

Högskolan i Halmstad  
Sektionen för Ekonomi och Teknik  
Bygg- och Fastighetsekonometriprogrammet

## OMBILDNING FRÅN HYRESRÄTT TILL BOSTADSRÄTT

En jämförelse mellan ett allmännyttigt och ett privat fastighetsföretag

Uppsats i företagsekonomi, 61-90 poäng  
Slutseminarium: 2009-06-05

Författare:  
Josefine Andersson, 830916  
Martina Aronsson, 860601

Handledare: Sven-Ola Carlsson

## **FÖRORD**

Inledningsvis vill vi tacka de personer som har varit till stor hjälp för oss under uppsatsens gång. Allra först vill vi rikta ett stort tack till vår handledare Sven-Ola Carlsson som har varit ett stort stöd och en hjälpande hand på vägen. Han har dessutom ställt upp och tagit sig tid till oss även om tiden varit knapp. Vi vill även tacka vår opponentgrupp för synpunkter och konstruktiv kritik som ni bidragit med.

Ett stort tack vill vi även rikta till Petter Swanborg på Helsingborgshem och Daniel Wallenås på Akelius. Vi är väldigt tacksamma för den respons som vi fått, utan er hade vi inte kunnat genomföra det här arbetet. Med er hjälp har vi fått värdefull information och synpunkter.

Slutligen vill vi tacka varandra för ett mycket gott samarbete.

## SAMMANFATTNING

Vi vill med denna uppsats beskriva den process som fastighetsägare går igenom då de väljer att sälja nuvarande hyresrättsfastigheter till bostadsrättsföreningar genom en så kallad ombildning. Vi vill även ge en förståelse för hur värderingen går till i samband med en ombildning och framhäva de faktorer som påverkar priset i värderingen. I uppsatsen vill vi se om värderingen och ombildningsprocessen skiljer sig åt i ett allmännyttigt fastighetsföretag jämfört med ett privat fastighetsföretag. Utifrån detta har vi ställt oss följande problemformulering:

– Finns det några skillnader i hur fastigheter värderas vid en ombildningsprocess från hyresrätt till bostadsrätt mellan allmännyttiga och privata fastighetsföretag?

Vi har använt oss av en kvalitativ ansats för att besvara vår problemformulering. Den kvalitativa ansatsen bygger på två fallstudier i Helsingborg då vi genomfört intervjuer i Helsingborgshem, ett allmännyttigt fastighetsföretag och i Akelius, ett privat fastighetsföretag. Det finns ingen liknande studie utförd sedan tidigare vilket motiverar vårt val av ansats. Genom jämförelsen har vi kunnat konstatera en rad olika skillnader som ligger till grund för de faktorer som kommer att påverka det slutliga försäljningspriset. En tydlig skillnad mellan de båda fastighetsföretagen är att Helsingborgshem är politiskt styrt då folkvalda kommunpolitiker sitter med i styrelsen och ska ta beslut utifrån samhällets bästa. Akelius däremot styrs av en styrelse som är tillsatta av företagets ägare. Dessa arbetar med förutsättning att uppfylla ägarnas avkastningskrav. Vi har kommit fram till att större delen av Helsingborgshems beslut och handlingar påverkas av deras ansvar gentemot samhället och de boende. I beräkningarna som görs i samband med värderingen tas det hänsyn till olika faktorer. Dessutom anser vi att de faktorer som påverkar priset mest vid ombildningsvärdering i Helsingborg är läget och avkastningskravet. På grund av att Helsingborgshem är ett allmännyttigt fastighetsföretag med mindre vinstsyfte har de ett lägre avkastningskrav än Akelius som är ett privat fastighetsföretag och drivs med ett starkare vinstsyfte. Akelius väljer att ombilda i de norra mer attraktiva delarna då detta område uppfyller de förutsättningar bland annat på avkastningskrav som Akelius ställer för att ombilda. I söder ger en ombildning inte samma avkastning eftersom Akelius påstår att det inte finns de rätta förutsättningarna för att ombilda där. Därmed anser vi att Akelius tar ut ett högre pris än Helsingborgshem vid en ombildning.

## ABSTRACT

With this essay we want to describe the transformation process that the real estate owner has to go through to sell the current rented flats to tenant. We also want to provide an understanding how the valuation is performed in the transformation process and highlight the issues that affects the price in the valuations. In the essay we would like to see if the valuation and the transformation process differ in a public real estate company compared to a private real estate company. Based on this we have asked us the following question to answer:

-Is there any differences in how real estate's are valued in the transformation process between public real estate companies and private real estate companies?

We have used a qualitative approach to keep our main question. The qualitative approach is based on two studies in the city of Helsingborg, where we have performed interviews with a public real estate company called Helsingborgshem and one private real estate company called Akelius. No previous study has been made with this approach which confirms our choice of approach. With this comparison we have been able to confirm a number of differences that affects some factors that in the end have big effect on the final selling price. A clear difference between the two real estate companies is that Helsingborgshem is political run because there are elected politicians in Helsingborgshem's board that shall decide for the greater good of the community. Akelius on the other hand is run by a board that is selected by the company owners. The board's primary objective is to fulfill the company owner's demand for return profit. Our theory supports that the major parts of Helsingborgshem's decisions and actions are affected by their responsibility towards the community and the tenants. The different factors are taken in to consideration when the calculations for the valuation process are made. Furthermore we consider the factors that affect the selling price the most in the transformation process in Helsingborg is where the real estate is located and demand for profit. Due to the fact that Helsingborgshem is a public real estate company without any profit purpose they have a lower demand for profit then Akelius which is a private real estate company with a demand for good return profit. Akelius chooses to have the real estate's located in the northern, more attractive parts to go through the transformation process because they fulfill the demands that Akelius has for good return profit. In the southern parts the real estate's that go through the transformation process don't give the same good return profit and that is one example of why Akelius says that there are not the same conditions for performing the transformation process. By that we consider that Akelius demands a higher price than Helsingborgshem does when a transformation process is made.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. INLEDNING</b> .....	<b>1</b>
1.1 Problembakgrund.....	1
1.2 Problemdiskussion.....	1
1.3 Syfte.....	2
1.4 Studiens bidrag .....	2
1.5 Strategi för metod.....	2
1.6 Definitioner.....	3
<b>2. TEORETISK REFERENSRAM</b> .....	<b>4</b>
2.1 Bostadsmarknaden .....	4
2.2 Institutionell teori .....	5
2.3 Allmännyttans roll.....	6
2.4 Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt .....	8
2.4.1 Ombildningsprocessen.....	8
2.5 Värderingsmetoder.....	9
2.5.1 Ortsprismetoderna.....	10
2.5.2 Kassaflödesmetoden .....	12
2.6 Värdepåverkande faktorer .....	13
2.7 Sammanfattning.....	15
2.7.1 Verksamhet .....	15
2.7.2 Ombildning .....	15
2.7.3 Värdering .....	15
<b>3. METOD</b> .....	<b>17</b>
3.1 Undersökningsupplägg.....	17
3.2 Metodval.....	17
3.3 Avgränsning .....	17
3.4 Datainsamling .....	18
3.4.1 Insamling av kvalitativ data.....	18
3.4.2 Val av företag och respondenter .....	18
3.4.3 Metod för datainsamling.....	19
3.4.4 Metod för analys .....	20
3.5 Studiens trovärdighet.....	21
<b>4. EMPIRI</b> .....	<b>22</b>
4.1 Inledning.....	22
4.2 Kort beskrivning av intervjuade fastighetsföretag.....	22
4.2.1 Helsingborgshem .....	22
4.2.2 Akelius .....	22
4.3 Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt .....	23
4.3.1 Helsingborgshem .....	23
4.3.2 Akelius .....	26
4.4 Värdering .....	27
4.4.1 Helsingborgshem .....	27
4.4.2 Akelius .....	29
4.5 Sammanfattning.....	30
<b>5. ANALYS</b> .....	<b>31</b>
5.1 Verksamhet .....	31
5.1.1 Motiv till ombildning.....	31
5.1.2 Beslutsfattande.....	32

<b>5.2 Ombildning</b> .....	<b>32</b>
5.2.1 Tillvägagångssätt för utbildningsarbete.....	32
5.2.2 Läge och område.....	33
<b>5.3 Värdering</b> .....	<b>34</b>
5.3.1 Värdering .....	34
5.3.2 Övriga faktorer.....	35
<b>5.4 Sammanfattning</b> .....	<b>35</b>
<b>6. SLUTSATS</b> .....	<b>36</b>
6.1 Slutdiskussion.....	38
6.2 Förslag till framtida studier.....	39
<b>REFERENSLISTA</b> .....	<b>40</b>

Bilaga 1 Intervjuguide för Helsingborgshem

Bilaga 2 Intervjuguide för Akelius

## FIGURFÖRTECKNING

Figur 1. Total bostadsyta i miljoner kvm (fastighetsagarna.se <sup>2</sup> ) .....	4
Figur 2. Kassaflödesmetoden nuvärdeberäkning av driftnetton och restvärdet (umu.se) ...	12
Figur 3. Kategoriträd (Jacobsen, 2002) .....	20
Figur 4. Kategoriträd (Jacobsen, 2002) .....	30

# 1. INLEDNING

---

*I det inledande kapitlet beskriver vi bakgrunden till vårt problem och ur problemdiskussionen växer vår problemformulering fram. Här beskriver vi även vårt syfte med uppsatsen. Utöver detta presenteras även studiens bidrag och strategi för metod. Avslutningsvis har vi valt att definiera begrepp som har väsentlig betydelse.*

---

## 1.1 Problembakgrund

Fastigheter som tillgångar utgör det största samlade ekonomiska värdet här i landet. Hanteringen av dessa tillgångar är därför av stor betydelse och de påverkar på något sätt varje människas liv. Fastighetsekonomiska uppdrag som genomförs för kunders räkning berör ofta stora summor med ett högt ekonomiskt värde. Det är därför väldigt viktigt att framtagande av beslutsunderlag och rådgivning utförs på ett korrekt sätt (Hall & Persson, 1995).

Den dominerande majoriteten av det svenska folket som bor i hyresrätt drömmer om att själva äga sin lägenhet, det vill säga att ombilda hyresrätten till en bostadsrätt. Till en början var det främst hyresgäster hos privata hyresvärdar som bildade en bostadsrättsförening och köpte fastigheten. Nu för tiden får även många av dem som hyr av kommunala fastighetsföretag samma möjlighet (sbc.se<sup>1</sup>). Detta blev möjligt i och med att riksdagen godkände regeringens förslag angående borttagningen av stopplagen. Detta medförde att det inte längre skulle behövas något tillstånd från länsstyrelsen för att ombilda allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter. Lagen tillkom år 2002 vars syfte var att reglera utförsäljningen av de allmännyttiga hyresfastigheterna. Denna togs bort igen den första juli 2007 (riksdagen.se).

Under de senaste åren har försäljningen av kommunalägda bostäder och kommunala allmännyttiga företag ökat. Detta har genomförts i flera kommuner och därför har detta blivit ett aktuellt ämne som diskuteras i kommunerna (Andersson, 1997).

