

Utvärdering av SKBs riktlinjer för hyressättning

Utvärderingsrapport

2015-09-15

Innehållsförteckning

Sammanfattning	sid 3
Inledning	sid 4
Tidigare beslut i hyressättningsfrågor	sid 4
Hyreshöjningar de senaste åren	sid 6
Utvärdering av hyresriktlinjerna	sid 10
Utvärderingsgruppens slutsatser och förslag	sid 14

Bilagor:

1. Tabell hyror 2010
2. Tabell hyror 2015
3. Diagram hyror 2010 plus hyreshöjningar 2010-2015 i kr/kvm o år. Rangordnat.
4. Diagram månadshyror 2010 plus hyreshöjningar 2010-2015. Rangordnat.

Utvärdering av SKBs riktlinjer för hyressättning

Sammanfattning

SKBs styrelse tillsatte 2015-01-27 en arbetsgrupp, nedan kallad utvärderingsgruppen, med uppdrag att göra en utvärdering hur SKBs riktlinjer för hyressättning har tillämpats sedan de infördes genom beslut av föreningsstämman 2009. Här följer en sammanfattning av denna utvärdering.

Styrelsen har inom ramen för föreningens stadgar och efter samråd med hyresutskottet att besluta om hyreshöjningar liksom fördelning av dessa på ett sätt som styrelsen finner rimligt och rättvist. Till stöd för styrelsen och hyresutskottet finns de av föreningsstämman 2009 beslutade riktlinjerna för hyressättning. Utvärderingsgruppen är medveten om svårigheterna att hitta ett enhetligt hyressättningssystem som täcker alla uppkomliga situationer och fastigheter samt är hållbart över tid. Den allmänna uppfattningen och samhällsutvecklingen kan också skifta från tid till annan och medföra glidningar i vad som kan anses vara relevant i olika hyressättningssituationer. En slutsats av detta är att ett fullständigt rättvist och allmängiltigt hyressättningssystem inte finns och kan heller inte åstadkommas. SKB har en unik situation på den svenska bostadsmarknaden genom att föreningen själv bestämmer hyrorna. Detta sker internt inom föreningen genom att styrelsen beslutar efter hyressamråd med det av föreningens föreningsstämma utsedda hyresutskottet. Eftersom det är medlemmar som ingår i såväl styrelsen som i hyresutskottet vilka båda bevakar medlemmarnas intressen finns det ingen anledning för föreningen att göra överuttag av hyror eller tillämpa marknadshyror. Tvärtom har särskilt uttalats att SKB tar avstånd från marknadshyror.

Utvärderingsgruppen kan efter utvärderingen konstatera att SKB under många år haft lägre hyreshöjningar än andra bostadsföretag. Även under utvärderingsperioden 2010 – 2015 har SKBs hyressamråd resulterat i hyreshöjningar som varit lägre än andra bostadsföretags. Att vissa fastigheter har fått högre hyreshöjningar än andra är naturligt. Dessa fastigheter hade vid periodens ingång låga hyror i förhållande till andra fastigheter och har även efter perioden låga hyror. Någon orättvis behandling har dessa fastigheter inte utsatts för. Rankas de olika fastigheterna efter utgående hyra har ingen nämnvärd förändring skett under perioden. Hyresstrukturen i föreningen har därför egentligen inte påverkats. Det kan diskuteras om det är bra på lång sikt.

De fastigheter som har högst hyra är de fastigheter som är nyproducerade, vilket är ofrånkomligt eftersom byggpriserna stiger med tiden. Nyproduktionshyrorna sätts med användande av vedertagna kalkylmetoder som används i bostadsbranschen. Nyproducerade fastigheter bör ha ett värde som motsvarar investeringens storlek, annars finns risk för nedskrivningsbehov enligt de redovisningsregler som gäller. Av det skälet är det rimligt att hyrorna i nyproduktionen är höga. Hyrorna i SKBs nyproduktion är dock normalt lägre än hos andra fastighetsägare.

Några ombyggnationer av fastigheter har inte skett under perioden. Däremot pågår stamreoveringar i SKBs fastigheter. Där sätts hyran enligt en schablonhyressättning. Denna hyreshöjning räknas upp med konsumentprisindex projekt för projekt.

Regeln om högsta tillåtna hyreshöjningsskillnad om fyra procentenheter mellan olika fastigheter ett enskilt år har tillämpats vid hyressamråden under perioden.

Sammantaget anser utvärderingsgruppen att SKBs riktlinjer för hyressättning har tillämpats på det sätt som avsågs när de beslutades. **Utvärderingsgruppens slutsats är därför att föreningens riktlinjer för hyressättning bör fortsätta att gälla.**

Inledning

Bakgrund

SKB har vid ett flertal tillfällen under årens lopp reviderat sina riktlinjer för hyressättning. Senast 2009 då föreningens föreningsstämma den 28 maj beslöt att anta de riktlinjer som nu gäller. Samtidigt beslöts att det skulle göras en utvärdering av riktlinjer efter fem års tillämpning, dvs efter hyressamrådet 2014.

Uppdraget

Med anledning av föreningsstämmans beslut 2009 har styrelsen den 27 januari 2015 utsett en arbetsgrupp med uppdrag att göra en utvärdering av föreningens riktlinjer för hyressättning.

Utvärderingsgrupp

Utvärderingsgruppen har bestått av följande medlemmar:

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| - Håkan Rugeland | Ordförande i SKB. |
| - Johan Ödmark | Styrelseledamot. |
| - Anne Charlotte Franze'n Edgren | Ordförande i Hyresutskottet. |
| - Edvin Incitis | Ledamot i Hyresutskottet. |
| - Christer Eklund | Ledamot i hyresutskottet. |
| - Eva Nordström | VD för SKB. |
| - Petrus Lundström | Marknadschef SKB |
| - Henrik Bromfält | F.d. VD för SKB |

Arbetsgruppen har sammanträtt vid ett flertal tillfällen under året. Arbetet inleddes med en genomgång av de gällande riktlinjerna, tidigare utredningar samt olika bakgrundsmaterial. Arbetsgruppen har därefter gått igenom och analyserat hyresutvecklingen mellan 2010 och 2015, bl a hur stora hyreshöjningar som har gjorts respektive år liksom totalt. Jämförelser har också gjorts med hyressättningen i andra bostadsföretag.

Tidigare beslut i hyressättningsfrågor

Frågor om hyressättning, hyreshöjningar och fördelningar av hyreshöjningar mellan olika fastigheter har varit föremål för diskussioner ända sedan föreningen bildades. En kort redovisning om detta kan hittas i framtidsgruppens rapport "SKB 2000 - Kooperation för rättvisa, inflytande och delaktighet", vilken finns tillgänglig på SKBs hemsida. Ytterligare information om dessa frågor finns även i utredningsrapporten "Översyn av SKBs riktlinjer för hyressättning" daterad den 10 januari 2003, vilken också finns tillgänglig på SKBs hemsida. Nedan följer en redovisning av de ändringar som gjorts under senare år.

