystem är utbytta i varierande grad, i de sista etapperna är det nu helt moderna fem ledssystem. I

den sista ombyggnadsetappen har vi i princip blåst ut lägenheterna och renoverat till helt nyproduktionsstandard. Orsaken till det är vi ju vill göra olika saker. När renoveringarna nådde en nivå som motsvarade nyproduktionskostnad valde vi att riva delar och bygga nytt.

6. Vilka åtgärder har vidtagits för att förbättra utemiljön i området?

Här har vi lagt riktigt mycket pengar så vi har satsat stort på utemiljön som var otroligt sliten. När man rör sig där ute så märker man att vi har jobbat väldigt mycket med belysning och vi har också jobbat mycket med den befintliga, uppvuxna, vegetationen och man har alltså sparat det som har varit bra och sedan försökt skapa gårdar och då gårdar med olika karaktär. Det arkitektoniska utseendet och framförallt gårdsmiljöerna ser alltså helt annorlunda ut nu. Sen har det ständigt funnits en vision om att förändra områdets centrum som tidigare har varit områdets ”skamfläck”. Här har idag har projektet Tegelbruket (Örebros motsvarighet till Fryshuset i Stockholm) påbörjats och beräknas vara klart i årsskiftet 12/13. Detta hoppas vi kan lyfta områdets centrum.

7. Vad har effekterna av dessa åtgärder blivit?

Statistik för området visar tydligt på en positiv utveckling i området. Trivseln och tryggheten har ökat i området de senaste fyra åren och kriminaliteten och skadegörelse har reducerats markant. Den genomsnittliga disponibla inkomsten har ökat samt andelen förvärvsarbete, vilket är en följd effekt av att det uppstått en del utskiftningar efter upprustningarna. Detta ger en positiv indikator på ökad status i området.

8. Har ni rivit några fastigheter i området och vad var i så fall orsaken?

Vi har rivit cirka 250 lägenheter. Anledningen till detta var dels på grund av att renoveringskostnaderna motsvarade nyproduktionskostnader sen var det en ganska monoton rytmik här ute och tanken med att riva var att också att skapa nya bostäder och nya upplåtelseformer och få en bättre blandning. Vi har nu byggt fyra nya hus så att så småningom kommer vi att nå den idén med att blanda gammalt och nytt.

9. Anser ni att det snarare är lönsamt att renovera fastigheterna än att riva dem?

Eftersom renoveringskostnaderna motsvarade nyproduktionskostnaderna ansåg vi att det var en bättre lösning att riva och producera nytt helt enkelt.

10. Hur tänker/resonerar ni när ni räknar på lönsamheten vid olika typer av projekt?

Om man ser på Markbacken så gjorde vi väldigt mycket där samtidigt som vi inte hade någon enorm pay-back på alla de olika etapperna. Det beror alltså på vilken etapp vi jobbar med och det blir olika mål för olika etapper då. Vi jobbar på så sätt att vi försöker hantera projektets kostnader och man har ju ett ingångsvärde, alltså fastigheterna är ju bokförda till någonting. Fortsättningsvis blir det ofta mycket pengar när vi tomställer lägenheterna eftersom vi evakuerar och får därigenom inte in någon hyra. Vi ställer i ordning ett antal evakuerings lägenheter och det blir pengar. Sen kostar ju själva renoveringen, konsulter, projekt- och byggledning och entreprenaderna. Allt det upphandlar vi innan uppstart. (Vi blandar upphandling och partnering, det beror på projektet). Sedan får vi en projektkostnad och så för vi in det i en avkastningskalkyl. Vi arbetar med en kalkylmodell där vi använder oss av låneränta och vi har en direktnedskrivning på två procent per år. Man kan, lite slarvigt säga, att vi då har en pay-back tid på fem-sex år och det är ett mål som vi har då.

11. Med tanke på den nya lagen, som tillåter allmännyttiga bostadsbolag att gå med vinst, har det förändrat sättet ni beräknar/resonerar på?

Om man säger så, så var det tidigare ok med ett noll resultat medan vi nu har ett mål med ett resultat på 60 miljoner för 2013. Som kravet från kommunen.

12. Har då företagets avkastningskrav förändrats med tanke på den nya lagen?

Vi ser ju avkastningen på företaget i sin helhet och vi räknar inte strikt på varje projekt i sig. Vi lånar inte pengar per projekt utan vi lånar pengar i företaget. Avkastningskravet är i princip stadslåneräntan plus en procent på det egna kapitalet. Det är också vad lagstiftningen säger och det vi jobbar emot. Det innebär att någonstans 2013 så ska vi leverera 60 miljoner i avkastning på firman. Det är krav vi har från kommunen. Sen är det här komplext.