## 1.2 Problemdiskussion

Genom vårt arbete med uppsatsen vill vi ta reda på om ombildningen går till på samma sätt i de privata respektive de allmännyttiga fastighetsföretagen. Vi ställer oss frågan om det är samma regler för de privata företagen som för de allmännyttiga, med tanke på att de allmännyttiga fastighetsföretagen kan förväntas ha en närmare relation till både stat och kommun än de privata bolagen. Finns möjligheten att de allmännyttiga fastighetsföretagen vid en ombildning säljer ut hyresrätterna till ett lägre pris än marknadsvärdet på grund av att de vill hålla nere boendekostnaderna i samhället?

De allmännyttiga fastighetsföretagens verksamhet ska drivas som ett självkostnadsföretag med möjlighet att generera en mindre vinst vilken ska hjälpa fastighetsföretagen att utvecklas, stärkas samt kunna vara med och konkurrera på marknaden (Andersson, 1997). Däremot drivs privata fastighetsföretag likt andra företag med syfte att ge så stor avkastning som möjligt. För privata fastighetsföretag finns inga liknande regler vad gäller vinstkravet (fastighetsagarna.se<sup>1</sup>). Eftersom de olika företagen inte har samma avkastningskrav ställer vi oss frågan om detta kan vara en faktor som kan komma att påverka det slutliga försäljningspriset.



Vid en eventuell ombildning borde företagen försöka sälja de aktuella fastigheterna till ett så högt pris som möjligt. Säljer de allmännyttiga bolagen ut sina fastigheter mer förmånligt än de privata fastighetsföretagen på grund av att de har ett reglerat vinstsyfte? Enligt en artikel i E24 (2008) är det praxis att det lämnas rabatter i samband med ombildningar och vi frågar oss därför vad rabatterna beror på. Fastighetsföretagen borde vilja maximera sin vinst vid en försäljning i samband med ombildning.

Det talas ofta om fastigheters värde men frågan är hur detta bedöms. När fastigheterna ska värderas finns det en mängd olika metoder som kan användas. Dock kan endast ett bedömt värde räknas fram genom de olika metoderna/modellerna (Persson, 2008). Vad är det som ligger till grund då företagen ska välja vilka metoder/modeller som ska användas, finns det metoder/modeller som gynnar fastighetsägaren mer än andra. Finns olika metoder som är ämnade för olika situationer? Finns det speciella faktorer som påverkar fastighetens värde i större utsträckning.

Genom vår problemdiskussion kom vi fram till följande problemformulering:

- Finns det några skillnader i hur fastigheter värderas vid en ombildningsprocess från hyresrätt till bostadsrätt mellan allmännyttiga och privata fastighetsföretag?

### **1.3 Syfte**

Syftet med den här uppsatsen är att vi ska beskriva ombildningsprocessen samt ta reda på hur fastigheter värderas i samband med denna process utifrån om det är en privat eller allmännyttig hyresvärd som genomför ombildningen. Vi vill ge en förklaring till eventuella faktorer som ligger till grund för de skillnader som kan uppkomma i samband med värderingen samt uppmärksamma vilka faktorer som ligger till grund för detta.

### **1.4 Studiens bidrag**

Genom denna studie ska vi bidra med nytt empiriskt material då det inte tidigare finns någon som gjort denna typ av undersökning. Vi vill även bidra med praktisk kunskap för hyresgäster som står inför valet att ombilda sin lägenhet. Denna studie ska vara en hjälp genom tips och information om viktiga delar i en ombildningsprocess samt ge en förståelse för de bakomliggande faktorer som påverkar värdet på fastigheten/lägenheten.

### **1.5 Strategi för metod**

Den här uppsatsen ska bestå av en studie där vi undersöker ett privat och ett allmännyttigt fastighetsföretag vilka är de två fallföretagen i vår uppsats. Vi kommer att koncentrera oss på tillväxtorten Helsingborg. Detta är en tvärsnittsstudie vilket innebär att vi studerar vårt ämne vid en specifik tidpunkt och inte under en längre tid (Jacobsen, 2002). Vi författare ska beskriva ombildningsprocessen och ta reda på om det finns några skillnader i hur fastigheter värderas i processen beroende på om det är ett privat fastighetsföretag eller allmännyttigt fastighetsföretag som genomför ombildningen. Detta med utgångspunkt från att ett allmännyttigt fastighetsföretag drivs med ett svagare vinstsyfte (boverket.se) medan privata fastighetsföretag drivs som vanliga företag med vinstsyfte (fastighetsagarna.se<sup>1</sup>). Vi ska

förklara vad eventuella skillnader kan bero på samt framhålla vilka faktorer som främst ligger till grund för dessa eventuella skillnader. Med ovanstående problemdiskussion som utgångspunkt har vi valt en kvalitativ undersökning där vi går på djupet i ämnet genom att undersöka och intervjua en person i varje fallföretag.

## 1.6 Definitioner

- **Bedömt marknadsvärde:** Är det bedömda priset som tas fram genom värderingsmetoderna och som troligen skulle betalas om fastigheten bjöds ut till försäljning på en fri och öppen marknad (Persson, 2008).
- **Faktiskt marknadsvärde:** Det slutliga försäljningspriset på en fri och öppen marknad (Pagourtzi, Assimakopoulos, Hatzichristos & French, 2003).
- **Avkastningsvärde:** Avser nuvärdet av förväntade framtida avkastningar från värderingsobjektet (Persson, 2008).
- **Allmännyttiga fastighetsföretag:** Ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse som drivs med ett svagt vinstsyfte och som i sitt arbete framför allt förvaltar bostadslägenheter som hyresrätter. Det är kommunerna som äger, ger direktiv och krav för hur de allmännyttiga fastighetsföretagen ska drivas (boverket.se).
- **Privata fastighetsföretag:** Företag, både enskilda näringsidkare och bolag, som äger och hyr ut bostadslägenheter som en vinstdrivande verksamhet. Företagen styrs av ägare eller styrelsen/VD, det är dessa som ger riktlinjer och styr verksamheten framåt (fastighetsagarna.se<sup>1</sup>).
- **Tillväxtorter:** Avser städer där värdet av de samlade ekonomiska resurserna ökar procentuellt mest på grund av att fler personer har ett jobb (regeringen.se).

## 2. TEORETISK REFERENSRAM

Här presenteras allmännyttans roll i samhället och hur en ombildningsprocess går till. Vi tar även upp olika värderingsmetoder samt olika faktorer som kan påverka fastighetens värde.

### 2.1 Bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden består totalt av cirka 157 miljoner kvadratmeter boyta (fastighetsagarna.se<sup>2</sup>). Bostäderna ägs av privata fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och kommunala fastighetsägare. Marknaden är jämt fördelad mellan de tre olika ägandeformerna, vilket innebär att de äger cirka en tredjedel var. Under åren 2001 till 2007 har andelen kvadratmeter minskat hos hyresrätter medan bostadsrättsföreningarnas totala yta ökat, vilket diagrammet nedan visar (fastighetsagarna.se<sup>2</sup>).



Figur 1. Total bostadsyta i miljoner kvm (fastighetsagarna.se<sup>2</sup>)

1 januari 2009 hade Helsingborgs kommun 126 754 invånare. Jämfört med året innan är detta en ökning med 1 768 personer. Den senaste statistiken från den sista februari 2009 visade att befolkningmängden hade ökat med 176 personer de första månaderna på året (helsingborg.se). Helsingborg är en stad med stor segregation mellan arbetardelarna i söder och de mer förmögna delarna i norr. Den klassiska gränsen mellan dessa områden är Trädgårdsgatan vid Stadsparken. Den södra delen av Helsingborg tillkom på 1800-talet under Helsingborgs kraftiga expansion. Etableringen av hamnen och järnvägen söderut ledde till att många industrier slog sig ned här och i anknäring till dessa byggdes en del arbetarbostäder. Idag märks segregationen genom att den södra stadsdelen är ett av Helsingborgs mest invandrartäta områden. Stadsdelen har numera en starkt mångkulturell prägel med många olika utländska butiker och restauranger (wikipedia.org).

På bostadsmarknaden finns idag två typer av lägenheter; hyresrätter och bostadsrätter. Som boende i en hyresrätt behövs ingen hänsyn tas till renoveringar i lägenheten och i fastigheten, utan det sköts av hyresvärden. Kostnaden för renoveringar betalas genom den hyra som hyresgästen betalar varje månad. Till skillnad från bostadsrättsinnehavare har inte hyresrättsinnehavare några lånekostnader för sin lägenhet. Därmed är boendekostnaden lätt att förutse. I och med det upplever många att det är tryggt och enkelt att bo i hyresrätt. I de flesta fall har hyresgäster rätt att byta sin lägenhet mot en annan under förutsättning att det finns någon annan hyresgäst som vill genomföra ett byte. Hyresgäster som hyr av allmännyttan har även tillgång till den interna bostadskön (bildabostad.se).

En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening som äger en eller flera fastigheter där de upplåter lägenheter till sina medlemmar (Lundén & Svensson, 2008). Som bostadsrättsinnehavare innebär det rätten att bo i lägenheten men även ägare av en ekonomisk andel i bostadsrättsföreningen (sbc.se<sup>2</sup>). Bostadsrätter har ett värde som gör att lägenheten kan säljas, belånas, ges bort eller ärvas. Detta innebär att bostadsrättsinnehavaren tar del av den prisutveckling som sker på marknaden. Vilket medför att om marknadspriserna sjunker kan bostadsrättsinnehavaren gå med förlust vid en försäljning men det kan även ge bostadsrättsinnehavaren en vinst då prisutvecklingen är positiv. Bostadsrättsinnehavaren betalar en månadsavgift för sin lägenhet vilket skall täcka andelen av föreningens kostnader för drift och underhåll samt lån. Bostadsrättsinnehavaren betalar även ränta och amortering på eventuella lån som innehavaren tagit i samband med köpet av lägenheten (bildabostad.se). På längre sikt blir en bostadsrätt billigare än en hyresrätt eftersom i en bostadsrätt bor lägenhetsinnehavaren till självkostnadspris eftersom det inte finns någon hyresvärd som vill tjäna pengar på fastigheten. Istället för att betala hyra till hyresvärden bygger bostadsrättsinnehavaren upp ett eget kapital (sbc.se<sup>3</sup>).

Att bo i en bostadsrätt innebär större frihet men även ett ansvar. Bostadsrättsinnehavaren kan själv bestämma över sin lägenhet och sin boendemiljö. Han kan själv avgöra, utifrån föreningens regler, när och om han vill renovera och därmed ta del av den värdeutveckling som lägenheten kan ge, detta till skillnad från hyresrätten. Samtidigt har bostadsrättsinnehavaren, genom styrelsen för föreningen, ett medansvar att skötsel och drift av fastigheten sker till belåtenhet (bildabostad.se). Sveriges BostadsrättsCentrum AB nämner även andra fördelar med en bostadsrätt. De menar på att bostadsrätten ger ökad trygghet i form av ett starkare besittningsskydd gentemot en hyresgäst. I en bostadsrättsförening är oftast trivseln hög i samband med kontakten med grannarna och det gemensamma ansvaret för huset (bildabostad.se).

## 2.2 Institutionell teori

Institutionell teori är ett sätt att förstå de olika organisationerna genom att se dem som mer än ett teknologiskt system. Enligt denna teori befinner sig organisationerna i institutionella ramverk som formar organisationens mål och medel. För att förstå hur organisationen är och vad de gör måste det även finnas en förståelse för hur omgivningen påverkar organisationen. Mål och preferenser ses som effekter av de existerande institutionerna (Eriksson-Zetterquist, 2009).