Beslut om riktlinjer för hyressättning – Föreningsstämman 1997

Föreningsstämman 1997 fastställde följande riktlinjer:

- 1) Vid hyressättning bör hänsyn tas till det allmänna hyresläget i stadsdelen vad avser lägenheter som med hänsyn till storlek, standard och läge är jämförbara samt till möjligheterna att få dem uthyrda, när svag efterfrågan råder.
- 2) För inflyttningshyror i kommande nyproduktion bör liksom hittills gälla högsta möjliga hyresuttag inom ramen för bruksvärdesreglerna.

Beslut om översyn av gällande riktlinjer – Föreningsstämman 2000

Vid SKBs föreningsstämma år 2000 behandlades en motion om hyressättning. Bakgrunden var att motionären ansåg dels att SKBs hyressättningssystem inte bestod av ett system utan av flera, dels att nyproduktionen var missgynnad. Ett argument som framfördes var att om alla fastigheter får samma procentuella hyreshöjning skulle det på sikt innebära att hyresskillnaden i kronor räknat mellan "nya" och "äldre" fastigheter ökar från år till år. Om inte hyressättningen ändrades skulle denna "orättvisa"

skapa orimliga hyresskillnader när den tidigare ”nya” fastigheten efter 30 – 40 år blivit äldre och i behov av reparationer. Diskussionen som därefter följde mynnade ut i att stämman uppdrog åt styrelsen att göra en översyn av föreningens hyressättning. Som framgår nedan redovisades resultatet av översynen för medlemmarna 2002. Beslut om ändring av hyressättningsprinciperna togs sedan på föreningsstämman 2003. Sedan nedan.

Beslut om stadgeändring – Föreningsstämman 2002

Föreningsstämman 2002 beslutade om stadgeändring med anledning av den nya lagen om kooperativ hyresrätt som bl a stadgade att kooperativa bostadsföreningar i sina stadgar ska ange grunderna för hur hyran ska sättas. De nya stadgarna antogs slutligen på en extrastämma i augusti 2002. Lydelsen finns numera i SKBs stadgar § 42 som lyder enligt följande:

De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för Föreningen säkerställs. Hyressättningen av den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.

Nya riktlinjer för hyressättning – Föreningsstämman 2003

Vid föreningsstämman 2003 behandlades den ovannämnda översynen av hyresriktlinjerna. Beslutet fick efter en viss justering av utredningsrapportens förslag följande lydelse:

Föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheterna relativa värde. Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter.

Vidare gäller att för ny- och ombyggda lägenheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrd.

Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter.

Vid ombyggnad medges en jämkning av hyresnivåerna – liksom en viss hyresrabatt.

Till beslutet antecknades därutöver

- nej till marknadshyror
- uppföljning av hyresstrukturer i det årliga hyressamrådet
- utvärdering efter fem år

Nya riktlinjer för hyressättning – Föreningsstämman 2009

SKBs styrelsen tillsatte hösten 2007 en arbetsgrupp med uppdrag att göra en utvärdering av hur SKBs riktlinjer för hyressättning (fastställda av föreningsstämman 2003) hade tillämpats sedan de infördes.

Utvärderingsrapportens slutsats mynnade ut i att de gällande riktlinjerna hade tillämpats på det sätt som avsågs när de antogs. Utvärderingsgruppen föreslog vissa förändringar. Uttrycket ”relativt värde” liksom den efterföljande definitionen av relativt värde kunde uppfattas som svåra att tolka och förstå. Ett sätt att förtydliga och förenkla kunde istället vara att införa stadgarnas § 42 (som på ett övergripande sätt behandlar hyressättning), dels förändra riktlinjernas första stycke. Föreningsstämman beslöt efter diskussion att anta följande riktlinjer för hyressättning.

De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten (stadgarnas § 42).

Under det årliga hyressamrådet gör en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.

Vidare gäller att för ny- och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.

Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter.

Vid ombyggnad medges en jämkning av hyresnivåerna – liksom en viss hyresrabatt de inledande åren – för de boende som redan innehar ett hyreskontrakt

Ovanstående riktlinjer är de nu gällande för föreningen.

Hyreshöjningar de senaste åren

SKBs hyreshöjningar 1999 – 2015 i procent

En redovisning av SKBs hyreshöjningar sedan 1999 framgår av nedanstående tabell. I tabellen redovisas också de hyreshöjningar som Stockholms stads allmännyttiga bostadsföretag gjort under samma period.

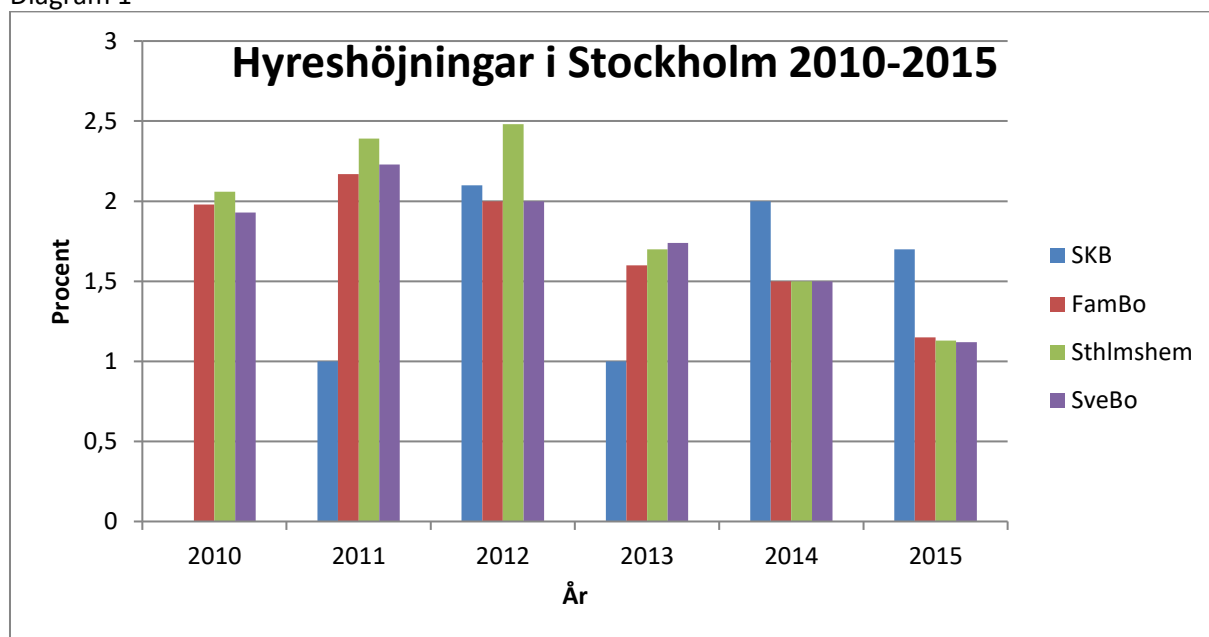
Hyreshöjningar i Stockholm						2015-05-06	
År	SKB		FamBo	S-hem	Sv Bo		
	(%)		(%)	(%)	(%)		
1999	0		0	0	0		
2000	0		2	2	2		
2001	0		2,2	2	2,2		
2002	0		3,1	(12-31kr/kvm) 3,2	3,0	(2-4%)	
2003	2,0	(17 kr/kvm)	2,2	(15,5-18kr/kvm)	2,0	2,2	
2004	2,6	(0,16,20,25,29 kr/kvm) (0 - 3,96%)	2,2	(10,5-26,5kr/kvm) (0,7-2,25%)	(16-20 kr/kvm) 2,0	2,0	(1-3%)
2005	1,5	(0,15,20kr/kvm) (0 - 2,6%)	2,5	(18,55-30kr/kvm) (0,7-2,74%)	2,5	2,5	(0-4%) (1,7 - 4,0%)
2006	0		0	0	-1,2		
2007	1,1	(0,5,21kr/kvm) (0 - 2,69%)	2,0	(0-30kr/kvm) (0-2,31%)	1,8	1,8	(10-2,8%) (0,5-3,3%)
2008	1,4	(0,9,14,19kr/kvm) (0 - 2,4%)	2,0	(0-30kr/kvm) (0-3,16%)	2,0	2,2	(0,85 - 2,85%) (12-3,0%)
2009	2,5	(9,19,24,20 kr/kvm)	2,87	2,64	2,75		
2010	0		1,98	2,06	1,93		
2011	1,0	(0,5,10,15,18 kr/kvm)	2,17	2,39	2,23		
2012	2,1	(0,8,14,17,20,25,30,35)	2,0	(0,99-3,5%)	2,48	2,0	
2013	1,0	(11 kr/km)	1,6	(105-2,7%)	1,7	1,74	(0,8 - 2,7%) (0,55-2,7%)
2014	2,0	(14,19,24,29 kr/kvm)	1,5	(125-1,8%)	1,5	1,50	(125-1,75%) (13-1,75%)
2015	1,70	(10,11...27kr/kvm)	1,15	1,15	1,13	1,12	
Tot 1999-2015	20,6		36,5	36,7	34,5		
Tot 2005-2015	15,2		21,6	22,1	20,2		
Tot 2010-2015	8,0		10,9	11,8	11,0		