Med tanke på lagen så håller ju ÖBO på och känner sig fram och egentligen har vi ju alltid haft mål med affärsmässig samhällsnytta, det innebär att vi gör ju kanske en massa saker som kanske inte en privat investerare skulle göra. Vi gör det av samhällsskäl och det är så lagstiftningen är. Sen tycker nog vi att vi alltid har jobbat så. Jag är dock ingen expert på den där lagstiftningen. Men vi är ju politiskt styrda och vår styrelse är sammansatt av politiker och det är klart att ägardirektiv kan förändras över tiden, så är det ju.

13. Vilka investeringskalkyler använder ni er av vid beräkning av upprustning?

Vi ser delvis på pay-back metod men också på avkastningen. Som sagt så ser vi på avkastningen på företaget i sin helhet och vi räknar inte strikt på varje projekt i sig. Även som vi pratade om så får vi en projektkostnad som vi för in det i en avkastningskalkyl. I kalkylmodellen använder vi oss av låneränta och direktnedskrivning.

14. Använder ni er av några speciella nyckeltal?

Vi gör hyresgästenkäter och frågar alla hyresgäster, det blir vartannat år och det är här våra siffror kommer ifrån. Så de nyckeltal vi ser på gäller främst hyresgästernas trivsamtets nivå.

15. Hur finansierar ni upprustningarna? (Försäljning? Lån? Eget kapital?)

Som sagt så ser vi på avkastningen på företaget i sin helhet och vi räknar inte på varje projekt i sig utan vi ser det ju på hela företaget sen lånar vi inte heller pengar per projekt utan vi lånar pengar i företaget. Till största delen lånar vi av oss själva och delvis finansieras det med eget kapital. Vi har en ganska rejäl reavinst tack vare en försäljning som vi gjorde som vi nu återinvesterar i ombyggnader och har därigenom kunnat finansiera upprustningen av Markbacken. Så de pengarna är ju användbara i det övriga beståndet.

16. På vilket sätt tror ni att en renovering/upprustning av fastigheterna påverkar boendemiljön i området?

Det är nog väldigt mycket som statistiken visar att det har blivit ett tryggare, trivsammare boende och jag tror också att variationen är väldigt viktig. Tidigare var det väldigt lika allting, det var ingen skillnad från trappuppgång till trappuppgång och man visste knappt vart i Markbacken man var någonstans.

Nu är det mer tydliga karaktärer hos respektive gård och det är viktigare med blandmiljöer och att det uppfattas även som effektivare.

17. På vilket sätt tar ni hänsyn till hyresgästernas behov vid upprustning? Vart är finns den största problematiken?

Vi erbjuder våra hyresgäster ersättningslägenheter under perioden för upprustning och vi anser att det är viktigt att informera om vad som ska göras och även motivera valen för det. Med tanke på det hade vi ”workshops” innan vi startade upprustningen där hyresgästerna fick delta, komma med idéer. Svara på vad som är bra och vad som är dåligt. Utifrån det då så utformades ombyggnadsprogram och så utvecklades dem inför varje etapp och vi hade nya hyresgästmöten. Sen blir det ju så att det i slutänden blir vi som måste bestämma då det är svårt för många att se helheten. Vi måste ju se till att ekonomi och teknik och alla sådana bitar funkar ihop. Så länge som man motiverar väl så verkar det ändå som att det fungerar bra.

De som inte valde att lämna Markbacken efter upprustningen fick ”kvarboende rabatt” som innebar en hyreshöjning med 10-12 procent i jämförelse med den generella höjningen på 20-25 procent och även upp till ännu mer. Den här rabatten gäller sedan så länge som dem bor kvar. Vi såg även till att möta varje hyresgäst för ett personligt samtal. Sedan arbetade samma personal med projektet vilket vi tror skapar en trygghet hos hyresgästerna då det visar att vi själva tror på projektet. Men sen är det klart att det blev ett visst utbyte av hyresgäster, alla hade ju inte råd att bo kvar.

Vi gör undersökningar och mäter även under projektens gång. Vi märker att det blir en osäkerhet och en otrygghet när ett sådant här projekt dras i gång. Det blir mycket funderingar på att det troligen blir ju vackert så småningom men hyrorna kommer ju att gå upp och så vidare. Det blir lite stökigt. Sen ser vi att efter renoveringarna är gjorda så ökar trivseln och trygghetskänslan kommer tillbaka till nivån som gäller för ÖBO totalt sett.