Den viktigaste studien inom organisationsteorin med institutionellt perspektiv anses vara Tennessee Valley Authority- projekt som publicerades år 1949. Denna studie har lett fram till en rad efterföljande studier. Studien kom att kallas TVA-studien och påbörjades redan år 1933

och blev ett resultat av Roosevelts ekonomiska program för att hjälpa USA ur 1930-talets depression. Selznick som utförde studien definierar själva TVA på flera sätt. Det är bland annat ett instrument för att genomföra en demokratisering, ett projekt, en organisation, en institution, en ideologi eller en teknik. Selznick menar även att TVA är en symbol och mer än bara en idé. Detta innebär att organisationens ledarskap kommer att innefatta ett större ansvar då det handlar om att hantera organisationen som en symbol samtidigt som det praktiska arbetets olika tillvägagångssätt ska vägas mot dess möjliga konsekvenser. Med studien påvisade Selznick att styrelseskick, ekonomi och samhälle bands samman. Organisationen anpassar sig både efter ansträngningarna i de interna grupperna och efter samhällets värderingar. Över tiden menar Selznick att organisering blir en värderingsladdad process där organisationen på olika sätt anpassar sig till interna gruppers önskemål och krav och även till omgivningen. Slutsatsen vilken kan dras av studien är att alla organisationer måste anpassa sig till sina institutionella miljöer. Bästa sättet att förstå varför representanter för organisationen handlar som de gör är enligt Selznick att se organisationen som en levande social institution. Universellt sett motsätter sig alla organisationer fullständig kontroll. Då organisationer har benägenhet för att bli stängda system kommer de ändå aldrig att bli det eftersom de aldrig kan existera i ett vakuum, utan de kommer att på olika sätt påverkas i olika grad av människors handlingar och av det omgivande samhället (Eriksson-Zetterquist, 2009).

### **2.3 Allmännyttans roll**

Under 1900-talet växte de allmännyttiga fastighetsföretagen fram. Dagens moderna sociala bostadspolitik har sin grund i 1930-talets bostadssituation. Dock var det inte förrän efter andra världskriget som kommunernas intresse för bostadsförsörjningen tog fart på riktigt. Det som var utmärkande för svensk bostadspolitik var satsningen på goda bostäder till alla. Under 1940-talet och 1950-talet byggde de flesta kommunerna upp egna fastighetsföretag, de som idag kallas allmännyttiga fastighetsföretag. Ett stort problem var den stora bostadsbristen, som ledde till en stor satsning på nybyggnation av bostäder. År 1965 beslutade därför riksdagen om ett mål att på tio år framställa en miljon bostäder i färdigt skick, för att reducera den rådande bostadsbristen. Under åren 1961-1975 upprättades cirka 1,4 miljoner bostäder. På grund av att det i många kommuner började uppstå överskott på lägenheter i början av 1970-talet, ledde det till en minskning av produktion av bostäder. Då produktionstakten kom ner till mer normal nivå i mitten av 70-talet, ledde detta i sin tur till en ändrad inriktning för allmännyttan. Istället för att bygga så fick allmännyttan koncentrera sig på att förvalta (Andersson, 1997).

Under 1980-talet låg nyproduktionen av bostäder på en stabil nivå, underhåll och ombyggnader av befintliga fastigheter stimulerades av staten genom bidrag. Dock kom bostadsproduktionen att öka i slutet av 1980-talet som i övrigt kännetecknades av framtidstro, överhettning och brist på arbetskraft i samhället. Under 1990-talet skedde förändringar som medförde att förutsättningar för fastighetsföretagen ändrades. De nya spelreglerna för fastighetsföretagen i kombination med strukturomvandling, internationalisering och snabbare omvärldsförändringar i samhället ledde till en helt ny situation för bostadspolitiken. Framöver togs även de förmånligare reglerna för lånefinansiering och räntesubventioner bort för de allmännyttiga fastighetsföretagen. Det kom att innebära att ränterisken flyttades från staten till låntagarna (fastighetsföretagen). Det medförde även att låntagarna nu fick större möjlighet att välja sina långgivare, vilket i sin tur ledde till att staten inte längre kunde påverka boendekostnaderna på samma vis som tidigare. På grund av att fastighetsföretagen inte hade fått någon chans att i god tid anpassa sig till de nya spelreglerna var det en del

fastighetsföretag som hamnade i en besvärlig situation. De särskilda regler som tidigare hade gällt för de allmännyttiga fastighetsföretagen var nu borttagna. Den tidigare schablonbeskattningen slopades. Syftet med förändringarna var att jämställa de privata och de allmännyttiga fastighetsföretagen (Andersson, 1997).

Under 1990-1991 så tvingades bostadssektorn att finansiera en stor del av den underfinansierade skattereformen. Överhettningen i ekonomin gjorde att bankerna ökade utlåningen vilket i sin tur ledde till kraftiga prisökningar på fastigheter. Denna fastighetsbubbla som växte fram sprack vid realräntechocken som inträffade i början av 1990-talet. Den svenska finans- och fastighetskrisen fick konsekvenser i form av stora förluster, trots förlusterna så klarade de flesta allmännyttiga fastighetsföretagen början av 1990-talet utan särskilt stöd. Dagens utmaningar för de allmännyttiga fastighetsföretagen är beroende av förändringar i marknadsförutsättningar. Flera av de starkaste fastighetsföretagen finns inom den allmännyttiga sektorn, vissa har dock av historiska skäl en begränsad soliditet och ekonomiska problem att på kort sikt möta förändrande situationer (Andersson, 1997).

De allmännyttiga fastighetsföretagen vill vara ett attraktivt alternativ med bostäder som skall vara tillgängliga för en bred allmänhet. De allmännyttiga fastighetsföretagen är ett mycket viktigt verktyg för kommunerna när det gäller att ta sitt ansvar för bostadsförsörjningen. De kommunala fastighetsföretagen har sedan de kom till förutsatts arbeta utan enskilt vinstintresse och dessutom är bostäderna tillgängliga för alla, oberoende av inkomst och familjestorlek. På grund av detta har vi en helt unik bostadsmarknad här i Sverige jämfört med övriga Europa. Tillväxten i de kommunala fastighetsföretagen har medverkat till att förbättra välfärden i Sverige (Andersson, 1997).

Enligt kommunallagens bestämmelser ska kommunerna inte driva verksamhet i vinstsyfte och därför blir de allmännyttiga fastighetsföretagen självkostnadsföretag, vilket innebär att fastighetsföretagen måste få in tillräckligt med medel för att täcka dess kostnader. I direktiven står även att de allmännyttiga fastighetsföretagen måste få möjlighet att frambringa vinstmedel för att kunna utvecklas, stärkas och på ett framgångsrikt sätt ska kunna vara med och konkurrera på marknaden. Dessutom behöver företagen ett visst överskott av likviditeten för att klara av svängningar i konjunkturen men också för att kunna genomföra nödvändiga reparationer och eventuell nyproduktion (Andersson, 1997).

Då inte den huvudsakliga drivkraften är vinsten kommer allmännyttiga fastighetsföretag istället att fokusera på andra resultatmått. Fastighetsföretagens inriktning har därför hamnat på mjuka faktorer som att se till hur hyresgästerna värderar sitt boende, miljön, kommunen och välfärden. För att uppfylla goda resultat inom dessa områden tillsammans med de ekonomiska krav som finns krävs det både affärsmässigt och professionellt uppträdande från företagens sida. Kommunerna utarbetar lokal bostadspolitik som ska se till att kommunernas medborgare får sina behov uppfyllda, de utformar även strategier för att tillgodose olika skilda behov och för att kommunen ska bli mer attraktiv. Det gäller för kommunerna att kombinera det sociala ansvar som de har gentemot samhället och samtidigt bedriva företagsverksamhet (Andersson, 1997).

När allmännyttiga hyresfastigheter säljs till en bostadsrättsförening finns det praxis som säger att det pris som betalas ska motsvara 70 procent av marknadsvärdet. Enligt artikeln *Ombildningen inte alltid ett klipp* i Dagens Nyheter skriven av Berg (2007) framgår att säljaren inte säljer till ett lägre pris för att vara snäll utan för att ge lägenhetsinnehavarna bättre ekonomiska förutsättningarna att bo kvar och på så vis försäkra sig om att

ombildningen genomförs. Denna rabatt som ges till lägenhetsinnehavarna anses stor i förhållande till lägenhetens marknadsvärde (Berg, 2007).

## 2.4 Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt

Initiativet att ombilda hyresrätter till bostadsrätter kan komma både från hyresvärderna/fastighetsägaren eller från hyresgästerna själva. Det vanligast är dock att det är hyresvärderna/fastighetsägaren som erbjuder sina hyresgäster att köpa sin lägenhet. Motivet för ombildning skiljer sig åt mellan olika fastighetsföretag. För allmännyttiga fastighetsföretag gäller framförallt att de genomför ombildningar för att förbättra sina ekonomiska resurser och på så sätt amortera lån och därmed hålla nere kostnaderna för det bestånd de har kvar. Detta är naturligtvis en fördel för dem som fortfarande hyr av allmännyttan (Ramberg, 2002). För privata fastighetsföretag ser motivet för ombildning lite annorlunda ut. De har som främsta argument att en försäljning till sina hyresgäster ger ett högre pris än om fastigheten säljs till andra privata fastighetsägare. Genom en försäljning i samband med en ombildningsprocess ökar försäljningspriset med cirka 20 procent gentemot om fastigheten skulle säljas till en privat fastighetsägare (Turner, 2002).

### 2.4.1 Ombildningsprocessen

Hur en ombildningsprocess ska gå till finns reglerat i bostadsrättslagen. Till den här lagen tillkommer det ytterligare en lag som ska underlätta övergången från hyresrätt till bostadsrätt (Uggla, 2003). Lagen heter (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, även kallad ombildningslagen. Lagen ger hyresgästerna i ett hyreshus rätt att före andra köpare förvärva huset de bor i om hyresvärderna/fastighetsägaren överlåter fastigheten (Grauers, 2001).

Nedan följer en beskrivning av ombildningsprocessen;

1. För att hyresgästerna ska kunna köpa fastigheten måste de bilda en bostadsrättsförening, det vill säga de kan inte personligen köpa fastigheten med stöd av ombildningslagen (Lundén & Svensson, 2008). När en bostadsrättsförening ska bildas krävs det minst tre medlemmar men det bästa är om så många som möjligt är med (Julius, Nilsson-Hjorth & Uggla, 2007).
2. Efter att föreningen är registrerad hos Bolagsverket är det dags att lämna in en intresseanmälan där föreningen förklarar sitt intresse att köpa fastigheten. Intresseanmälan lämnas till inskrivningsmyndigheten följt av ett intyg från styrelsen där det framgår att minst två tredjedelar av hyresgästerna, vilka måste vara folkbokförda på fastighetens adress och vara medlemmar i föreningen, är intresserade av att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. En intresseanmälan gäller i två år och innebär att vid en eventuell försäljning måste fastighetsägaren erbjuda bostadsrättsföreningen att köpa genom ett så kallat hembud, vilket är i form av ett köpeavtal. Under tvåårsperioden får fastighetsägaren i regel inte överlåta fastigheten till någon annan köpare om inte föreningen har tackat nej till hembudet. Dock gäller inte hembudsskyldigheten vid förvärv genom arv, gåva, bodelning eller testamente.