Av tabellen framgår att SKB har höjt hyrorna betydligt mindre än vad de allmännyttiga bostadsföretagen gjort. Detta gäller såväl under perioden 1999-2015, perioden 2005 - 2015 som under perioden 2010 – 2015.

Hyreshöjningar i Stockholm 2010 – 2015 i procent

Om särskilt hyreshöjningarna under perioden 2010- 2015 granskas, vilket är den perioden som denna utvärdering omfattar erhålls följande siffror

Diagram 1



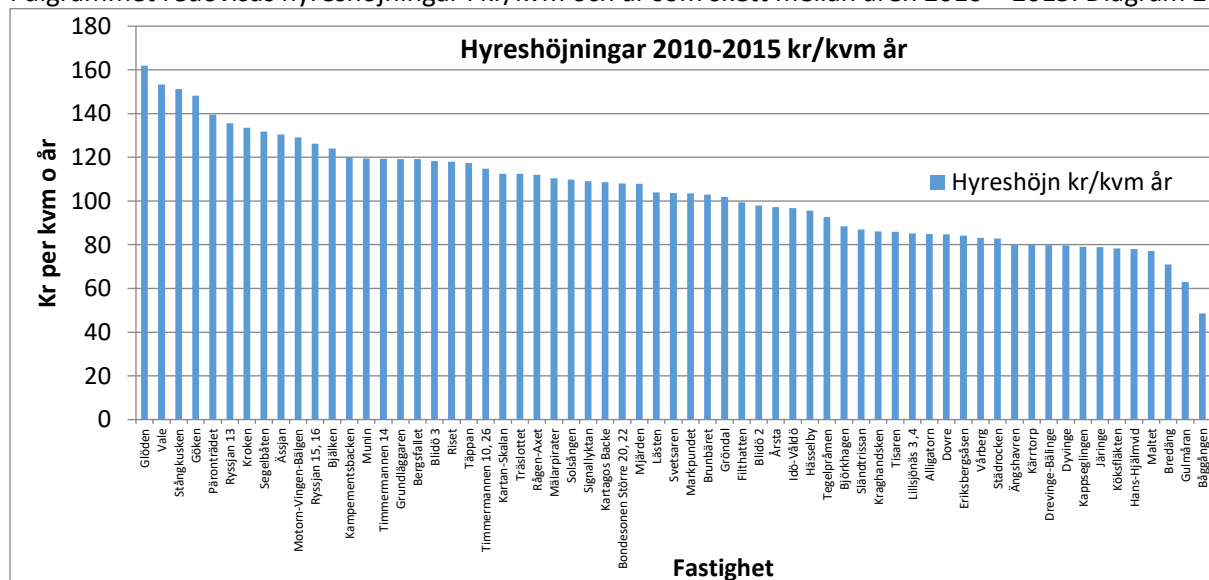
Av diagrammet framgår, liksom av tabell 1 ovan, att SKBs hyreshöjningar under utvärderingsperioden 2010-2015 sammantaget har varit lägre än allmännyttans hyreshöjningar under motsvarande period.

Hyresdifferentieringar 2010 – 2015 i procent respektive kronor per kvadratmeter och år

De hyresdifferentieringar som gjorts gjorts under perioden framgår av tabell 1 ovan. Av tabellen är svårt att utläsa några större skillnader i hyresdifferentieringar som SKB gjort och som de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm gjort.

Hyreshöjningar 2010 – 2015 i kr/kvm o år

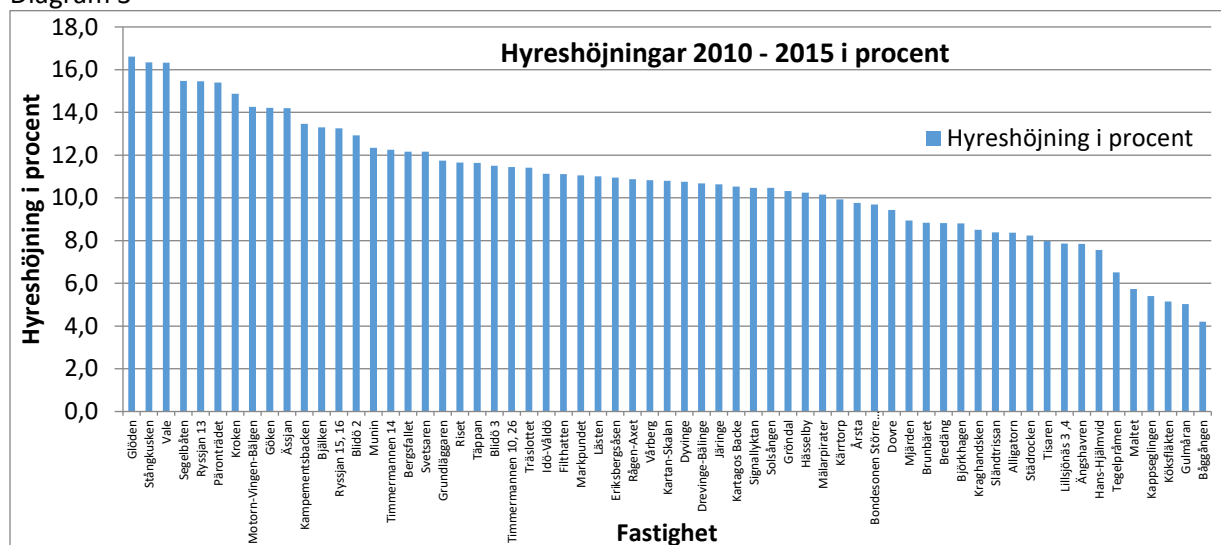
I diagrammet redovisas hyreshöjningar i kr/kvm och år som skett mellan åren 2010 – 2015. Diagram 2.