18. Hur hanterar ni balansen mellan ÖBOs- och hyresgästernas olika ekonomiska behov?

De som inte valde att lämna Markbacken efter upprustningen fick så kallad ”kvarboende rabatt” som innebar en hyreshöjning med 10-12 procent i jämförelse med den generella höjningen på 20-25 procent. Den här rabatten gäller sedan så länge som dem bor kvar.

19. Profilerar sig ÖBO till någon specifik kundgrupp? Har de förändrats efter upprustning?

Vi kan se på statistiken att det har blivit en viss förändring av kundgruppen efter upprustningarna i och med att det blev en viss utflyttning och då också nyinflyttning. Främst syns det på att den genomsnittliga disponibla inkomsten har ökat samt även andelen förvärvsarbetande. Men vi önskar ju ett varierande typ av boende och det gör ju också att det blir viss variation i kundgrupperna.

20. Har vakansgraden ökat/minskat efter upprustning?

Det är nästintill helt fullt överallt så vi har ingen vakansgrad undantaget ett fåtal lägenheter som finns tillgängliga om det uppstår behov av byte. Om någon behöver en lägenhet snabbt så har ju vi ett uppdrag att det ska lösa sig, så att det finns ju alltid ett antal lediga lägenheter för uthyrning.

21. Har ni höjt hyrorna?

Som sagt så blev det ju för dem som inte valde att lämna Markbacken efter upprustningen så att de fick ”kvarboende rabatt”, som innebar en hyreshöjning med 10-12 procent. Medan den generella höjningen i jämförelse var på 20-25 procent.

22. Hur arbetar ni med områdets sociala problematik?

Se fråga om Tegelbruket.

23. Januari 2013 beräknas Örebros nya mötesplats, Tegelbruket, vara färdigbyggt. ÖBO är ju med och finansierar projektet, vad är motivet bakom detta?

Bygget pågår för fullt där och man kan ju säga att det mesta alltså färdigställs under månadsskiftet oktober-november. För att kunna öppna vid årsskiftet 12/13. Det är en jätteinvestering. Om man ser på Markbacken och det vi gjort på boendesidan så har vi investerat ungefär en halv miljard där. Tegelbruket blir ju nu ytterligare hundra sextio miljoner så det är ju en jätteinvestering. Nu har det så att det är kommunen som bygger huset sen är vi med och tecknar ett avtal med föreningen Tegelbruket, där vi varje år kommer att stötta verksamheten men två miljoner. Så vi tar inga investeringskostnader egentligen utan däremot köper vi aktiviteter av föreningen, ett sponsor avtal kan man

säga. Det här är ju bra för hela området och ända sedan jag började här har vi ju kämpat med centrum här. Det har sakta men säkert tynat bort och dött ut, vi har ju haft alla möjliga idéer men inget har blivit förverkligat och det har bara stått som en skamfläck. Det här är nu en fantastisk och otrolig ide. Det är även en hel del fokus på design och det finns idéer om att projicera videokonst på väggarna. Framförallt är tanken att kunna fånga ungdomar som inte har någon föreningstillhörighet. Här ska finnas möjligheten till att bara ”hänga” och att man inte måste vara något speciellt, fotbollsspelare eller vad det nu kan vara, och så tanken att det finns så mycket att se och kanske då som man kan bli intresserad av, allt från rock musik till boxning och dans. På sikt hoppas vi också på att många sociala projekt kan komma att utgå härifrån. Projekt som ”ensamma mammor”, ”lugna gatan” och sådant.

24. Vad är er målsättning- och vilken är framtidsplanen för området?

Fortsätta våra planer för byggandet av Markbacken givetvis. När jag började var visionen från bostadsområde till stadsdel och sen tänka inte krångla till det. Helt enkelt; från otryggt till tryggt, från monotont till varierat. Sen med fokus på tillgänglighet naturligtvis. Det här är fyrvåningshus utan hiss så vi har ju jobbat en hel del med det, många trapphus men inte alla, har ju fått hiss. Jag tror det är viktigt att vi har tagit i ordentligt, att det syns att det har hänt något. Sen är det framförallt viktigt vad stans övriga medborgare tycker, att de också ska känna en stolthet. De flesta örebroare åker ju bara förbi men syns det att det händer något så börjar ju folk fundera på vad det är som händer och det är känslan i Markbacken; att det verkligen syns att det har förändrats. Så det är ju vad vi har jobbat med och vad vi i framtiden kommer att fortsätta jobba mot och med.