Hembudskyldigheten gäller inte heller om en fastighet ägs av ett aktiebolag och aktierna i bolaget överläts (Julius et al., 2007).

3. När intresseanmälan inkommit till inskrivningsmyndigheten registreras den och sedan skickas ett meddelande både till bostadsrättsföreningen och till fastighetsägaren. De hyresgäster som inte är intresserade av att ombilda sin lägenhet till bostadsrätt kan fortsätta att hyra lägenheten men skillnaden blir då att de får bostadsrättsföreningen som hyresvärd. Om hyresgästen däremot ångrar sig inom ett år från det att bostadsrättsföreningen köpte fastigheten kan föreningen inte neka hyresgästen om medlemskap i föreningen (Lundén & Svensson, 2008).
4. I och med den gällande intresseanmälan på fastigheten har fastighetsägaren en hembudsskyldighet gentemot föreningen. Detta innebär att fastighetsägaren inte får sälja eller byta bort hela eller delar av fastigheten utan att bostadsrättsföreningen har fått erbjudande om att köpa fastigheten. När fastighetsägaren bestämt sig för att sälja fastigheten lämnar han hembudet i form av ett köpeavtal till hyresnämnden som sedan i sin tur skickar en kopia till bostadsrättsföreningen. Efter detta får fastighetsägaren inte ta tillbaka eller ändra erbjudandet (Julius et al., 2007).
5. Inom tre månader från den dag då hembudet skedde måste föreningen skriftligen meddela hyresnämnden sitt beslut att förvärva fastigheten. Därefter ska hyresnämnden pröva om hembudet antagits korrekt. Godkänns hembudet anses det som att fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen har slutit ett avtal angående fastigheten (Julius et al., 2007). När bostadsrättsföreningen har betalt köpeskillingen måste fastighetsägaren underteckna ett köpebrev och därefter kan föreningen söka lagfart på fastigheten (Lundén & Svensson, 2008).

I samband med ombildning är det obligatoriskt att en ekonomisk plan ska upprättas samtidigt som det ska göras en teknisk besiktning av fastigheten. Detta ska medlemmarna ha möjlighet att ta del av så det inte kommer som en obehaglig överraskning att fastigheten till exempel behöver byta tak eller stammar strax efter att föreningen köpt fastigheten (Lundén & Svensson, 2008).

## 2.5 Värderingsmetoder

Varje land har olika kulturer och erfarenheter vilket leder till att olika metoder används vid olika typer av värderingar. Majoriteten av alla metoder lutar till jämförelser av bedömt marknadsvärde. Övriga metoder försöker att analysera marknaden genom att direkt efterlikna aktörerna på marknaden i ett försök att bedöma det slutliga försäljningspriset (Pagourtzi, Assimakopoulos, Hatzichristos & French, 2003).

En fastighet som består av mark och byggnader är en tillgång som är tämligen oförändrad över tiden. Dock kan denna ekonomiska tillgång snabbt ändra innehåll. Först och främst är det fastigheten som en ekonomisk resurs som är mest intressant vid en värdering. Fastigheternas kvaliteter och rätten att utnyttja och inneha dem kan benämnas som värdebärande faktorer.



Dessa kan vanligtvis uttryckas i ekonomiska termer. Då i form av betalda priser eller genom löpande ekonomisk avkastning. Detta är grunden till de olika värderingsmetodernas uppbyggnad (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2008).

Modellerna ska reflektera marknadens kultur och läge vid värderingstillfällena. Det är viktigt att komma ihåg att modellerna ska representera de underliggande grundprinciperna på marknaden. Det bästa sättet att få fram ett bedömt marknadsvärde på en fastighet är att genomföra en värdering (Pagourtzi et al., 2003).

I detta sammanhang är följande uttryck allmänt accepterade:

- Försäljningspriset är det faktiska marknadsvärdet (Pagourtzi et al., 2003).
- Marknadsvärdet är en bedömning av det pris som fastigheten kommer att säljas för på den öppna marknaden (Pagourtzi et al., 2003).
- Kalkyleringsvärdet används för att få fram vad en individ eller grupp av individer är beredda att betala som ingångspris (Pagourtzi et al., 2003).

En definition av marknadsvärdet är ett försök att klargöra antaganden som utgår ifrån bedömningen av försäljningspriset på fastigheten om den skulle säljas på den öppna marknaden. Dessa antaganden kan inkludera intressen, byggnadens fysiska tillstånd, tajming på marknaden samt antagandet om antalet möjliga köpare på marknaden. Grunden till användning av definitionen på marknadsvärdet är att försäkra sig om överensstämmelse i värderingsprocessen, det är viktigt att definitionen är konsekvent i alla länder. Av denna anledning har International Valuation Standards Committee (IVSC) tagit fram en standard för att tillhandahålla en allmän definition av marknadsvärdet (Pagourtzi et al., 2003).

### 2.5.1 Ortsprismetoderna

Ortsprismetoderna utgör marknadsvärdebedömningar som är en prognos för en händelse, ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan inte bestämmas utan bara bedömas och facit finner vi på marknaden. Ortsprismetoderna bygger på marknadsanalyser av överlåtelse av vad som anses vara jämförbara fastigheter på samma ort. Förenklat kan sägas att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter så kallade jämförelseobjekt på en fri och öppen marknad. Den viktigaste informationskällan är alltid överlåtelse på marknaden. Det är tillgången på relevant data som avgör kvaliteten på metodens resultat. På grund av att varje fastighet är unik vad gäller läge och egenskaper kan det vara svårt att hitta jämförbara fastigheter som har sålts inte alltför långt tillbaka i tiden, problemet grundar sig i att omsättningen i fastighetsbeståndet är mycket lågt. Det ideala då ortsprismetoderna används är att hitta ett stort antal jämförelseobjekt som dessutom är identiska och som har sålts i exakt samma tidsperiod. I verkligheten finns det oftast få jämförelseobjekt med varierande egenskaper och som har sålts över en viss tidsperiod (Persson, 2008).

De vanligaste ortsprismetoderna är följande;

1. Areametoden utgörs av betalt pris för värderingsfastighetens area i form av pris/kvm. Rör det sig om bostadsfastigheter är det vanligt att ta priset/uthyrbar area på ett jämförelseobjekt, nästa steg blir att ta värdet per kvm och multiplicera det med värderingsobjektets area, vilket ger ett marknadsvärde på värderingsfastigheten. En

mycket enkel metod som dock innebär några svårhanterliga problem så som att veta vilken area som avses, uthyrbar area, byggnadsarea eller något annat. Även att veta säkert att uppgifterna är korrekta kan vara svårbedömt speciellt för jämförelseobjekten. Jämförbarheten kan också den vara ett problem om till exempel fördelningen av bostäder, kontor, lager, personalutrymme inte är liknande i jämförelsefastigheten. Denna information framgår ej av alla källor. Detta gäller även för standard, skick och yteffektivitet (Persson, 2008).

$\text{Pris/kvm} = \text{pris/kvm (jämförelseobjekt)}$

$\text{Pris/kvm} * \text{area (värderingsobjekt)} = \text{Bedömt marknadsvärde för värderingsobjektet}$

2. Nettokapitaliseringsmetoden grundar sig i framräknat driftnetto. Från jämförelseobjektet tas dess driftnetto/pris. För att sedan få fram bedömt marknadsvärde ska värderingsobjektets driftnetto delas med direktavkastningens procentsats som räknats fram från jämförelseobjektet. Nettokapitaliseringsmetoden anses vara den globalt sett mest använda metoden för marknadsvärdering av kommersiella fastigheter. Dock anses den också vara den metod som missbrukas mest, detta beror på alltför schematiska schabloniseringar av ingångsdata och missvisande siffror från den marknadsmässiga direktavkastningen, som ibland antas. Denna metod har även den sina problem berörande jämförbarhet mellan värderingsobjekt och jämförelseobjekt, exempelvis vad gäller hyrorna, vilken typ av area som hyran avser, indexeringar, löptider på kontrakt och även vad som inkluderas respektive exkluderas vad gäller värme och fastighetsskatt med mer. Det kan även vara svårt att få fram korrekta kostnader för drift- och underhållskostnader, vilket kan leda till missvisande driftnetto (Persson, 2008).

$\text{Driftnetto} / \text{Pris} * 100 = \text{Direktavkastning \% (jämförelseobjekt)}$

$\text{Driftnetto (värderingsobjekt)} / \text{Direktavkastning (jämförelseobjektet)} = \text{Bedömt marknadsvärde}$

3. Bruttokapitaliseringsmetoden är enkel och används mest vid överslagsberäkningar. Här söks en bruttokapitaliseringsfaktor som räknas fram genom att ta jämförelseobjektets pris/bruttohyra vilket ger en bruttokapitaliseringsfaktor. Nästa steg bli att ta värderingsfastighetens bruttohyra och multiplicera den med bruttokapitaliseringsfaktorn som togs från jämförelseobjektet. Detta ger ett bedömt marknadsvärde av värderingsfastigheten. Dock finns samma problem här som vid nettokapitaliseringsmetoden ovan (Persson, 2008).

$\text{Pris} / \text{Bruttohyra} = \text{Bruttokapitaliseringsfaktor (jämförelseobjekt)}$

$\text{Bruttohyra (värderingsobjekt)} / \text{Bruttokapitaliseringsfaktor} = \text{Bedömt marknadsvärde}$

4. Köpeskillingskoefficientmetod är en metod som används i stor omfattning i Sverige. Här relateras betalda priser till taxeringsvärdet. Divideras priset med taxeringsvärdet på jämförelseobjektet så framräknas köpeskillingskoefficienten som sedan används genom att värderingsobjektets taxeringsvärde multipliceras med

köpeskillingskoefficienten. Detta ger också ett bedömt marknadsvärde av värderingsfastigheten.

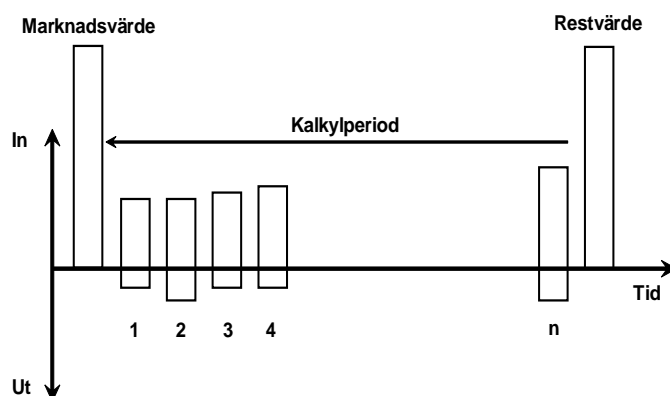
Pris / Taxeringsvärdet = Köpeskillingskoefficient (jämförelseobjektet)

Åsatt taxeringsvärde (värderingsobjekt) \* köpeskillingskoefficient =  
Bedömt marknadsvärde

Naturligtvis bör mer än ett köp ligga till grund för en ortsprisanalys. Det är viktigt att genomföra så många jämförelseanalyser som möjligt genom att eftersträva flera köp och flera metodvarianter. Finns det många jämförelsefastigheter så ökar givetvis även kraven för jämförbarhet. Den emellanåt starka fokuseringen på direktavkastningen för kommersiella fastigheter beror ofta på en ensidig marknadsanalys. Exempelvis kan direktavkastningen för flerbostadshus i storstadsområden variera kraftigt på grund av faktiska eller förväntade ombildningar till bostadsrättsfastigheter (Persson, 2008).