Hyreshöjningar i procent 2010 – 2015

I diagrammet redovisas hyreshöjningar i procent.

Diagram 3

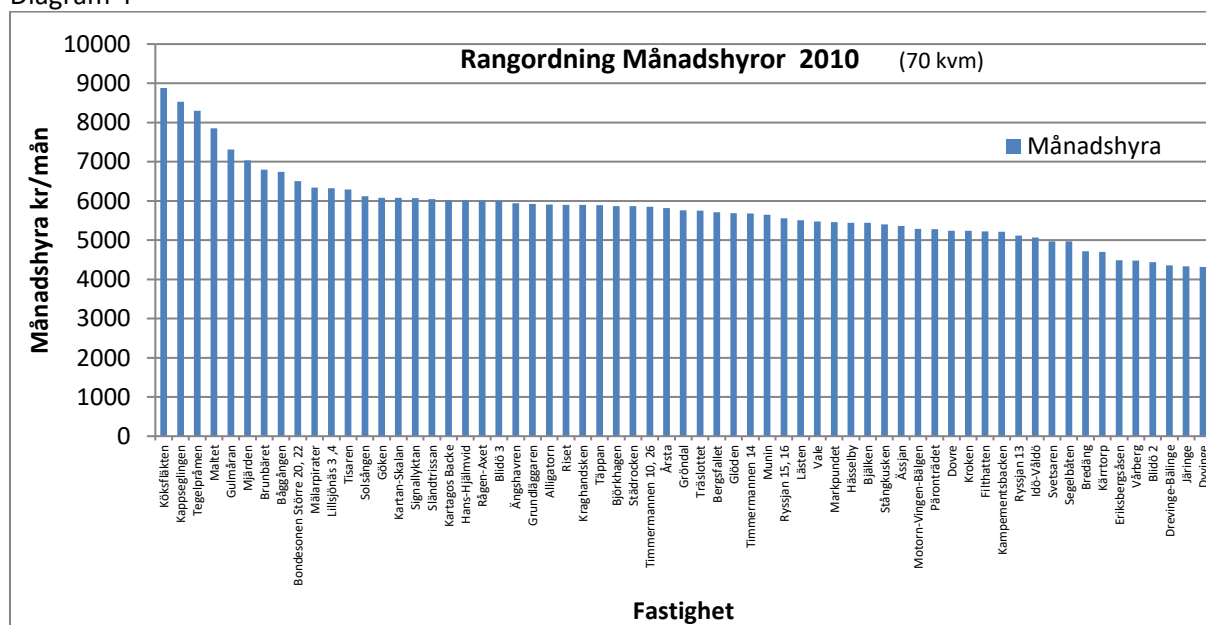


I diagram 2 och 3 ovan ingår förutom de hyreshöjningar som gjorts vid de årliga hyressamråden om nästa års hyra även andra hyreshöjningar som gjorts på grund av bredbandsinstallationer, balkongkompletteringar, tillval av spisar, kylskåp, frysar, säkerhetsdörrar, balkonginglasningar m m. Hyreshöjningar föranledda av stamreoveringar har dock räknats av för att öka jämförbarheten.

Rangordning av månadshyror 2010

I diagrammet nedan har fastigheterna rangordnats efter utgående månadshyra år 2010. För att underlätta jämförelser har antagits en lägenhetsstorlek på 70 kvadratmeter, vilket är den genomsnittliga lägenhetsstorleken i SKBs bostadsbestånd. I diagram 4 och 5 nedan är samtliga hyreshöjningar under perioden medräknade, dvs även hyreshöjningar på grund av stamreoveringar.

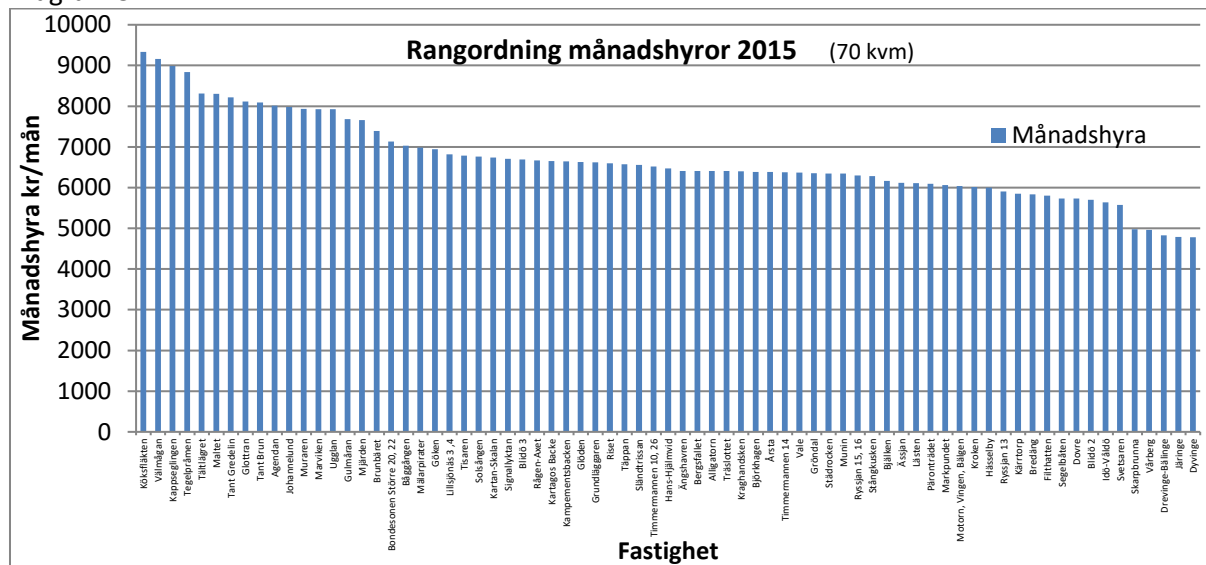
Diagram 4



Rangordning av månadshyror 2015

På motsvarande sätt som ovan har fastigheterna i nedanstående diagram rangordnats efter utgående månadshyra. Denna gång efter månadshyrorna 2015.