8.1.2. Rolf Aleskog, KBAB

1. Vilken är din yrkesroll?

Jag jobbar som projektledare och främst då med ROT-renoveringar, från projektets start- och planeringsfas fram till färdigställande.

2. Äger KBAB fastighetsbestånd från Miljonprogrammen och/eller rekordåren?

Båda områdena Rud och Orrholmen är från Miljonprogrammen.

3. Hur stort är KBABs fastighetsbestånd dessa områden?

KBABs fastighetsbestånd är totalt cirka 7300 lägenheter. Av dessa är cirka 6200 ”vanliga” lägenheter medan ungefär 224 stycken är servicelägenheter. Sedan finns det i övrigt, och i egen regi, cirka 860 studentlägenheter.

4. Har KBAB rustat upp några fastigheter ur Miljonprogramsbeståndet (Orrholmen och Rud) och vad har i så fall varit orsaken till detta?

Av det totala beståndet på ca 7300 lägenheter så har ungefär 3100 av dessa lägenheter renoverats på grund av tekniska brister. Renoveringsgraden har varit allt från nästan fullständig till begränsad beroende på beståndets tekniska status.

Orrholmen – Det har uppstått omfattande vattenskador på grund av ändrat beteende mönster, idag duschar man istället för att bada och detta har inte den gamla fuktspärren tålt. Vi går nu in och byter ytskikten. Från att ha varit kakel på vägg och plastmatta på golv till att ha helkaklat. Nya installationer görs också och dessa läggs i underliggande lägenhets tak. I köken behålls stommarna men lådinsatser och luckor byts ut. Målning och tapetsering samt byte av golvmatta ingår ej. På Orrholmen har även stora åtgärder gjorts på fasaden. Den byggdes med stora prefabricerade betong element som med åren började spricka upp i fogarna, detta resulterade av inläckage av vatten och kyla. Detta åtgärdades 2004 genom tilläggs isolering på fasad och tak samt fönsterbyte.

Rud – Gör om badrum och kök på samma sätt som på Orrholmen. Här ges möjlighet för Basval eller Tillval. Det innebär att hyresgästen själv kan välja upp till vilken standard lägenheten skall rustas upp till och så regleras sedan detta på hyran.

5. Finns det bestånd kvar som är i behov av omfattande upprustning?

Inte av omfattande upprustning men cirka hälften av lägenheterna från miljonprogrammen finns kvar och de kräver allt från fullständig till begränsad upprustning. Målet är att renovera cirka hundra lägenheter per år. Just nu är Rud det prioriterade området och det har delats upp i fyra etapper som beräknas vara färdigt 2015.

Innan vi startade upprustningarna gjorde vi en ”ranking” av beståndet. Vi ställde upp fem objekt i vårt bestånd, från olika områden, mot varandra och gjorde en inventering av dess skick för att få koll på fastigheternas status. Med

detta sammantaget gjorde vi sen en ”ranking” och med hjälp av detta kunde vi göra en prioriterings följd.

6. Upp till vilken standard har upprustningen varit? Fullständig, begränsad upprustning, minimal upprustning?

Inom vårt bestånd har det främst krävts upprustning i form av fullständig och begränsad standard. Detta som följd av att lägenheterna varit tekniskt undermåliga. Sedan är det lägenheternas skick i övrigt som har fått avgöra hur mycket som behövs göras. Minimal upprustning är inte vanligt förekommande. Vi har ökat fokus på tillgänglighet genom att till exempel bredda dörrar och så vidare.

7. Vilka utvändiga åtgärder har vidtagits för att förbättra området?

När vi gör omfattande åtgärder på lägenheterna försöker vi att i de flesta fall göra en uppfräschning även av utemiljön, det blir ju en del av helheten i upprustningen. Det har ju blivit så att precis som att fastigheterna har stått still så har detsamma varit för utemiljön och så har tankegången varit sån att när vi gör ROT-renoveringen så tar vi även utemiljön. Det är ju det första mötet med ett område som är viktigt och man bildar sig snabbt en uppfattning om hur området är, så själva mötet med området är viktigt.

8. Vad har effekterna av dessa åtgärder blivit?

Det gäller ju att få ett område så attraktivt som möjligt, det gäller ju att göra en smart renovering så att man slipper att få en alltför hög hyreshöjning och där ligger vi ganska bra till.

