

# Välkommen till Sveriges Allmännyttta

Småkom 27 april 2023

Hanna Larsson

# Sveriges Allmännytta

- 320 medlemmar
  - varav 11 associerade medlemmar
- 975 000 lägenheter
  - 100 till 40 000 lägenheter.
- 30 största äger drygt 50 procent av bostäderna
- 45 procent har färre än 1 000 lägenheter
- 127 företag i kommuner med max 15 000 inv
  - cirka 85 000 lägenheter

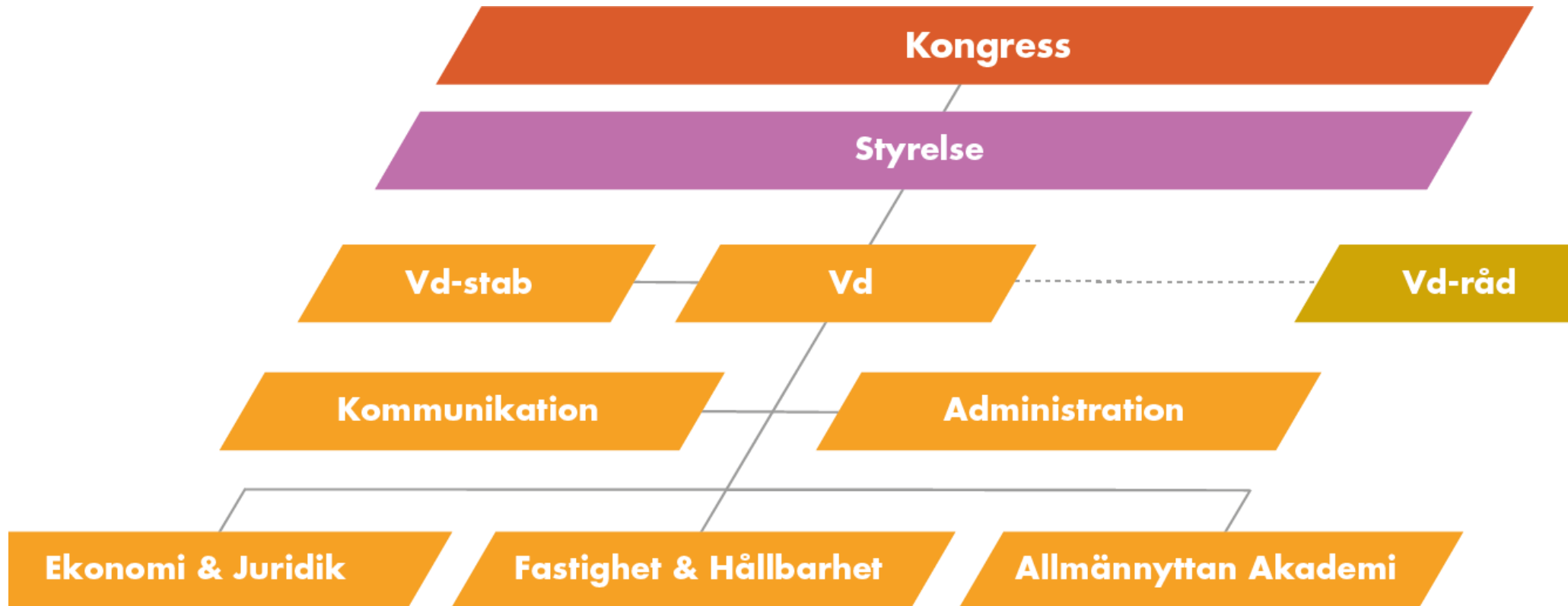


# Våra två roller

- **Som branschorganisationen** ska vi ge stöd och service till våra medlemmar i deras dagliga arbete genom att erbjuda rådgivning, konsultstöd, kurser, nätverk och information.
- **Som intresseorganisationen** ska vi verka för att ge våra medlemmar goda arbetsförutsättningar genom nationell och internationell omvärldsbevakning, opinionsbildning och branschsamarbeten.