Diagram 5



Analys av hyreshöjningarna

Av tabellerna och diagrammen ovan och i bilagorna framgår att SKB har gjort betydligt mindre hyreshöjningar än vad de allmännyttiga bostadsföretagen gjort. Såväl under perioden 1999-2015, perioden 2005 - 2015 och under perioden 2010 – 2015. Vad gäller de hyresdifferentieringar som gjort är det svårt att utläsa några större skillnader i dem som SKB gjort och som de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm gjort.

Granskas de hyresdifferentieringar som SKB gjort ser man att vissa fastigheter, företrädesvis äldre välbelägna fastigheter med låg hyra i innerstaden har fått högre hyreshöjningar än fastigheter i ytterstaden med högre hyra. Den fastighet som vid hyressamråden har fått högst hyreshöjning under perioden är kvarteret Segelbåten med ca 13,6 procent höjning (ca 2,3 procent per år). De som fått lägst hyreshöjning är kvarteret Båggången i Hässelby med ca 4,2 procent höjning (ca 0,7 procent per år). Dessa två kvarter har 2015 följande hyresnivåer respektive månadshyra för en lägenhet om 70 kvm: Kvarteret Segelbåten 983 kr/kvm och år (ca 5 730 kr/månad) och kvarteret Båggången 1 204 kr/kvm och år (ca 7 020 kr/månad). Observera dock att det utöver de årliga hyreshöjningar som gjorts vid hyressamråden har det i olika kvarter förekommit individuella hyreshöjningar av andra skäl, som balkongkompletteringar, stamreoveringar, bredband m m, vilket gör det svårt att jämföra olika fastigheter. Se även avsnittet nedan om övriga hyresjusteringar. Inräknas samtliga hyreshöjningar under perioden är det kvarteret Glöden som fått högst procentuell höjning eller 16.6 %, mycket beroende på hyreshöjningar på grund av balkongkompletteringar i kvarteret.

Samtliga bostadsbolag gör hyresdifferentieringar för att rätta till skevhet i hyresstrukturen i sina olika bostadsfastigheter. Vad gäller allmännyttans hyresdifferentieringar förs löpande en dialog mellan bostadsbolagen och hyresgästföreningen om detta. Olika modeller har tillämpats under åren. Den stora frågan har alltid varit hur stort inflytande lägesfaktorn ska ha. De olika modeller som parterna har använt under årens lopp har haft olika konstruktioner för att ta hänsyn till lägesfaktorn, men även till andra faktorer som ålder, bebyggelsestyp, modernitet etc. SKBs utvärderingsgrupp har gjort jämförelser med allmännyttans hyresdifferentieringar under årens lopp. Även om inte material har funnits för en exakt jämförelse bedömer utvärderingsgruppen att hyresdifferentieringarna inte skiljt sig åt nämnvärt mellan allmännyttan och SKB.

Övriga hyresjusteringar

Förutom de hyreshöjningar som gjorts vid de årliga hyressamråden, som avsett hyreshöjningar för hela bostadsbeståndet för det kommande året, har andra hyresjusteringar gjorts under respektive år. Det är hyreshöjningar som har gjorts individuellt för respektive fastighet eller lägenhet. Sådana hyreshöjningar har varit föranledda av stamreoveringar, balkongkompletteringar, bredbandsinstallationer, tillval av spisar, kylskåp, frysar, balkonginglasningar etc. De kan dels vara av schablonkaraktär som hyreshöjningar med anledning av stamreoveringar eller bredbandsinstallation. De kan också vara av självkostnadskaraktär och som beräknats och beslutats olika år av SKBs förvaltningsavdelning. Exempel på sådana är tillval av spisar, kylskåp, frysar, säkerhetsdörrar, balkonginglasningar etc. Samtliga dessa hyreshöjningar som skett individuellt gör det svårt att jämföra hyreshöjningar i olika kvarter.

Utvärdering av hyresriktlinjerna

SKBs övergripande hyressättningsystem sker med stöd av följande:

1. SKBs stadgar
2. SKBs riktlinjer för hyressättning
3. Det årliga hyressamrådet

Utvärderingsgruppens uppdrag är att göra en utvärdering av SKBs riktlinjer för hyressättning. Utvärderingen koncentreras därför till punkten 2 ovan.

Som framgått tidigare i utvärderingsrapporten består SKBs hyresriktlinjer av olika delar, vilket redovisas i olika stycken i riktlinjerna. Nedan följer en genomgång av respektive del.

1.

Första stycket i hyresriktlinjerna

De totala hyresintäkterna inom SKB ska bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge samt övriga förmåner knutna till lägenheten (stadgarnas § 42).

SKB har under åren fått en allt bättre ekonomi vilket har varit till nytta för föreningen och medlemmarna. Det finns flera anledningar till den förbättrade ekonomin. Räntesänkningar under de senaste 15 åren, kostnadskontroll och effektivisering av verksamheten har påverkat ekonomin positivt. Regelbundna men måttliga hyreshöjningar har varit en viktig del för att säkerställa en god ekonomi. Styrelsen har bl a som uppgift att bevaka att SKBs ekonomin är under kontroll och att en långsiktigt god ekonomi kan säkerställas. En del i det är att se till att intäkterna, dvs hyresintäkter löpande höjs. Detta sker efter samråd med hyresutskottet i de årliga hyressamråden.

Slutsats

Mot bakgrund av kravet i riktlinjernas första stycke och SKBs löpande ekonomiska utveckling anser utvärderingsgruppen att SKB under utvärderingsperioden 2010 – 2015 gjort hyreshöjningar som säkerställt en långsiktigt god ekonomi för föreningen. Regelbundna men måttliga hyreshöjningar har varit och är en viktig del för att säkerställa en god ekonomi för föreningen. Utvärderingsgruppen anser att de hyreshöjningar som gjorts har varit rimliga och inte högre än vad andra hyresvärdar gjort under samma period utan i stället lägre. Vad gäller andra meningerna om hyressättningen för den enskilda lägenheten anser utvärderingsgruppen detta har skett på ett rimligt sätt. Detta utvecklas utförligare under punkt 2 nedan. Utvärderingsgruppen anser sammantaget att hyresriktlinjernas första stycke har följts och andemeningen i riktlinjerna har uppfyllts.

2.

Andra stycket i hyresriktlinjerna

Under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsfastigheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.

En viktig del i hyressättningen är att bedöma hur hyrorna i olika fastigheter förhåller sig till varandra. Att samtliga fastigheter ska ha samma hyresnivå är inte möjligt. En skillnad beroende på de olika faktorerna som nämns ovan i riktlinjernas första stycke är rimligt och normalt. Att hyran för den enskilda lägenheten är beroende lägenhetens storlek är självklart. Att nya fastigheter får en hög inflyttningshyra är oundvikligt beroende på grund av att produktionskostnaderna ökar hela tiden. Liksom att fastigheter i ett attraktivt läge ska ha högre hyra än en fastighet i ett mindre attraktivt läge. Likaså att fastigheter med hög standard har högre hyra än fastigheter med lägre standard. Standard har en stark koppling till fastighetens ålder. Normalt har nyare fastigheter högre standard än äldre. Någon större skillnad i standard finns dock inte i SKBs bestånd. Samtliga fastigheter har modern standard. SKB har inga omoderna lägenheter.