Förr kunde det också vara så att folk inte riktigt ville erkänna att de bodde i dessa områden på grund av dess nedslitna fasader och trista utemiljöer. Tack vare uppfräschning har detta vänt. På Orrholmen har det till exempel gjorts målningar på väggarna, som konstverk nästan, och det har gjort att det är som att komma in i en helt ny värld och det har lett till att sabotagen minskat.

9. Har ni rivit några fastigheter från Miljonprogrammet och vad var i så fall orsaken?

Inget i vårt bestånd har varit i så dåligt skick att det har behövt rivas. Vi har dock sålt fastigheter och då har orsaken främst varit att de inte ingått i områdets affärsidé.

10. Anser ni att det snarare är lönsamt att renovera Miljonprogrammets fastigheter än att riva dem?

Pratar vi om huruvida det är lönsamt att renovera så anser att det är det, till exempel om man ser på att lägenheterna i många fall har stora ytor som gör det möjligt att anpassa dem ur tillgänglighets syfte. Det är installationerna som är grunden till att vi måste gå in och göra de här renoveringarna och då gör vi energibesparande åtgärder samtidigt, det ligger ju också i tiden för i regel är det ju så att det är ganska kort återbetalningstid på de insatserna man gör. Och som tidigare nämnts har ju inget i vårt bestånd varit i så dåligt skick att det har behövt rivas.

11. Hur tänker/resonerar ni när ni räknar på lönsamheten vid olika typer av projekt?

Vi har en duktig ekonom hos oss som gör utförliga kalkyler utifrån den budget som jag har fått styrelsebeslut på och jag har ju ett visst resultat jag ska prestera från Karlstad kommun. Investeringskostnaden i ett ROT-projekt den ligger någonstans mellan 30 - 40 procent och det är där som jag får sitta och göra en bedömning och bryta ned varje del för sig. Byggsidan har en viss procent som är investering mens på installationssidan är den högre då det krävs en större grad av investeringar men det ligger där omkring. Sedan är det viktigt att specificera, dels så att vi vet och dels så att våra revisorer vet och så att det inte blir felbalanserat.

12. Med tanke på den nya lagen, som tillåter allmännyttiga bostadsbolag att gå med vinst, har det förändrat sättet ni beräknar/resonerar på?

För oss är det ingen större skillnad faktiskt. Vi ska leverera ett visst resultat till Karlstad kommun varje år och det gör vi.

13. Har företagets avkastningskrav förändrats med tanke på den nya lagen?

Vårt avkastningskrav ligger i dagsläget på cirka 6,5 procent och det är inget som har förändrats med tanke på lagen.

14. Vilka investeringskalkyler använder ni er av vid beräkning av upprustning?

Det beror på åtgärden. Det ligger ju mellan 30 och 40 procent och det är som sagt viktigt att få en balans mellan investering och underhåll. Skulle man inte ha någon del som är investering så skulle det inte gå att få runt det ekonomiskt. Viktigt att tala om i klartext vad som är investering. Sedan kan det ju vara del av någonting också det behöver inte vara allt, till exempel att du har en dörr idag som du breddar så är en del då investering.

15. Använder ni er av några speciella nyckeltal?

Nej, det gör vi inte utan ser på helheten i budgeten. En ordinär renovering ligger idag någonstans mellan 500 000 till 600 000 kr per lägenhet men sen kan det vara mycket som spelar in. Vi gör långtids planer på våra budgetar och det började vi med för ca femton år sedan. Då hade vi kanske ett nyckeltal på cirka 450 000 kr för en lägenhet. Dessa siffror har sedan ändrats under årens gång. Företaget har ett stenhårt upplägg för planering av projekten och dess budget. Alla har varsitt flödesansvar och sin prioriteringslista för sin del av budgeten. Sen gör vi även prognoser, tre gånger per år och i ROT-projekten, och även för nyproduktion, gör vi prognoser var tredje månad. Ytterligare måste vi rapportera till styrelsen varje månad hur vi ligger till.

16. Hur finansierar ni upprustningarna? (Försäljning? Lån? Eget kapital?)

Vi har finansierat största delen med eget kapital och i viss mån med hyreshöjning. Vi ska ju ta ut en skäligen kostnad med tanke på storleken på hyreshöjning, det är ju för standard höjande åtgärder vi kan ta ut det på hyran. Men rent generellt kan vi säga att det blir en höjning på ungefär fem procent. Sedan känns det skönt att vi klarar det utan bidrag. Tidigare fick man ju bidrag men vi har ändå klarat oss utan dessa, det är ju en styrka känns det som.