### 2.5.2 Kassaflödesmetoden

Kassaflödesmetoden är en av många metoder för fast värdering. Traditionellt sett har kassaflödesmetoden varit den mest dominerande metoden i praktiken (Jennergren, 2008). Metoden är den andra huvudmetoden för värdering av kommersiella fastigheter. I kassaflödesmetoden ligger fokus på betalningsströmmarnas storlek och tidpunkt för när de inträffar. De penningtransaktioner som grundinvesteringen ger upphov till anges i modellen nedan som inbetalningar och utbetalningar. Det är inköpspriset för bostadsfastigheten som benämns grundinvestering. Under fastighetens livslängd sker löpande in och utbetalningar. Dock är inte livslängd och kalkylperiod identiska vilket leder till att vid kalkylperiodens slut har fastigheten ett visst restvärde (se bild nästa sida). Varje års driftnetto samt restvärdet skall alla diskonteras (nuvärdeberäknas) till värdetidpunkten. Det värde som framkommer vid diskonteringen kan därefter bedömas som marknadsvärdet på fastigheten, detta framgår i modellen nedan (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2008).



Figur 2. Kassaflödesmetoden nuvärdeberäkning av driftnetton och restvärdet (umu.se).

Den är uppbyggd utifrån en nusummeberäkning av driftnetton under en viss bestämd kalkylperiod tillsammans med en nuvärdeberäkning av ett restvärde vid periodens slut. Denna metod kan räknas både med eller utan hänseende av lån. Vid hänsyn till befintliga lån beräknas nusumman av betalnetton + nuvärdet av eget kapital vid kalkylperiodens slut + lån vid värderingstidpunkten. Det är även viktigt att kassaflödeskalkylen baseras på faktiskt gällande tillförlitliga uppgifter för värderingsobjektet. Då dessa avviker från marknadsmässiga förhållanden skall en successiv marknadsanpassning göras under kalkylperioden. Vanligtvis skall resultatet som erhålls från kassaflödesmetoden därefter kontrolleras mot andra nyckeltal från marknaden exempelvis som värde per kvadratmeter (Persson, 2008).

Kalkylräntan gör det möjligt att jämföra betalningar som utfaller vid olika tidpunkter. Vid en bedömning av avkastningsvärdet kan kalkylräntan förväntas motsvara avkastningen i den bästa alternativa placeringen. Alternativen till fastigheter är aktier, banksparande, obligationer eller andra placeringar i långsiktiga investeringar. Kalkylräntan består av realränta, risk och tillägg för framtida förväntad inflation om modellen görs i löpande penningvärde (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2008).

Realt sett anses hyrorna avta över tiden. Jämfört med ny- och ombyggda fastigheter så faller hyrorna på samma sätt som det fasta penningvärdet. På grund av bland annat slitage blir fastigheten successivt mindre attraktiv på hyresmarknaden. Dock kan de interna faktorerna förstärkas eller vägas upp beroende på ändringar i fastighetens fysiska beskaffenhet eller omgivning. Realt sett ökar kostnaderna för drift över tiden i samband med att verkningsgraden avtar i olika typer av installationer. Då installationer och utrymmen blir mer slitna med tiden ökar även skötselkostnaderna. I takt med den tekniska utvecklingen och ändrade krav från hyresgästerna kan rutiner för skötsel behöva förändras och även detta kan leda till ökade driftkostnader för fastigheten. Det är vanligt förekommande att underhållskostnaderna ökar i takt med att byggnadskomponenter förslits. I samband med att hyrorna avtar samt att drift- och underhållskostnaderna stiger sjunker driftnettona, vilket medför att fastighetens marknadsvärde sjunker i fast penningvärde (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2008).

## 2.6 Värdepåverkande faktorer

Fastighetens värde påverkas även av olika faktorer, vilka kan delas in i tre grupper;

- *Direkta fastighetsanknutna faktorer av teknisk, juridisk och ekonomisk art* så som läge, omgivning, planbestämmelser, byggnaders storlek, ålder, standard och skick, hyror, driftkostnader med mera (Persson, 2008).
- *Marknadsanknutna faktorer* består av utbud och efterfrågan på hyres- och fastighetsmarknaden, marknadsaktörer och marknadsvillkor samt förändringar i beståndet genom nyproduktion (Persson, 2008).
- *Omvärldsanknutna faktorer av samhällsekonomisk eller politisk art* så som räntenivåer, kreditvillkor, beskattningsregler, andra legala regler, konjunkturutveckling, inflation samt arbetsmarknad, närings-, bostads-, och skattepolitik (Persson, 2008).

Det övergripande som styr prisbildningen är givetvis utbud och efterfrågan. Skiftningarna i efterfrågan kan skifta fort och vanligtvis snabbare än utbudet. Efterfrågeförändringar kan avläsas relativt snabbt då efterfrågeöverskott leder till prisökning medan efterfrågeunderskott

kan medföra tomma lägenheter. Ändringarna i efterfrågan beror på de omvärldsanknutna faktorerna. Bortsett från villkoren och förutsättningarna på bostadsmarknaden är läget den faktor som anses påverka priset mest. I attraktiva områden på en ort är priserna höga, omsättningen oftast låg och marknaden tämligen okänslig för förändringar på övriga bostadsmarknaden (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2008). Medan mindre attraktiva områden kännetecknas av lägre priser, högre omsättning och påverkas i högre utsträckning av förändringar på bostadsmarknaden. I större städer är det vanligt att de centrala delarna är de mest attraktiva, dock kan även vissa förortsområden vara attraktiva då de kan erbjuda miljömässiga fördelar som grönområden och mindre på störande trafik. Lägenhetens läge i byggnaden spelar större roll i ett attraktivt område än i ett mindre attraktivt område. Sjö eller havsutsikt bidrar också till ett högre värde. Vad gäller storstäderna är det viktigt med närhet till olika kommunikationsmöjligheter som tunnelbanestation eller busshållplats (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2008).

Storleken är den faktor som efter läget påverkar priset mest. Allmänt sett gäller att ju större yta bostadsrätten har desto högre blir priset. Många gånger är köparna mer intresserade av antal rum än ytan i kvadratmeter. Vid överlåtelse medför exempelvis att en lägenhet om tre rum och kök på 60 kvadratmeter ett högre pris än en lägenhet om två rum och kök med samma yta. Detta speglar att treummaren har större möjligheter att uppfylla en normal familjs olika boendebehov. Vanligtvis efterfrågas oftare tre rum och kök av flerpersonshushåll som ofta har en annan ekonomisk styrka än enpersonshushåll (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2008).

Normalt är standard kopplad till husets ålder, vilket medför att standarden oftast är lägre i äldre hus. De äldre husen har oftast ett bättre läge och en lägre årsavgift jämfört med bostadsrätter inom nybyggda bostadsområden. Bostadsrätterna i äldre hus med centralt läge och lägre standard kan ofta medföra ett högre pris än en liknande bostadsrätt med sämre läge och högre standard. Det är viktigt att komma ihåg att inte bara lägenhetens standard ska analyseras utan även hela byggnadens standard. De äldre husen med lägre standard har ofta högre drift- och underhållskostnader medan kapitalkostnaderna vanligtvis är lägre för dessa byggnader. Däremot kan det i nära framtid för dessa byggnader föreligga renoveringsbehov eller andra behov i form av ombyggnader, dessa kostnader måste beaktas och det är då vanligt att dessa kostnader utmynnar i en förhöjd årsavgift (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2008).

Vid värdering är det ständigt aktuellt att ifrågasätta vilket värde som är mest relevant marknadsvärde eller avkastningsvärde. Dess relevans har varit starkt beroende av konjunktursvängningarna. Under perioder med stigande fastighetspriser har marknadsvärdet använts i större utsträckning medan under tider med fallande fastighetspriser har avkastningsvärdet varit det värdebegrepp som varit prioriterat. Detta kan ses märkligt eftersom det beror på värderingens syfte och vilken situation som är aktuell exempelvis innehavare- eller överlåttelsesituation. Dock är det vid mera fullständiga fastighetsekonomiska analyser intressant med både marknadsvärde och avkastningsvärde. Avkastningsvärdet ger följande information ” Vilket värde har tillgången för mig?” Detta ger in indikation om vilket pris som kan vara rimligt. Marknadsvärdet däremot ger information om vilket pris som måste betalas för fastigheten (Persson, 1995).

## 2.7 Sammanfattning

### 2.7.1 Verksamhet

Genom den institutionella teorin framgår det att organisationer agerar och sätter upp mål beroende på dess omgivning då denna påverkar organisationen. Då vi ska intervjua ett allmännyttigt och ett privat fastighetsföretag är vi medvetna om att vi kommer att få olika svar då de befinner sig i olika omgivningar. Det allmännyttiga fastighetsföretaget styrs politiskt genom kommunen medan det privata fastighetsföretaget styrs av privata ägare. Det är viktigt att vi tar hänsyn till detta och därmed har vi valt att ta fram två olika intervjuguider anpassade för de olika fastighetsföretagen och dess förutsättningar.

### 2.7.2 Ombildning

Viktigt att tänka på vid intervjuerna är att vi pratar samma språk som intervjupersonerna, det vill säga att vi konkretiserar och preciserar det vi vill ta reda på. Då det är hyresgästerna som tar initiativ till att ombilda den fastighet som de själva bor i startar ombildningsprocessen med att hyresgästerna går samman och bildar en bostadsrättsförening. Är det däremot fastighetsägaren som tar initiativet till ombildningen börjar processen annorlunda, detta måste vi ha i åtanke när vi intervjuar våra utvalda respondenter. Slutpunkten för processen i de båda fallen inträffar när föreningen tillträder fastigheten och fastighetsföretaget frånträder den.