Att mäta de olika faktorerna och dess tyngd är inte enkelt förutom lägenhetens storlek. Ålder kan bedömas efter fastighetens byggnadsår, men de flesta äldre fastigheterna har renoverats till modern standard någon gång under årens lopp. Ålder och standard har en nära koppling till varandra. En möjlighet att bedöma dessa faktorer är att använda fastighetens värdeår enligt skatteverkets bedömning. När en fastighet renoveras eller byggs om erhålls ett nytt så kallat värdeår av skatteverket då fastigheten samtidigt får ett nytt taxeringsvärde. Detta värdeår ger en god vägledning hur fastighetens ålder och standard ska bedömas. Läge är kanske den svåraste parametern att bedöma. Lägesfaktorn har under lång tid diskuterats inom bostadsbranschen och är föremål för olika tolkningar. Framförallt hur parametern ska mätas eller bedömas. Några exakta svar på detta finns inte. Det är självklart att en lägenhet i ett gott läge värderas högre än en fastighet i ett mindre gott läge. Vad som är ett gott läge kan förstås diskuteras då människor har olika preferenser på vad ett gott läge är. Somliga värderar ett centralt läge i innerstaden mycket högt, med andra värderar ett läge när natur och grönytor högre. Jämför man med bostadsrättsmarknaden som ställer detta på sin spets är det helt klart att ett attraktivt läge har mycket stor betydelse på priset, dvs vad en person är beredd att betala för sitt boende. Även tidigare enkäter bland SKBs medlemmar visar att ett attraktivt läge värderas mycket högt och ger en högre betalningsvilja. Attraktiva lägen har visat sig vara framförallt centrala lägen i innerstaden. Ett annat sätt att bedöma det inom SKB är att se vilka kötider som erfordras för att få lägenheter inom olika lägen. Lägenhetens hyra samt vilken insats som krävs för lägenheten påverkar också hur attraktiv lägenheten anses vara.

Parametrarna ovan kan variera kraftigt fastighet för fastighet och gör hyressättningen komplicerad t ex när det handlar om en äldre fastighet med låg hyra i ett attraktivt läge. En annan synpunkt som flera gånger framförts av boende i nyproducerade lägenheter är att hänsyn borde tas till den högre hyresnivån i dessa lägenheter. Man accepterar att hyran är hög när man flyttar in, men anser det inte rättvist att hyresskillnaden jämfört med en äldre fastighet ökar med åren vilket skulle bli fallet om den årliga hyreshöjningen tas ut med lika procentsats för samtliga fastigheter. Även en ny fastighet blir så småningom "äldre". Ska en fastighet som byggts ny fortfarande betraktas som ny efter 30-40 år?

Vid de årliga hyressamråden görs en fördelning av den hyreshöjning som samrådet resulterat i. Andra bostadsföretag gör också sådana hyresfördelningar. Eftersom det inom bostadsvärlden inte funnits några vedertagna metoder hur sådana fördelningar ska göras har de gjorts efter allmänna bedömningar efter analys av hyresstrukturen inom fastighetsbeståndet. Inför det senaste hyressamrådet inom SKB, dvs hyressamrådet 2014 om 2015 års hyror, gjorde styrelsen och hyresutskottet en gemensam utredning i syfte att hitta en enklare fördelningsnyckel för detta. Denna fördelningsnyckel användes sedan vid samrådet och har beskrivits på SKBs hemsida och i tidningen Vi i SKB. Syftet var att hitta en fördelningsnyckel som var enkel, förutsebar och samtidigt inte arbets-

eller kostnadskrävande. Modellen innehåller fyra parametrar nämligen den för kvarteret genomsnittliga kötiden som erfordras för att erhålla en lägenhet i den aktuella fastigheten, fastighetens geografiska läge, befintlig hyresnivå och upplåtelseinsats samt standard. Respektive fastighet erhåller genom fördelningsnyckeln en viktad poängsumma som ställs i relation till övriga fastigheters poäng. Utan att gå in närmare på hur modellen är konstruerad i detalj anser såväl styrelsen som hyresutskottet att fördelningsnyckeln kan användas med stöd av SKBs riktlinjer för hyressättning. De olika parametrarnas viktning kan vid behov justeras i samband med hyressamrådet om det bedöms som lämpligt.

De fastigheter som fått högst hyreshöjning under perioden har varit fastigheter i innerstaden med låg hyra. De fastigheter som fått lägst hyreshöjning har varit fastigheter som är nyproducerade, fastigheter med hög hyra och fastigheter i förorterna. De fastigheter som har stamrenoverats har fått högst hyreshöjning, men detta har berott på att de fått ett särskilt hyrespåslag på grund av stamreoveringen och kan därför inte jämföras med övriga fastigheter.

Slutsatser

De hyresfördelningar som gjort under perioden 2010 – 2015 har av utvärderingsgruppen bedömts som rimliga och i linje med hur andra bostadsföretag fördelat sina hyror. De har också gjorts i enlighet med hyresriktlinjerna. Vissa fastigheter har fått högre hyreshöjningar än andra, men det har inte inneburit att enskilda fastigheter har drabbats av oskäligt höga hyreshöjningar vid jämförelse med andra fastigheter. De fastigheter som har fått högre hyreshöjningar har fortfarande låg hyra i jämförelse med andra fastigheter. Rangordningen (se diagram 4 och 5) av olika fastigheters hyror har inte ändrats nämnvärt under perioden. Utredningsgruppen anser därför att de hyresfördelningar som skett har varit rimliga och har skett i enlighet med SKBs riktlinjer för hyressättning. Riktlinjerna har därför fungerat som avsett.

3.

Tredje stycket i hyresriktlinjerna

Vidare gäller att för ny- och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.

Hyressättning i nyproduktionen är också en fråga som ständigt diskuteras. Hyrorna i nyproduktionen upplevs som mycket höga i förhållande till hyrorna i det befintliga beståndet. Det kan exemplifieras med att hyrorna i nyproduktionen i Ursvik kommer att uppgå till 1 650 kr/kvm och år (ca 9 625 kr/månaden för en trerumslägenhet på 70 kvm) och i nyproduktionen i kv Muddus, Norra Djurgårdsstaden uppgår hyrorna till 1 875 kr/kvm och år (10 940 kr/mån) samtidigt som hyrorna i det äldre kvarteret Segelbåten som ligger centralt på Kungsholmen har en hyresnivå på 983 kr/kvm och år (ca 5 730 kr/månad). Att notera är att varmvatten debiteras separat i nyproduktionen sedan några år, vilket ger ett extra pålägg på hyran jämfört med äldre fastigheter. Enligt hyresriktlinjerna ska hyrorna sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda. Det kan tolkas som att hyrorna ska sättas högt, men inte så högt att inte alla lägenheter inte blir uthyrda. Det kan jämföras med formuleringen i 1997 års regler som sade att hyrorna skulle sättas så högt som möjligt. Avsikten med den gällande formuleringen är förstås att nyproduktionen inte ska medföra att det äldre beståndet får högre hyra på grund av att nyproduktionen går med underskott.