17. På vilket sätt tror ni att en renovering/upprustning av fastigheterna påverkar boendemiljön i området?

Vi anser att det är viktigt att känna stolthet för sitt område. Vi gör det som företag och tror och hoppas att även de boende gör det i och med lyftet som en upprustning medför.

18. På vilket sätt tar ni hänsyn till hyresgästernas behov vid upprustning? Vart är finns den största problematiken?

Vi har några ”backup” lägenheter för de hyresgäster som inte har möjlighet att bo i de moduler som vi sätter upp. Vi ber alla hyresgäster att samla ihop alla sina tillhörigheter enligt anvisningar som de får på ett kort. Sedan får de plast och tejp av oss så att sakerna skyddas. Detta gör vi både för vår och deras skulla. För att arbetet ska gå smidigt att utföra och så att deras tillhörigheter inte ska komma till skada. De kompenseras även ekonomiskt motsvarande cirka en månads hyra. Det är viktigt att tänka på att det inte bara är de fem till elva veckorna som upprustningen på den enskilda lägenheten som gör att våra hyresgäster störs, utan det är under hela tiden som vi rustar upp på området med tanke på maskiner och arbetet på plats. Vi anser att det är mycket viktigt att informera våra hyresgäster om vad som kommer att ske. På grund av det har vi informationsträffar och vi skickar även informations material i form av broschyrer och kontakt uppgifter. Innan och efter upprustningen skickar vi ut enkäter för att ta reda på status på lägenheten, tillvals önskemål och sedan vill vi även veta hur vi skött oss.

19. Hur hanterar ni balansen mellan KBABs- och hyresgästernas olika ekonomiska behov?

Vi ger hyresgästerna själva en möjlighet att påverka sin ekonomiska situation genom vårt program för Bas- och tillval som sedan regleras på hyran. De flesta är införstådda med att det krävs en viss upprustning och att det är oundvikligt med en hyreshöjning. Om man exempelvis tittar på Rud så resulterar en upprustning av kök, bad och tillgänglighet, i en hyreshöjning på cirka 220-230 kr/månad. Det mesta av detta räknas för bolaget som underhåll. De energibesparande åtgärder vi gör skapar en hyressänkning med ca 32 kr/m²/år. Åtgärderna är bland annat snålspolande toaletter och individuella vattenmätare.

20. Profilerar sig KBAB till någon specifik kundgrupp? Har de förändrats efter upprustning?

Vi söker ingen speciell kundgrupp. På Rud har det blivit så att flertalet boende är äldre och det tror vi kan bero på att de tidigare ägt villa i området och när det sedan blivit dags att sälja den har de ändå önskat att bo kvar i området. Sedan är ju lägenheterna anpassade för bättre tillgänglighet.

På Orrholmen är det en uppblandning av studenter och mycket barnfamiljer. Det finns ungefär 140 mindre lägenheter på området som passar för studentliv och sedan är det ett bra område för barnfamiljer.

21. Har vakansgraden ökat/minskat efter upprustning?

Vi har i princip ingen vakansgrad då det råder bostadsbrist på hyreslägenheter i Karlstad. Vi har eventuellt två lägenheter att tillgå.

22. Kommer hyreshöjningar att bli aktuellt?

Vi räknar med en generell hyreshöjning på cirka fem procent. Som jag nyss nämnde om man tittar på Rud så resulterar en upprustning av kök, bad och tillgänglighet, i en hyreshöjning på cirka 220-230 kr/månad samtidigt innebär de energibesparande åtgärder en hyressänkning med ca 32 kr/m²/år.

23. Hur arbetar KBAB med den sociala problematiken?

Vi har en anställd hos oss som arbetar nästan enbart med det sociala i våra bostadsområden. Både med förebyggande arbete och med de störningar som uppkommer. Är väldigt sällan det händer något nuförtiden. Rent praktiskt kan det handla om att arrangera en korvgrillar kväll, gemensam fika eller en bussresa till något resmål. Även nattvandring i områdena är en viktig aktivitet och en del av det förebyggande arbetet.