### 2.7.3 Värdering

Värdering i vår uppsats avser värdering av fastigheter i samband med en ombildning och inte värdering i samband med bokföring. Vad gäller värderingen används ofta ortsprismetoderna, dess grunddata härleds genom jämförelse av liknande objekt. Grunddatan som används i de olika ortsprismetoderna är: uthyrbar area, direktavkastning, bruttohyra och taxeringsvärde. Uthyrbar area avser ett samlat begrepp för arean på nyttjandeenheten för bostadsrymten samt arean på nyttjandeenheten för lokaler. Direktavkastning innebär fastighetens driftnetto dividerat med fastighetens marknadsvärde (Persson, 2008). Bruttohyra avser den gällande hyran för lägenheten med tilläggskostnader för värme och varmvatten (stockholm.se). Taxeringsvärdet är det värde på fastigheten som vid taxeringstillfället uppgår till 75 procent av fastighetens marknadsvärde (Haapaniemi & Larsson, 2008). Grunddatan som vi tagit upp här sätts sedan in i de olika metoderna för att de ska ge ett bedömt marknadsvärde för värderingsobjektet. Vi har även tagit upp kassaflödesmetoden som är en avkastningskalkylbaserad metod. Denna metod ger också ett bedömt marknadsvärde av en fastighet under ett visst antal år men då istället genom att beräkna framtida driftnetton och restvärde vid kalkylperiodens slut. Driftnettot är det årliga överskottet som uppstår efter att kostnader för drift och underhåll dragits bort från bruttoinbetalningarna. Detta värde står till förfogande för förräntning av totalt fastighetskapital. Vid beräkning av driftnetto ingår inte avskrivningar då de inte är några utbetalningar. Därefter ska dessa värden nuvärdeberäknas, vilket ger ett bedömt marknadsvärde (Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2008). Det är mycket viktigt att vi mäter rätt saker för att den totala giltigheten ska vara så stor som möjligt. Dock är vi medvetna om att innebörden av begreppet underhåll kan variera beroende på hur begreppet tolkas. Vår definition av begreppet är att underhåll avser enbart underhåll och inte värdehöjande åtgärder som exempelvis då ytskikt byts ut mot ett annat med högre kvalitet. Underhåll som ej definieras som värdehöjande ger även fastighetsägaren rätt att utnyttja det så

kallade reparationskostnadsavdraget (Nordlund, 2008). Detta måste tas hänsyn till vid värderingsberäkningarna och detta har vi haft i åtanke när vi intervjuade våra två respondenter. Genom att konkretisera och precisera det vi vill ta reda på är det lättare att mäta rätt saker och på så sätt få en tydlig övergång mellan teori och empiri.

### **3. METOD**

---

*I det här avsnittet presenterar vi val av vetenskaplig metod, undersökningsupplägg och tillvägagångssätt vid insamling av material. Vi redogör för urvalet av företag samt uppsatsens trovärdighet.*

---

#### **3.1 Undersökningsupplägg**

Beroende på vilket val av undersökningsupplägg som görs medför detta olika konsekvenser på undersökningens giltighet (Jacobsen, 2002). I vår undersökning har vi valt att arbeta efter ett intensivt undersökningsupplägg. Det innebär att vi kommer att undersöka några få enheter och försöka att gå på djupet med studien. Fördelarna med intensivt upplägg är att undersökningen riktas mot några få enheter där mer detaljerad information kan fås fram än om ett stort antal enheter undersöks (Jacobsen, 2002). Utifrån vår problemformulering ansåg vi att en intensiv utformning av undersökningen var perfekt för oss då det inte finns så många företag som har genomfört eller håller på att genomföra utbildningar.

#### **3.2 Metodval**

Metodvalet stod mellan att göra en kvantitativ ansats, kvalitativ ansats eller att göra en kombination av dessa. Kvantitativ ansats används vid undersökning av många enheter där forskarna sedan vill försöka generalisera till en större population medan kvalitativ ansats används när forskarna vill undersöka hur människor förstår och uppfattar en viss situation (Jacobsen, 2002). Utifrån vårt val att göra en intensiv utformning av vår undersökning var valet ganska klart att vi skulle välja en kvalitativ ansats. Med utgångspunkt i att det inte finns så många fastighetsföretag som har genomfört eller håller på att genomföra utbildningar är kvalitativ ansats perfekt för oss då ett fåtal enheter undersöks och då intresset ligger i att ta reda på vad personer har för uppfattning och på så vis få fram mer detaljerad data. Syftet är då att intervjua ett fåtal kompetenta personer inom området. Detta gör vi genom att utföra två stycken fallstudier, där vi intervjuar en person på två olika företag. Genom fallstudierna får vi en djupare förståelse och samtidigt kan vi beskriva vad som är specifikt för de båda företagen. Genom detta sätt kan vi sedan se om det finns skillnader i hur allmännyttiga och privata fastighetsföretag värderar fastigheter i samband med utbildningsprocessen. Kvalitativ ansats är även en öppen metod där forskaren försöker så lite som möjligt påverka den information som samlas in (Jacobsen, 2002). I och med att det inte finns så många företag som har genomfört eller håller på att genomföra utbildningar ligger svårigheten med kvantitativ ansats i att få fram tillräckligt med lämplig data.

#### **3.3 Avgränsning**

Vi har valt att avgränsa vår undersökning till tillväxtorten Helsingborg med tanke på att denna ort var perfekt för oss då det finns både ett allmännyttigt och ett privat fastighetsföretag som håller på eller har genomfört utbildningar. Vi avgränsar oss även till hyreshus med mestadels lägenheter i.



## 3.4 Datainsamling

### 3.4.1 Insamling av kvalitativ data

Undersökningen som vi ska utföra kommer att genomföras genom delvis öppna intervjuer. Vanligtvis så utförs denna typ av undersökning ansikte mot ansikte dock kan den även utföras via telefon. Vi kommer att göra intervjuerna i den mån vi kan ansikte mot ansikte. Intervjuerna kommer gå till såsom att vi har vissa bestämda frågor vilka vi vill ha svar på förutom dessa kommer vi att samtala fritt kring de övriga frågorna och eventuellt ställa följd frågor. Detta gör att intervjuerna bara blir delvis öppna då vi kommer att styra upp dessa för att få fram den informationen som vi anser är viktig för oss (Jacobsen, 2002). Jacobsen (2002) menar även att individuella intervjuer är att föredra då relativt få enheter undersöks och då intresset ligger i vad den enskilda individen säger, detta känner vi stämmer med vad vi är ute efter. Vi hoppas kunna utföra intervjuerna i de enskildas normala miljö, alltså på företagen då våra förhoppningar är att detta ska göra att den vi intervjuar känner sig trygg och avslappnad.

Vad gäller intervjuerna är tanken att vi ska försöka intervju på plats ansikte mot ansikte för att få fram bra fakta vilket vi hoppas kunna få om vi får bra kontakt med respondenterna. Kan vi inte genomföra personliga intervjuer på de båda företagen kommer vi att utföra intervjuerna genom telefon eller mail. Då vi utför intervjuerna via telefon eller på plats kommer vi båda författarna att anteckna vad intervjupersonen säger. På så vis hoppas vi på att få med allting, dessutom kan vi jämföra våra anteckningar utifall att vi blir osäkra. Jacobsen (2002) menar i sin bok att intervjuer bör tas upp på band eller diskett så ofta vi kan.

Urvalet har vi inte gjort slumpmässigt utan vi har lagt fokus på att intervju ett allmännyttigt och ett privat fastighetsföretag i en tillväxtstad. Tanken med detta sätt är att vi vill se om det finns skillnader i hur arbetet med utbildningsprocessen går till samt värdering i samband med denna beroende på om det är ett allmännyttigt eller ett privat fastighetsföretag. Vi ska även skicka/maila ut frågorna i förväg till de vi ska intervju då detta ger de enskilda intervjupersonerna möjlighet att ta fram fakta och läsa på kring det vi vill veta. Vi är dock medvetna om att detta kan leda till att de svar vi får är väl genomtänkta och eventuellt vinklade så att företaget ska framstå på bästa sätt.

### 3.4.2 Val av företag och respondenter

Det första beslutskriteriet vid val av fastighetsföretag var att välja ut en tillväxtort. Detta gjordes genom att söka statistik på Statistiska centralbyråns hemsida. Valet var sedan att hitta ett allmännyttigt och ett privat fastighetsföretag som har genomfört eller håller på att genomföra utbildningar i tillväxtorten. Det här visade sig inte vara det lättaste då det inte finns så många fastighetsföretag som har gjort detta. Valet av tillväxtort blev Helsingborg med utgångspunkt på att det finns både ett privat och ett allmännyttigt fastighetsföretag som har genomfört eller håller på att genomföra utbildningar där och att vi kan kopplingar till staden. Efter mycket sökande på internet och många samtal till olika fastighetsföretag hittade vi två fastighetsföretag som passade in på våra kriterier. I Helsingborg finns det enbart ett allmännyttigt fastighetsföretag, Helsingborgshem, så där var valet inte så svårt och lyckligtvis var de villiga att ställa upp på en intervju. Vid valet av ett privat fastighetsföretag ville vi ha ett företag med relativt stort bestånd av hyresfastigheter. Valet blev då Akelius Fastigheter AB och även de var villiga att ställa upp på en intervju.

Nästa steg var att hitta lämpliga personer att intervjua. Enligt Jacobsen (2002) är det viktigt att forskarna är medvetna om att samma resultat inte kan uppnås om respondenten är slumpmässigt utvald eller vald utifrån kompetens. Vi är dock medvetna om detta men anser dock att slumpmässigt urval inte är att föredra i vårt fall. Då vi kontaktade företagen bad vi att få kontakta någon med kompetens och erfarenheter inom vårt ämnesområde. Företagens växel valde ut den person de ansåg var mest lämpad utifrån våra önskemål. På detta sätt fick vi kontakt med de personer som i företaget har ledande positioner inom utbildning och utbildningsvärdering. På Helsingborgshem fick vi kontakt med Petter Swanborg, han arbetar som ekonomichef och har god kompetens inom området. God kompetens och erfarenhet hade även Daniel Wallenås som har högskoleutbildning inom området och arbetar idag som fastighetsanalytiker på Akelius. Då vi valt att låta undersökningsföretagen själva välja ut de personer som de anser har mest kunskap inom området anser vi att vi har intervjuat de rätta personerna som har den rätta kompetensen och är väl insatta i ämnet. Detta för att vi ska få fram så konkret information som möjligt och att trovärdigheten ska vara så hög som möjligt.

### 3.4.3 Metod för datainsamling

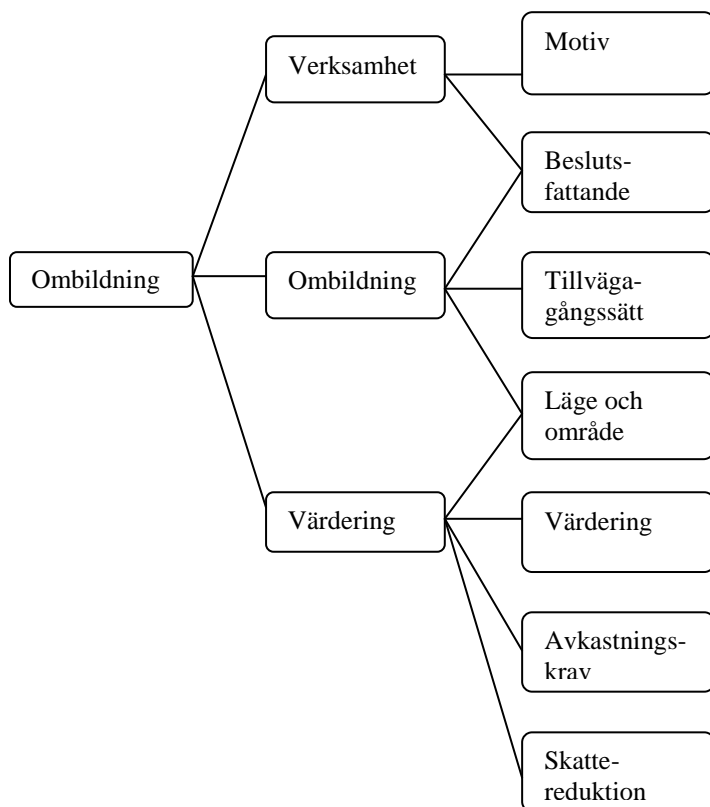
För att genomföra intervjuerna på ett professionellt sätt tog vi fram en intervjuguide. Denna strukturerades utifrån den teoretiska referensramen i uppsatsen för att skapa ett återkommande mönster. Detta medför att läsaren har lättare att följa uppsatsens struktur. Intervjuguiden ska fungera som ett stödformulär för att säkerställa att vi inte missar viktiga delar i studien och att vi i minsta möjliga mån påverkar och styr respondenterna. Intervjuguiden är uppdelad i tre olika delar som har vuxit fram genom teorin. Dessa är verksamhet, utbildning och värdering. Den första delen är en inledning där respondenten ska berätta lite om verksamheten. De andra två delarna utgör mer ingående och känsligare frågor. För att intervjuguiden skulle kunna tillämpas på både privata och allmännyttiga fastighetsföretag har vi utformat två stycken intervjuguides men med samma typ av upplägg.