Nyproduktionshyrorna är beroende av kostnaderna att bygga de nya bostäderna. För att beräkna hyrorna i nyproduktionen används investeringskalkyler enligt en vedertagen modell som används allmänt inom bostadsbranschen. Syftet med att använda investeringskalkyler är att den hyra som sätts ska visa att den nybyggda fastigheten har ett värde som motsvarar kostnaden för att bygga den. Fastighetsvärdet ska således motsvara investeringsutgiften. Om fastigheten inte har ett värde som motsvarar investeringsutgiften måste en nedskrivning av fastigheten göras. En sådan nedskrivning måste enligt gällande redovisningsregler belasta föreningens resultaträkning, vilket vore olyckligt.

I nyproduktionen är också upplåtelseinsatserna betydligt högre än i det äldre beståndet. Insatsen för en lägenhet innebär att hyran blir lägre än vad den annars skulle vara. Insatser på 250 000 kronor för en trerumslägenhet är inte ovanligt. Detta att jämföra med ca 40 000 kronor för en motsvarande lägenhet i det äldre beståndet. Om insatsbeloppet i nyproduktionen räknas om till hyra motsvarar det 110 - 130 kronor per kvadratmeter och år eller 650 - 750 kronor per månad mer än i det äldre beståndet (för en trerumslägenhet). Till det kommer att varmvatten inte ingår i hyran i nyproduktionen sedan några år. Ett särskilt varmvattentillägg beroende på lägenhetens förbrukning tas ut utöver hyran. Detta varmvattentillägg kan uppskattas till ca 30 kr/kvadratmeter och år, vilket motsvarar ca 175 kronor per månad. Hänsyn till detta måste tas vid hyressättning och vid jämförelse mellan det nya och gamla beståndet.

Nyproduktionshyror hos SKB 2010 - 2016

<u>Kvarter</u>	<u>Hyra kr/kvm o år</u>	<u>Produktionsår</u>
Agendan, Abrahamsberg	1 350	2010
Välmågan, Kungsholmen	1 500	2010
Johannelund, Solna	1 315	2011
Glottran, Årsta	1 350	2011
Muraren, Täby	1 380	2011
Tältlägret, Fruängen	1 410	2013
Tant Gredelin/Brun, Annedal	1 410	2014
Gräsklipparen, Hässelby	1 450	2015
Muddus, Norra Djurgårdsstaden	1 875	2016
Ursvik, Sundbyberg	1 650	2016

Trots de höga hyrorna i nyproduktionen tar SKB normalt ut lägre nyproduktionshyror än andra hyresvärdar.

Vad gäller ombyggda fastigheter så har SKB under perioden inte haft några fastigheter som varit föremål för det som här kallas ombyggnad. Med ombyggda fastigheter har avsetts fastigheter som varit föremål för omfattande byggnadsåtgärder där ombyggnad av kök, väggar och alla inre ytskikt samt andra delar av fastigheten och utemiljön åtgärdats. Det senaste ombyggnadsprojektet med sådan omfattning var kvarteren Norrskenet m fl i Björkhagen som byggdes om i början av 2000-talet. Vid denna omfattande ombyggnad höjdes hyrorna med drygt 40 procent.

SKB har under senare år istället ägnat sig åt stamreoveringar i de fastigheter från 1950-talet och framåt som inte renoverats på många år. Dessa fastigheter har i allmänhet en modern höjd på bänkskåp i köket m m, medan avloppsstammarna och tätskikt i badrum tjänat ut. I dessa fastigheter har vatten- och avloppsledningarna bytts ut, badrummen renoverats i grunden med nya tätskikt, nytt kakel och vitvaror. Vatten- och avloppsledningarna till kök har bytts ut. Vidare har elen i lägenheten bytts ut. Stamreoveringarna i SKBs fastigheter har följt samma upplägg som hos allmännyttan.

I de fastigheter som stamreoverats har hyrorna höjts med ett schablonbelopp som räknats ut. Denna schablonhyreshöjning uppgick ursprungligen till 110 kronor per kvadratmeter och år (ca 13 % höjning) dock maximalt 900 kronor per månad. Beloppet motsvarade ursprungligen ca 650 kronor per månad i hyreshöjning. Schablonbeloppet har räknats upp med konsumentprisindex och uppgår nu (2015) till 125 kronor per kvadratmeter och år (ca 730 kronor per månad) dock maximalt 937 kronor per månad. Noteras kan att byggkostnaderna har stigit betydligt mer än konsumentprisindex och hyreshöjningen har halkat efter betydligt mot vad som var avsett från början. Detta bör justeras för kommande stamreoveringsprojekt.

Slutsatser

Trots att hyrorna i nyproduktionen upplevs som höga är det inte möjligt att sätta lägre hyror. Som ovan nämnts är hyrorna beroende av produktionskostnader som stiger hela tiden. De stiger betydligt mer än konsumentprisindex. SKB sätter ändå nyproduktionshyrorna lägre än andra hyresvärdar. Samtidigt har ambitionen varit att nyproduktionen inte ska belasta föreningens ekonomi eller medföra att andra fastigheter i beståndet får högre hyra. Utredningsgruppen anser att detta har lyckats liksom att hyressättningen har skett i enlighet med föreningens hyresriktlinjer. Vad gäller ombyggda fastigheter har några sådana inte förekommit under perioden. Hyresriktlinjernas formulering om sådana fall har alltså inte varit aktuella att tillämpas.

4.

Fjärde stycket i hyresriktlinjerna

Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter.

Slutsats

Regeln har tillämpats vid hyressamråden under perioden.

5.

Femte stycket i hyresriktlinjerna

Vid ombyggnad medges en jämkning av hyresnivåerna – liksom en viss hyresrabatt de inledande åren – för de boende i kvarteret som redan innehar ett hyreskontrakt.

Slutsats

Som nämnt ovan har några reella ombyggnader av SKBs fastigheter inte genomförts under perioden. Regeln har därför inte varit aktuell att tillämpas.

Utvärderingsgruppens slutsatser och förslag

Utvärderingsgruppens bedömning är att SKBs riktlinjer för hyressättning har tillämpats på det sätt som avsågs när de beslutades. Utgångspunkten för hyressättningen har varit föreningens totala hyresintäktsbehov. Detta har bevakats vid de årliga hyressamråden. Det har gjorts årliga översyner av den totala hyresstrukturen innebärande att vissa fastigheter har fått högre hyreshöjningar än andra, vilket också har varit meningen. Att betänka är dock att dessa fastigheter i jämförelse med andra haft en låg hyra och samtidigt legat i attraktiva delar av staden. Även efter dessa hyreshöjningar har dessa fastigheter en låg hyra i förhållande till andra fastigheter i SKBs fastighetsbestånd. Det har heller inte skett någon reell förändringen i rankingen av fastigheterna vad avser hyran. Den fördelning av hyreshöjningarna som gjort mellan olika fastigheter kan därför inte sägas ha varit för stor. Kötiderna till olika fastigheter har inte minskat utan snare ökat under perioden. Några förändringar i hyresstrukturen kan inte sägas ha skett.