24. Vad är KBABs målsättning- och vilken är framtidsplanen för områdena Orrholmen och Rud?

Något vi jobbar med och kommer att jobba med är koncept med billigare boende. Vi har även krav på oss från kommunen om att bygga mer, så det kommer vi att göra. På Orrholmen kommer projektet Sjögången snart att påbörjas, det är ett antal hyresrätter som ska byggas ute i viken på Orrholmen och kommer vara flytande ute i vattnet. Detta boende är inte fokus på det billiga men ett attraktivt boende. Här är det flesta boende de som sålt sina villor/bostadsrätter och som vill fortsätta att bo trevligt och bekvämt. Sedan ska vi göra något med uteplatsen mellan två höghusen det är det behov för så det ligger i framtiden. På Rud kommer vi fortsätta bygga och det finns redan tomter och planer för detta.

8.1.3. Åse Dannestam, MKB

1. Vilken är din yrkesroll?

Jag arbetar som projektledare för MKB, Augustenborg med inriktning på miljö.

2. Hur stort är MKBs fastighetsbestånd i detta område?

I området finns 1600 hyresrätter. MKB äger 100 procent av fastigheterna i området.

3. Vill du berätta lite om Augustenborg som område?

Augustenborg byggdes under rekordåren 48-52 (efterkrigstiden). Augustenborg hade engelska bostadsområden som förebild. Det skulle vara en stad i staden.

4. Vad var orsaken och motivet till detta upprustningsprojekt?

På 80-90talet fick Augustenborg fysiska- och sociala problem med eftersatta gårdar och tomma lägenheter (vakansgraden var hög). Upprustningen syftade till att lyfta området både socialt och ekonomiskt. Augustenborg satsade särskilt på ekologi och blev på så sätt lite före sin tid med just miljötank vid upprustning av bostadsområden.

5. Upp till vilken standard har upprustningen varit? Fullständig, begränsad upprustning, minimal upprustning?

Fullständig vad gäller utemiljön. Mindre vad gäller bostäderna. Uppvärmningssystemet i fastigheterna är fjärrvärme. Fasaderna är ”plåtfasader” som tilläggsisolerades på 80-talet. Fokus har lagts på upprustning av utemiljöerna. Augustenborg satsade på eko-lösningar så som gröna tak, öppet dagvatten, källsortering osv. Upprustningen av Augustenborg är en pågående process. MKB stamreoverer till exempel fastigheterna i området. Driften har inte varit stillastående, Vi har energieffektiviserat utifrån fastigheternas förutsättningar. Bytt belysning till närvarostyrd lågenergi, satt elektroniskt passagesystem till snart hälften av fastigheterna m.m.

6. Vilka åtgärder har vidtagits för att förbättra området? (Invändigt och utvändigt)

MKB satsade mycket på utemiljön i Augustenborg. Staden kallas även för Eko-staden på grund av miljöprofileringen med öppet system för dagvatten, gröna tak och källsortering.

7. Vad har effekterna av dessa åtgärder blivit?

Idag anses Augustenborg vara ett populärt och prisvärt bostadsområde. Området har fått en annan social status än den på 80-90 talet. Området består av hyresrätter och MKB äger samtliga. Hyresgästerna är nöjda med sitt boende. Hyresgästerna är av blandade åldrar. 60 procent av bostäderna är ensamhushåll. Augustenborg har mycket ettor och tvåor i sitt fastighetsbestånd. 60 procent av hyresgästerna har invandrarbakgrund. Två fastigheter i Augustenborg är så kallade seniorbostäder. Äldre hyresgäster ska ha möjlighet att bo kvar i området. Det hålls ungefär 200 studiebesök per år i Augustenborg. Mediabilden har förändrats från negativ till positiv.

8. Anser ni att era åtgärder skulle kunna vara tillämpliga på Miljonprogrammets fastighetsbestånd?

Ja, absolut! Augustenborg används som ledstjärna för MKB.

9. Har ni rivit några fastigheter från det äldre beståndet och vad var i så fall orsaken?

Det har inte rivits några fastigheter i området. MKB satsar på att renovera och förtäta bostadsområdet Augustenborg. Bland annat bygger vi ett höghus med 14 våningar.

10. Hur tänker/resonerar ni när ni räknar på lönsamheten vid olika typer av projekt?

MKB har ett lönsamhetskrav på allt som görs. Vi tittar på livscirkelkostnader. Detta ser olika ut för olika projekt och bostadsområden. MKB försöker hitta lösningar som är hyfsat lönsamma. MKB är ett affärsmässigt företag. Stambyten bidrar oftast inte till någon större lönsamhet, men om de inte görs kan det leda till större problem och kostnader.