# Sveriges Allmännyttas styrning och organisation



# Sveriges Allmännyttas styrelse

- Johan Löfstrand (s), Linköping, ordförande
- Elisabeth Norman (c) Enköping, 1:e vice ordförande
- Carin Ramneskär (m), Uddevalla, 2:e vice ordförande



# Sveriges Allmännyttas vd-råd 2023-2024

- **Norra regionen:** Kenneth Karlsson, Östersundshem och Maria Philipsson, Vilhelmina Bostäder
- **Region Mellansverige:** Mattias Looström, Hallstahem och Fredrik Berglöf, Hammaröbostäder
- **Östra regionen:** Petra Karlsson Ekström, Fastighets AB Förvaltaren och Mats Norrbrand, Håbohus
- **Västra regionen:** Bettina Öster Thunberg, Kungälv's bostäder och Katarina Prick, Skövdebostäder
- **Södra regionen:** Morgan Johnsson, Sjöbohem och Cecilia Önnevik, Svedalahem
- **Sydöstra regionen:** Malin Larsson, Gislavedshus och Stefan Sandgren, Torsås Bostads AB
- **Stor-företagen:** Fredrik Törnqvist, Stångåstaden, och Mattias Tegefjord, Uppsalahem

# Sveriges Allmännyttas råd

- Lokalrådet
- Digitaliseringsrådet
- Hyresrådet
- Energirådet
- Miljörådet
- Rådet för Social Hållbarhet
- Byggherrerådet
- Ekonomichefsrådet



# Nätverk

- Nätverk för energistrateger
- Nätverk för seniorbosamordnare
- Nätverk för webbansvariga
- Nätverk inom fastighetsutveckling
- Nätverk inom utemiljö
- Nätverk för drift- och energifrågor
- Nätverk för stadsdelsutveckling
- Förvaltningsnätverk
- Säkerhetsnätverk
- Nätverk för eftermarknad
- Nätverk för miljöfrågor
- Nätverk för städfrågor
- Nätverk för kommunikatörer

# Konferenser 2023

- Trygghet- och säkerhetskonferens 19-20 april *Göteborg*
- Lokaldagen 27 april, Stockholm
- Kommunikationsdagarna 24-25 mars , Västerås
- Fastighetsdagarna Jönköping 3-4 maj
- SKR Bosociala frågor, digitalt juni Hemma hos Allmännyttan 4-5 oktober i Malmö
- Ekonomidagarna 17-18 oktober Stockholm
- Klimat och energikicken 13-14 nov 2023 Växjö
- Digitalisering 6-7 december, Stockholm
- Mötesplats Allmännyttan 6 -7 december, Stockholm





# Agenda för Sveriges Allmännyttas

## 2023-2027

- Hyresbostäder för alla
- Generell och långsiktig bostadspolitik
- Tillsammans är vi starkare
- Sex fokusområden



# Hyresbostäder för alla

- Sverige behöver hyresrätter
- Svenska allmännyttan är unik
- Vasst kommunalt verktyg



# Generell och långsiktig bostadspolitik

- En generell bostadspolitik som kompletteras med åtgärder riktade till hushåll som behöver särskilt stöd
- Sverige ska ha ett hållbart och politiskt brett förankrat bostadspolitiskt mål
  1. Balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna
  2. Att det byggs fler bostäder
  3. Att fler kan ta plats på bostadsmarknaden
  4. En aktiv kommunal bostadspolitik



# 1. Balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna

- att Sverige inför låg moms (sex procent) på bostadshyra
- att det blir möjligt för bostadsföretag att göra skattemässigt avdragsgilla avsättningar till fonder för renovering
- att ett renoveringsstöd införs även för hyreshus

## 2. Att det byggs fler bostäder

- att lagen om offentlig upphandling ändras enligt förslaget från utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning
- att Sverige minskar ränteavdragsbegränsningarna genom att betrakta bostadsförsörjning som samhällsviktig infrastruktur
- att ett system för nationellt typgodkännande av tekniska egenskapskrav för standardiserade hus och byggsystem införs
- en begränsning av kraven på nyproduktionsstandard vid större ombyggnader samt på- eller tillbyggnader



### 3. Att fler kan ta plats på bostadsmarknaden

- att bostadsbidraget står i rimlig relation till dagens boendekostnader och indexeras, samt att målgruppen vidgas
- att bostadstillägget till pensionärer höjs, så att fler äldre kan flytta in i lämpliga och tillgängliga bostäder
- att det ska vara möjligt att få förhandsbesked om bostadsbidrag och bostadstillägg
- att det införs en statlig hyresgaranti



## 4. En aktiv kommunal bostadspolitik

- att kommunerna tar ett långsiktigt bostadsförsörjningsansvar
- lägre kommunala avgifter och rimligare priser på kommunal mark
- begränsade kommunala krav i exploateringsavtal på att byggherren ska finansiera åtgärder i området
- att kommunerna avstår från att ställa särkrav på tekniska egenskaper i exploaterings- och markanvisningsavtal
- att kommunerna beslutar om flexibla detaljplaner