Vår intervju med Daniel Wallenås ägde rum den 24 mars 2009 på Akelius kontor i Malmö där vi samtalande i ett litet enskilt konferensrum. Detta är en naturlig plats för honom då han arbetar och känner sig trygg här. Detta ska enligt Jacobsen (2002) medföra ett positivt resultat av intervjun. Vid intervjutillfället var vi förberedda med en bandspelare eftersom vi tänkt spela in samtalet då vi vet att det enligt Jacobsen (2002) är lättare att få en naturlig kontakt med intervjupersonen. Dessutom är det lättare att återge ordagranna citat då bandspelare har använts. Tyvärr var inte Wallenås intresserad av att genomföra intervjun med en bandspelare. Istället valde vi båda att föra anteckningar medan Wallenås talade lugnt med oss. På grund av att han tog god tid på sig samtidigt som han inväntade och kontrollerade att vi säkert fick med allt ökar därmed validiteten i vår uppsats. Under tiden som vi har sammanställt intervjun har det dock dykt upp oklarheter vilka vi har fått klarhet i genom att maila Wallenås i efterhand med kompletterande frågor.

Tanken med vår intervju med Petter Swanborg var att genomföra en personlig intervju på plats i Helsingborg på hans kontor. Tyvärr hade han ingen ledig tid för oss under de närmsta månaderna. Detta medförde att vi var tvungna att genomföra intervjun via mail för att få in svar i tid. Det första svaret från Swanborg fick vi den 18 mars 2009, utöver detta har vi skickat kompletterande frågor via mail som Swanborg har varit snabb att svara på. Enligt Jacobsen (2002) ska en personlig intervju ansikte mot ansikte i första hand genomföras. Vi är dock medvetna om detta men för att få klart uppsatsen i tid var det vår enda möjlighet att göra på detta sätt.

### 3.4.4 Metod för analys

Ur teorin har det framkommit tre olika kategorier som är väsentliga för uppsatsen. Som vi tidigare nämnt är dessa; verksamhet, ombildning och värdering. Intervjuerna som presenteras i empirikapitlet är strukturerade utifrån de olika kategorierna. För att därefter komma vidare har vi förenklat och strukturerat den information som har framkommit via intervjuerna genom att skapa underkategorierna. Detta för att lättare jämföra svaren från intervjupersonerna. För att på ett tydligt sätt visa kategorierna och de underkategorier som har vuxit fram har vi sammanställt ett kategoriträd (se nedan). Nästa steg i analysarbetet blir att jämföra informationen i empirin med teorin för att därefter fördela informationen till de olika underkategorierna (Jacobsen, 2002). Detta gör vi för att på ett tydligt och strukturerat sätt peka på olikheter som hjälper oss att hitta de faktorer som påverkar skillnaderna. Här igenom uppmärksammar vi de faktorer som påverkar skillnaderna som i sin tur ligger till grund för att priset blir annorlunda vid en värdering i samband med en ombildning. Syftet är att vi vill se om det skiljer sig någonting mellan allmännyttiga och privata fastighetsföretag.



Figur 3. Kategoriträd (Jacobsen, 2002)

### 3.5 Studiens trovärdighet

Enligt Jacobsen (2002) är det viktigt att kritiskt granska all data som samlas in för att tillförlitligheten och giltigheten ska bli så stor som möjligt. För att lyckas med detta har vi valt att endast använda litteratur publicerad av enligt oss tillförlitliga källor såsom branschorganisationer, Lantmäteriverket som är en statlig myndighet, Statens offentliga utredningar samt litteratur framtagen av allmänt kända professorer. Dock har vi endast hittat två vetenskapliga artiklar vilket är en nackdel för uppsatsens trovärdighet. Vetenskapliga artiklar kring ämnet värdering i samband med ombildning är svårt att få fram då detta har blivit mer aktuellt på senare år till följd av att stopplagen togs bort i juli 2007 (riksdagen.se). Detta medför att det inte finns många artiklar att tillgå. Dessutom har vi använt oss av en artikel från Dagens Nyheter vilket är en morgontidning med mindre trovärdighet än en vetenskaplig tidskrift. Vi är medvetna om detta, dock ansåg vi den relevant då den baseras på en intervju med en utbildningskonsult.

Vi har även använt oss av en del internetadresser som mestadels är upplagda av Riksdagen och Svenska BostadsrättsCentrum, dessa anser vi är tillförlitliga källor. Dock har vi även använt oss av andra internetadresser som inte har samma trovärdighet, detta är vi medvetna om. Vi anser inte att det har så stor betydelse för trovärdigheten då vi endast använt denna data i mindre omfattning som komplement till den övriga litteraturen. Vi har också använt oss av Wikipedia.org trots att vi är medvetna om att denna källa inte har så hög trovärdighet. Vi har ändå valt att använda den då Wallenås (2009) genom vår intervju styrker den information vi valt att använda.

Med tanke på att vi valt att samla in kvalitativ data genom intervjuer kommer vi automatiskt att påverka den vi intervjuar beroende på hur vi agerar under intervjun (Jacobsen, 2002). Detta kommer att påverka uppsatsens trovärdighet, dock anser vi att detta var det bästa tillvägagångssättet för oss. Frågorna som vi har valt att använda i våra intervjuer anser vi är relevanta för uppsatsens syfte. Vår noggrannhet vid val av respondenter samt vår uppmärksamhet på att de svarat på det sätt som vi vill styrker validiteten och reliabiliteten i uppsatsen. Vid urvalet av företag har vi valt att intervjua lika många privata som allmännyttiga bostadsföretag på grund av att vi vill ha en jämn och rättvis fördelning. Detta för att ge en så korrekt bild som möjligt, dock är vi införstådda med att vi inte kommer att kunna generalisera vårt resultat till en större population då vi endast kommer att intervjua två personer på två olika företag i en och samma stad. Ett sätt att komma ifrån detta hade varit att intervjua flera olika företag men även flera olika personer på samma företag.

## 4. EMPIRI

---

*I empirin presenteras de intervjuer som vi gjort. Vi har intervjuat ett allmännyttigt och ett privat fastighetsföretag. Vi börjar med fakta om de båda företagen för att därefter komma in på vad respondenterna har sagt.*

---

### 4.1 Inledning

Vårt empiriska avsnitt bygger på två intervjuer. Vi har intervjuat Petter Swanborg som företrädare Helsingborgshem och Daniel Wallenås som företrädare Akelius.

### 4.2 Verksamheten

#### 4.2.1 Helsingborgshem

Helsingborgshem är ett allmännyttigt fastighetsföretag som grundades år 1946, i samband med att Sveriges Riksdag i mitten på 40-talet beslutade att samhällets ansvar för bostadsförsörjningen gällde alla och inte bara utsatta grupper. Riksdagen uppmanade de svenska kommunerna att bilda allmännyttiga fastighetsföretag. Den nya politikens främsta verktyg var att ge bra bostäder till alla samtidigt som den skulle underlätta bostadsproduktion, bygga och förvalta utan enskilt vinstintresse, erbjuda låga hyresnivåer samt motverka fastighetsspekulationer ([helsingborgshem.se](http://helsingborgshem.se)<sup>3</sup>). Helsingborgshem ägs av kommunen, det vill säga Helsingborgs stad. Styrelsen i Helsingborgshem är utsedd av kommunfullmäktige och reflekterar dess partipolitiska sammansättning ([helsingborgshem.se](http://helsingborgshem.se)<sup>1</sup>).

Helsingborgshems fastighetsbestånd består idag av drygt 12 200 lägenheter i mer än 30 olika bostadsområden i Helsingborg. Totalt arbetar 140 anställda med dessa fastigheter inom olika arbetsområden ([helsingborgshem.se](http://helsingborgshem.se)<sup>1</sup>). Nettoomsättningen för företaget ligger på cirka 806 miljoner kronor om året. För staden är Helsingborgshems verksamhet viktig med tanke på stadens tillväxt, utveckling samt att den ska vara attraktiv att leva i ([helsingborgshem.se](http://helsingborgshem.se)<sup>2</sup>). Företagets värdegrund står för en öppen dialog, agera affärsmässigt och att ta ansvar för samhällets välmående ([helsingborgshem.se](http://helsingborgshem.se)<sup>1</sup>). Helsingborgshem har en stor del i Helsingborgs stads utveckling för både medborgare och näringsliv genom förvaltning, anskaffning, ombildning/försäljning och utveckling av attraktiva bostäder. Helsingborgshem strävar efter att utveckla och förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden utifrån affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer ([helsingborgshem.se](http://helsingborgshem.se)<sup>2</sup>).

#### 4.2.2 Akelius

Akelius är ett privat familjeföretag som förvaltar och äger bostäder och samhällsfastigheter som exempelvis äldreboende. Akelius startades i Helsingborg år 1994 av Roger Akelius efter att Sverige gått igenom en stor fastighetskras. Efter krisen kunde hyresfastigheterna inköpas till bra priser och dessutom med hög direktavkastning. Detta utnyttjade Roger Akelius genom att satsa ett par hundra miljoner, plus lån. Företaget växte sig allt större och starkare på olika orter i Sverige genom att vinster återinvesterades i företaget. Numera ägs Akelius av en stiftelse vilken är grundad av Roger Akelius ([akelius.se](http://akelius.se)<sup>1</sup>). Företagets styrelse består av

ordförande, sekreterare samt tre ledamöter, vilken en av dessa är grundaren Roger Akelius, utöver dessa finns VD Jan-Erik Höjvall också med i styrelsen (akelius.se<sup>2</sup>).

Akelius är idag ett av Sveriges största privata fastighetsföretag som erbjuder bostäder i tillväxtområden. Bostäderna i tillväxtområdena ger en trygg avkastning på grund av den låga vakansnivån tillsammans med en jämn hyresutveckling vilket även genererar stabila kassaflöden. Akelius har idag cirka 30 000 lägenheter i Sverige varav 300-400 lägenheter i Helsingborg och cirka 8000 lägenheter i Tyskland. Idag arbetar totalt cirka 300 personer inom företaget. För att locka hyresgäster till sig startades 2007 Akelius Spar som är en inlåningsverksamhet där privatpersoner erbjuds att placera tillgångar till Sveriges högsta ränta samtidigt som de får förtur till lediga lägenheter (akelius.se<sup>1</sup>).