11. Med tanke på den nya lagen, som tillåter allmännyttiga bostadsbolag att gå med vinst, har det förändrat sättet ni beräknar/resonerar på?

Det har inte skett någon större förändring i och med den nya lagen. MKB anser själva att företaget länge har drivits med vinstsyfte. Skillnaden idag är att vi har lagstöd för detta. Det är okej och kan därför inte ifrågasättas.

12. Har företagets avkastningskrav förändrats med tanke på den nya lagen? (Siffra?)

MKB har ett krav om att bygga 500 nya lägenheter per år.

13. Vilka är effekterna av den nya lagen? (Ur ett socialt och ekonomiskt perspektiv)

Vi har ett socialt ansvar och ska satsa på förvaltning på lång sikt. Vi arbetar med hållbarhet och sociala frågor.

14. Vilka investeringskalkyler använder ni er av vid beräkning av upprustning?

--

15. Använder ni er av några speciella nyckeltal?

--

16. Hur har denna upprustning finansierats? (Försäljning? Lån? Eget kapital?)

Investeringarna finansieras med eget kapital. Det förekommer även lån från banker. Ingen finansiering från kommunen i dagsläget. MKB är ett affärsmässigt bolag som står under kommunen.

17. På vilket sätt tror ni att en renovering/upprustning av fastigheterna påverkar boendemiljön i området?

Det påverkar mycket! Upprustningen höjer statusen och standarden. Utemiljön skapar trivsel i området. Det är det första man ser. Vakanserna minskar. Området blir mer trivsamt rent generellt.

18. På vilket sätt tar ni hänsyn till hyresgästernas behov vid upprustning? Vart är finns den största problematiken?

MKBs syfte med upprustningen av Augustenborg var inte att byta ut kundgruppen. MKB strävade efter att motivera hyresgästerna att bo kvar. Sen vill vi självklart locka till oss en stabil och uppblandad grupp av hyresgäster. Upprustningen av utemiljön påverkade inte hyresnivåerna. I detta skede involverade vi dessutom hyresgästerna. De fick tycka till och komma med sina

egna önskemål. Stambyten som utförs leder till hyrespåslag. MKB har gjort Infasningar för kvarboende hyresgäster vars hyra höjs. Infasningen ser olika ut för olika lägenheter men ger en lägre procentuell hyreshöjning i 2 år. Osäker på om vi har infasning vid stambyte. Däremot sker infasning när vi gör en bruksvärdering av fastigheterna.

19. Profilerar sig Augustenborg till någon specifik kundgrupp? Har de förändrats efter upprustning?

Som tidigare nämnt så var inte MKBs syfte med upprustningen av Augustenborg att byta ut kundgruppen. MKB strävade efter att motivera hyresgästerna att bo kvar. Sen vill vi självklart locka till oss en stabil och uppblandad grupp av hyresgäster

20. Har vakansgraden ökat/minskat efter upprustning?

Vi har inga vakanser. Förutom de lägenheter vi håller för stambyten.

21. Blev hyreshöjningar aktuellt?

Upprustningen första skeden påverkade inte hyresnivåerna. Stambyten medför hyreshöjningar. I Malmö har man marknadsanpassat hyrorna efter den så kallade "Malmömodellen". MKB har gjort Infasningar för kvarboende hyresgäster vars lägenheter stamrenoveras. Hyrorna förhandlas varje år.

22. Hur arbetar MKB med den sociala biten?

Vi ser miljöprofilen som ett socialt arbete. Vi engagerar hyresgästerna att intressera sig för odlingar osv. Vi arrangerar även olika evenemang. Vi arbetar med sociala frågor hela tiden.

23. Vad är MKBs målsättning- och vilken är framtidsplanen för området Augustenborg?

Vi fortsätter att utveckla Augustenborg. Vi satsar särskilt på förtätning av området och bygger därför ett klimatsmart höghus i området med 14 våningar. Det finns planer om att bygga nya radhus i anslutning till höghuset. Vi utför stambyten i fastigheterna, alla ska få ett nytt badrum. Vi har även utvecklat varmvattenssystemet så att på sikt kommer man bara betala för det varmvatten man själv använder. Idag spelar det ingen roll rent ekonomiskt om du sparar

på varmvattnet. MKB ska inte säga några fastigheter i området Augustenborg. Vi får inte sälja för våra politiker och det finns heller inget önskemål om att göra det. Det finns även parhus i området som MKB planerar att köpa.