# Sveriges Allmännyttas Tillsammans är vi starkare

- Bedriva påverkans- och opinionsarbete
- Erbjuder branschens bästa utbildningar, kurser och konferenser
- Stödja medlemsföretagen med kvalificerad rådgivning och erfarenhetsutbyte
- Organisera nätverk

# Sex fokusområden

*“Fastighetsförvaltning är medlemsföretagens kärnverksamhet”*

1. Grön omställning
2. Stark och uthållig ekonomi
3. Bostadssocialt ansvar
4. Levande och attraktiva stadsdelar och bostadsområden
5. Nya hyresbostäder
6. Ansvarsfull renovering



# Trepartsöverens- kommelsen

- Fem faktorer
  - Avgifter för el, värme, avfall, vatten och avlopp
  - Förvaltnings- och underhållskostnader
  - Räntor
  - BNP
  - Inflation exkl hyror
- Hyresjustering ca 4,2%
- 82 ärenden i HMK



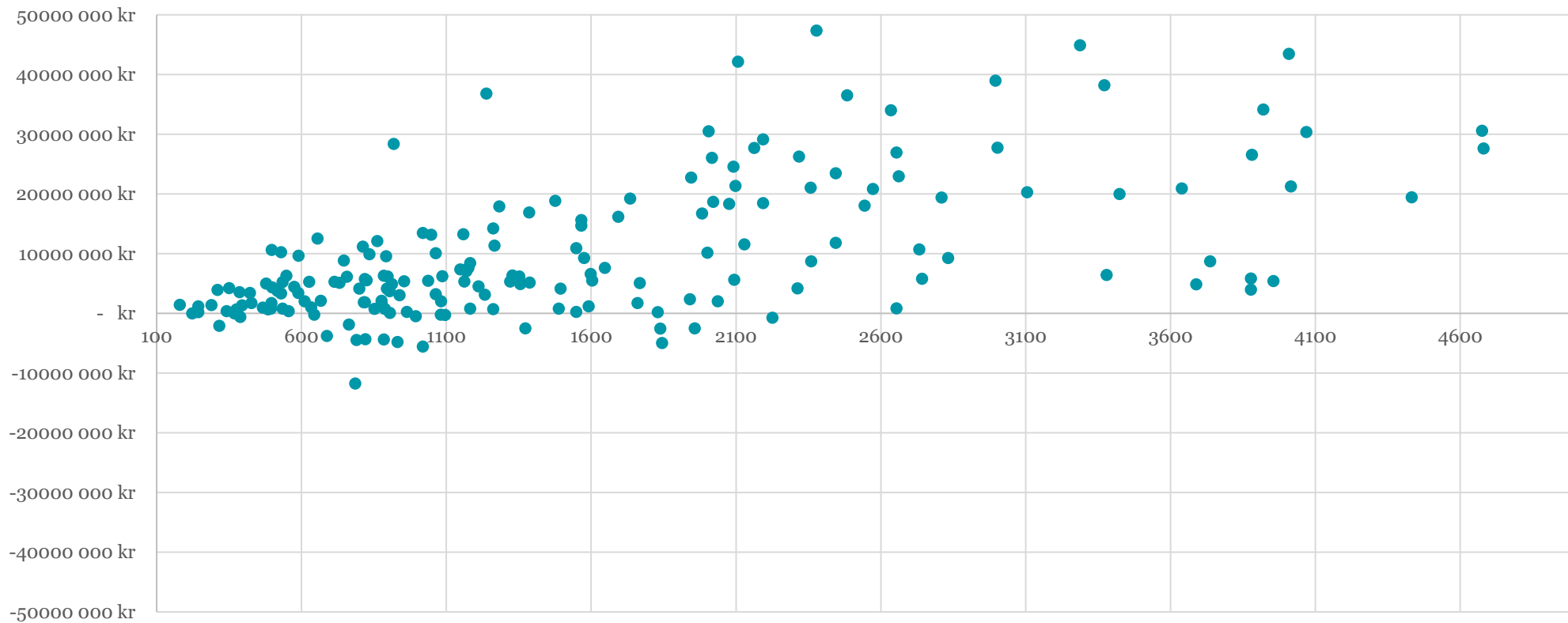
# Ekonomisk situation

- Ökade räntekostnader
- Ökade reparations- och underhållskostnader
- Ökade kostnader för el och värme
- Hyresjustering lägre än kostnadsökningen
- Fallande fastighetsvärden
- Minskat byggande och underhåll