Hyressättningen av nyproduktionen har skett efter användande av vedertagna kalkylmodeller. Trots höga hyror i nyproduktionen har SKBs nyproduktionshyror legat lägre än hos andra fastighetsägare. Ombyggnader av fastigheter har inte förekommit under perioden varför passusen om sådana inte varit aktuell. Spärren mot höga hyreshöjningsskillnader har tillämpats. Utvärderingen efter fem år har gjorts.

Utvärderingsgruppen slutsats är att riktlinjerna har tillämpats på det sätt som avsågs när de beslutades och föreslår att de ska fortsätta att gälla.

Hyror 2010 kr/kvm o år

Bokstavsordning

<u>Fastighet</u>	<u>Hyra 2010</u>
Alligatorn	1 013
Bergsfallet	979
Bjälken	933
Björkhagen	1 006
Blidö 2	761
Blidö 3	1 029
Bondesonen Större 20, 22	1 115
Bredäng	809
Brunbäret	1 165
Båggången	1 155
Dovre	898
Drevinge-Bälinge	747
Dyvinge	740
Eriksbergsåsen	769
Filthatten	895
Glöden	975
Grundläggaren	1 016
Gröndal	987
Gulmåran	1 253
Göken	1 043
Hans-Hjälmsvid	1 031
Hässelby	933
Idö-Våldö	869
Järinge	742
Kampementsbacken	894
Kappseglingen	1 462
Kartagos Backe	1 031
Kartan-Skalan	1 043
Kraghandsken	1 011
Kroken	898
Kärrtorp	806
Köksfläkten	1 523
Lillsjönäs 3 ,4	1 084
Lästen	944
Maltet	1 346
Markpundet	936
Mjärden	1 206
Motorn-Vingen-Bälgen	906
Munin	968
Mälarpirater	1 087
Päronträdet	906
Riset	1 012
Ryssjan 13	877
Ryssjan 15, 16	953
Rågen-Axet	1 031
Segelbåten	851
Signallyktan	1 041
Sländtrissan	1 037

Solsången	1 049
Stångkusken	926
Städrocken	1 005
Svetsaren	852
Tegelpråmen	1 422
Timmermannen 10, 26	1 002
Timmermannen 14	974
Tisaren	1 078
Träslottet	986
Täppan	1 010
Vale	939
Vårberg	768
Årsta	997
Ängshavren	1 019
Ässjan	919

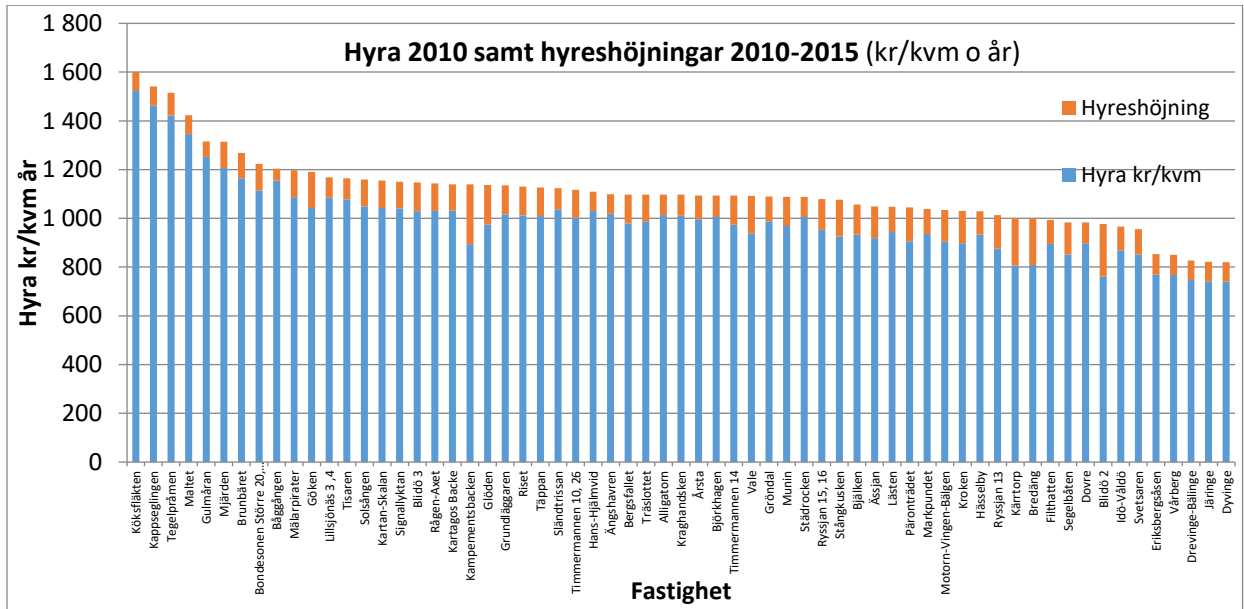
Hyror 2015 kr/kvm o år

Bokstavsordning

<u>Fastighet</u>	<u>Hyra 2015</u>
Agendan	1 374
Alligatorn	1 098
Bergsfallet	1 098
Bjälken	1 057
Björkhagen	1 094
Blidö 2	977
Blidö 3	1 147
Bondesonen Större 20, 22	1 223
Bredäng	1 000
Brunbäret	1 268
Båggången	1 204
Dovre	983
Drevinge-Bälinge	827
Dyvinge	820
Filthatten	994
Glottran	1 391
Glöden	1 137
Grundläggaren	1 135
Gröndal	1 089
Gulmåran	1 316
Göken	1 191
Hans-Hjälmvid	1 109
Hässelby	1 029
Idö-Våldö	966
Johannelund	1 368
Järinge	821
Kampementsbacken	1 139
Kappseglingen	1 541
Kartagos Backe	1 140
Kartan-Skalan	1 155
Kraghandsken	1 097
Kroken	1 031
Kärrtorp	1 002
Köksfläkten	1 601
Lillsjönäs 3 ,4	1 169
Lästen	1 048
Maltet	1 423
Markpundet	1 039
Marviken	1 359
Mjärden	1 314
Motorn, Vingen, Bälgen	1 035
Munin	1 088

Muraren	1 360
Mälarpirater	1 197
Päronrådet	1 045
Riset	1 130
Ryssjan 13	1 013
Ryssjan 15, 16	1 079
Rågen-Axet	1 143
Segelbåten	983
Signallyktan	1 150
Skarpbrunna	853
Sländtrissan	1 124
Solsången	1 159
Stångkusken	1 077
Städrocken	1 088
Svetsaren	956
Tant Brun	1 387
Tant Gredelin	1 408
Tegelprämen	1 515
Timmermannen 10, 26	1 117
Timmermannen 14	1 093
Tisaren	1 164
Träslottet	1 098
Tältlägret	1 424
Täppan	1 127
Ugglan	1 358
Vale	1 092
Vårberg	851
Välmågan	1 570
Årsta	1 094
Ängshavren	1 099
Ässjan	1 049

Bilaga 3



Bilaga 4