# Hur påverkas bostadsbolagen?

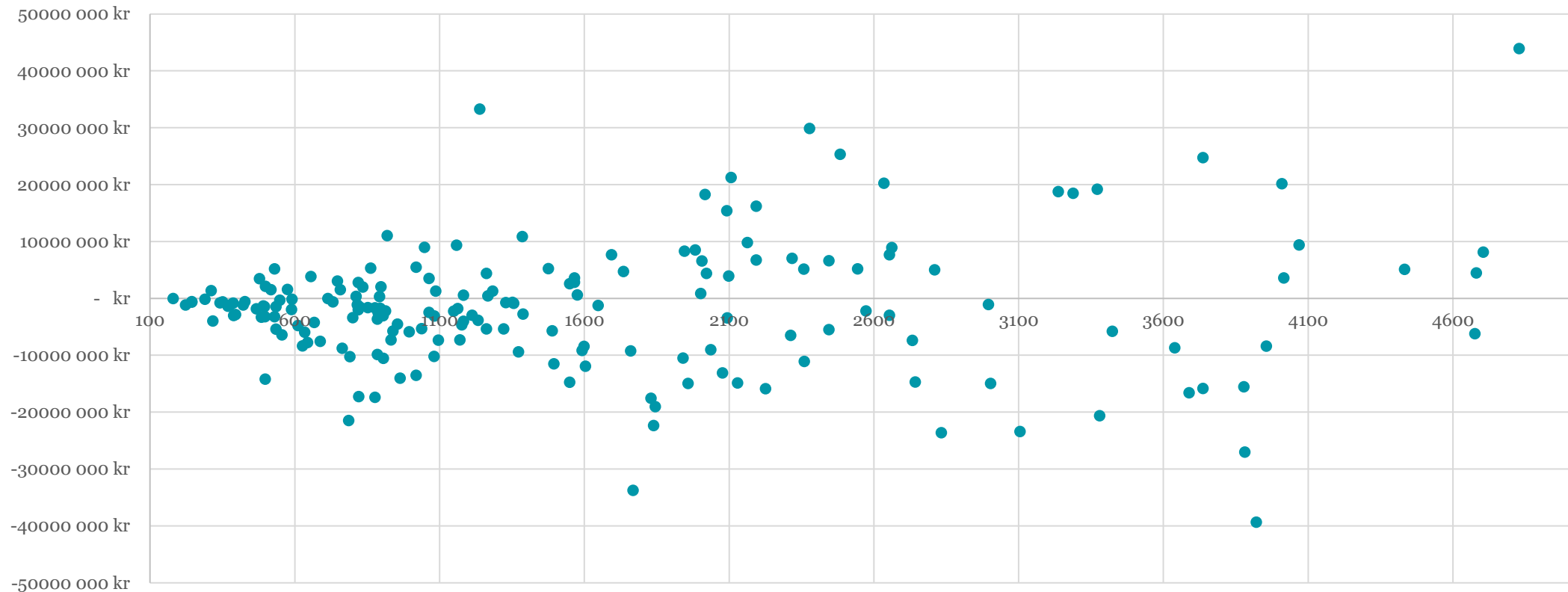
Resultat 2021 (26 av 259)



# Hur påverkas bostadsbolagen?

## Prognos 2022

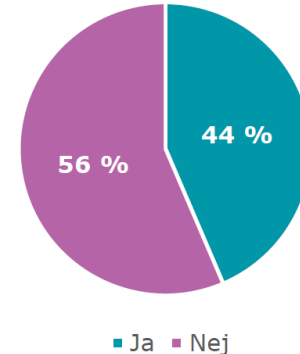
Hyresjustering 1,74%, dubbel ränta och el, värme 10% (154 av 259)



# 44 procent ändrar byggtakten

- 44 % av bostadsföretagen ändrar sin investeringstakt i nya bostäder.
- Betydligt färre byggstarter om inte prisbilden på byggmarknaden stabiliseras.
- Extra svårt på svaga marknader

Ändrar bostadsföretaget antalet planerade byggstarter?



Figur 10. Andel bostadsföretag som kommer att ändra antalet byggstarter som en följd av höga byggkostnader.

# Allmännyttans kombohus

- Nyckelfärdiga klimatdeklarerade punkt- och lamellhus, 2-8 våningar
- Byggsystem -> stor variation i höjd, bredd, färg och form
- Fast pris, 20-25 % under marknadspris



# Tack!

Hanna Larsson



SVERIGES  
ALLMÄNNYTTA