### **4.3 Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt**

#### **4.3.1 Helsingborgshem**

För att Helsingborgshem ska genomföra en ombildning så måste ägardirektiv komma från kommunen om att ombildning ska ske. Kommunen det vill säga Helsingborgs stad styrs av folkvalda representanter (kommunpolitiker). Dessa representerar kommuninvånarnas intressen och har fått förtroendet genom allmänna val. Ägardirektiven fastställs av kommunfullmäktige från Helsingborgs Stad och anger vilken inriktning företaget ska ha samt vilka ekonomiska avkastningskrav som företaget ska ha. Helsingborgshems styrelse ska sedan precisera direktiven. Styrelsen är politiskt tillsatt och sammansättningen speglar den politiska indelningen i kommunfullmäktige, därmed är valet av områden för ombildning en politisk fråga. Helsingborgshem har i dagens läge inte genomfört någon ombildning men däremot arbetar de med att ombilda ett område vid namn Dalhem som ligger i den södra delen av Helsingborg. Enligt Swanborg (2009) framgick det att direktiven från kommunen innehöll restriktioner om att ombildningar skulle erbjudas i ekonomiskt resurssvaga bostadsområden för att främja områdesutvecklingen. Helsingborgshem anlitar konsulter för att få hjälp med vissa delar i ombildningsprocessen. De delar som Helsingborgshem överlåter till konsulter är upplägg, värdering och avtalsmallar.

Ombildningsprocessens olika delar enligt Swanborg (2009):

1. För att en ombildning ska genomföras krävs det att direktiv kommer från kommunen. Orsakerna till ombildningen kan vara att det ska vara gynnsamt för företaget, de boende eller för områden med enbart hyresrätter. Det är styrelsen för Helsingborgshem som tar fram och beslutar vilka områden som ska erbjudas att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. Dessutom krävs det två stycken styrelsebeslut för att förslaget ska godkännas. Efter att beslut gått igenom och godkänts tar Helsingborgshem fram en handlingsplan för hur ombildningsprocessen och allt arbete kring denna ska gå till. Första steget för Helsingborgshem blir att kalla till ett informationsmöte. Mötet vänder sig till hyresgäster i den aktuella fastigheten, främst till dem som är intresserade av att ombilda men även till dem som inte vill ombilda men som vill veta hur en eventuell ombildning kommer att påverka dem. Efter mötet är det upp till var och en av hyresgästerna att besluta om de är intresserade eller inte. Enligt Swanborg (2009) varierar det över tiden vad som är mest fördelaktigt, men vanligast är att ombildning är det. Detta på grund av att en förening inte har lika höga förväntningar vad gäller avkastningen på insatt kapital.

2. Nästa steg för dem som vill och är intresserade av att ombilda blir att bilda en arbetsgrupp. Den första uppgiften som ska genomföras är att dela ut en intresseanmälan till alla dem som bor i fastigheten, detta görs för att få skriftligt vilka som är positiva till ombildningen. Dock är intresseanmälan inte bindande utan utgör endast ett underlag för Helsingborgshem för att de ska veta om de ska påbörja processen genom att värdera den aktuella fastigheten.
3. Det krävs att intresseanmälan omfattar namnunderskrifter från hyresgästerna i minst 40 % av lägenheterna i fastigheten för att Helsingborgshem ska påbörja värderingen. Det är endast hyresgäster med förstahandskontrakt som kan anmäla sitt intresse för en ombildning. Genom intresseanmälan ska det framgå att hyresgästerna i den aktuella fastigheten är intresserade av att ombilda och förvärva den. Intresseanmälan skickas sedan in till Helsingborgshems kontor. Redan i detta skede rekommenderas arbetsgruppen att kontakta en utbildningskonsult som kommer att fungera som ett stöd i arbetet med processen. Skulle det visa sig att det inte blir någon utbildning behöver oftast inte hyresgästerna betala utbildningskonsulten då den vanligtvis endast tar betalt om en utbildning genomförs.
4. För att utbildningen ska kunna genomföras krävs det att en bostadsrättsförening bildas och registreras hos Bolagsverket. Hyresgästerna i fastigheten bildar föreningen och utser en styrelse för denna. Styrelsen ska utgöras av minst tre ledamöter och minst en revisor. Styrelsens första uppgift är att namnge föreningen och fastställa de stadgar som ska gälla. Hjälp och förslag med stadgar kan föreningen få genom Bolagsverket.
5. På bostadsrättsföreningens önskan kan en intresseanmälan skickas till inskrivningsmyndigheten där de anmäler sitt intresse för att köpa fastigheten. Intresseanmälan fungerar då som ett skydd emot att Helsingborgshem ska kunna sälja fastigheten till någon annan fastighetsägare. Detta innebär att Helsingborgshem måste erbjuda bostadsrättsföreningen att köpa fastigheten genom ett så kallat hembud. Med andra ord har bostadsrättsföreningen företräde gentemot andra fastighetsägare. Enligt Swanborg (2009) finns det dock inget krav på att bostadsrättsföreningen ska skicka in en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten.
6. Efter att intresseanmälan inkommit och godkänts av Helsingborgshem värderas fastigheten av en extern värderingsman. Det tas även hänsyn till om fastigheten har egen uppvärmning, tillgång till egen tvättstuga, soprum eller om detta delas med andra fastigheter. Efter värderingen fastställer Helsingborgshem vilket pris och på vilka villkor bostadsrättsföreningen ska erbjudas att köpa fastigheten för. När detta är fastställt och klart ska det skickas till föreningen eller ombud för den.
7. När bostadsrättsföreningen mottagit erbjudandet har de tre månader betänketid. När tiden för betänkandet har löpt ut ska föreningen acceptera erbjudandet eller tacka nej. Vid speciella fall då skäl föreligger kan betänketiden dock förelängas. Innan betänketiden löpt ut ska föreningen genomföra en teknisk besiktning av fastigheten. Detta görs för att klarlägga behoven av framtida underhåll och större reparationer såsom byte av tak, rörstammar och elsystem med mera. Bostadsrättsföreningen rekommenderas att för den tekniska besiktningen anlita en professionell besiktningsman. Under betänketiden ska föreningen med hjälp av

ombildningskonsulten även upprätta en ekonomisk plan. Den ekonomiska planen baseras på priset i erbjudandet och vad som har framkommit av den tekniska besiktningen. Det ingår även uppgifter om insats och vad den månatliga boendekostnaden för varje lägenhet blir samt kalkylerade kostnader för framtida behov av underhåll och reparationer. Först här kan hyresgästerna få en antydning om vad de enskilda lägenheterna kommer att kosta. Den ekonomiska planen ska vara färdigställd innan bostadsrättsföreningen får sälja de enskilda lägenheterna till föreningens medlemmar. Detta görs på grund av att de blivande ägarna till bostadsrätterna ska veta vilka ekonomiska åtaganden de tar på sig. Den ekonomiska planen ska godkännas av bostadsrättsföreningens styrelse för att därefter låta två externa intygsgivare som är godkända av Boverket granska och bedöma den så att planen är korrekt och realistisk. Med den ekonomiska planen som grund ska föreningen eller ombudet för den ta in offerter för föreningens lån från en eller flera banker. Det förekommer även att offerterna innehåller erbjudande angående lån till föreningens enskilda medlemmar.

8. Nästa steg i processen blir att bostadsrättsföreningen kallar de boende till en så kallad köpstämman. Detta görs när förutsättningarna är klara och föreningen är redo att ta beslut om ett eventuellt köp. Tillsammans med kallelsen till köpstämman ska ett underlag bifogas där det framgår en fullständigt klar bild över hur förutsättningar för ombildningen ser ut. Köpstämman ska hållas innan betänketiden löpt ut. Det krävs att minst 2/3 av hyresgästerna är positiva till ombildningen för att den ska genomföras. Finns det två innehavare till lägenheten måste båda rösta ja för att det ska räknas som ett ja. När rösterna sammanställts och köpstämman är avklarad ska föreningen meddela Helsingborgshem via brev om de vill köpa fastigheten eller inte. Då föreningen vill köpa fastigheten ska en kopia av protokollet från köpstämman bifogas tillsammans med röstlängd, föreningens registreringsbevis och eventuella fullmakter.
9. Kontraktet ska nu skrivas under av Helsingborgshem och firmatecknare för föreningen tillsammans med eventuellt ombud. Firmatecknarens behörighet styrks genom registreringsbevis från Bolagsverket. Efter att kontrakt tecknats måste föreningen påbörja förberedelser för övertagandet av fastigheten. Förberedelserna kan bestå av följande uppgifter: informera banken om dag för tillträde så att de kan medverka och förbereda betalningen, försäkra fastigheten och styrelsen, teckna avtal för drift och skötsel av fastigheten, informera hyresgästerna i fastigheten om ägarbytte samt ge information om hur felanmälan och betalning av hyran ska göras och det är även lämpligt att föreningen förbereder upplåtelseavtalen.
10. När föreningen tar över ansvaret för fastigheten på tillträdesdagen ska representanter för Helsingborgshem och bostadsrättsföreningen träffas. De ska då gå igenom likvidavräkning och kvittera köpeskillingen efter betalningen. Vid mötet ska även handlingar som hör till fastigheten överlämnas såsom hyresavtal, drifthandlingar och eventuella ritningar. Då mötet avslutats ska parterna träffas på plats vid fastigheten. De ska då gemensamt läsa av mätare för värme, el och vatten och handlingar för ägarbyte undertecknas av båda parter. Låsbyte måste genomföras för de lån som är gemensamma för Helsingborgshems övriga bestånd. Därefter överlämnas nycklarna till föreningen som därmed blir ägare till fastigheten.
11. Nu när fastigheten är i föreningens ägo kan upplåtelseavtal för bostadsrätterna tecknas. Bostadsrättsföreningen upplåter lägenheterna med bostadsrätt till



hyresgästerna och för de som inte ville köpa sin lägenhet fortsätter tidigare hyresavtal att gälla.

#### 4.3.2 Akelius

Akelius har ombildat 18 fastigheter från hyresrätter till bostadsrätter i Helsingborg, vilket har inbringat cirka 550 miljoner kronor till företaget. Beslut angående att ombilda fattas av VD på företaget vid ett värde upptill 50 miljoner. Vid värde över 50 miljoner fattas beslut av styrelsen och eftersom grundaren och ägaren Roger Akelius sitter med i styrelsen som en av ledamöterna är han delaktig och kan påverka beslut om de större ombildningarna tillsammans med de övriga styrelsemedlemmarna. Enligt Wallenås (2009) utför Akelius mindre ombildningar själva medan då det är större ombildningar som ska göras tar de hjälp av mäklare. Enligt Wallenås (2009) finns inte de rätta förutsättningarna för ombildningar i de södra delarna av Helsingborg. Norra delen av Helsingborg ses däremot som den mest attraktiva delen av staden. Direktavkastningen är lägre och hyresgästerna villiga att betala mer i de norra delarna och det är därför fler fastigheter har ombildats i detta område.

Ombildningsprocessen steg för steg enligt Wallenås (2009):

1. Innan ombildningsprocessen kan påbörjas ska styrelsen/VD fatta beslut om att en ombildning får genomföras. Orsakerna till varför Akelius väljer att ombilda fastigheter är att ombildningspriset är cirka 20-30 procent högre än marknadsvärdet. Därmed tjänar företaget mer på att ombilda fastigheter istället för att sälja dem vidare till andra fastighetsägare. Akelius genomför även ombildningar för att visa banker och andra intressenter att företaget har en god ekonomi med hög likviditet.
2. Nästa steg i ombildningsprocessen blir för Akelius att ta fram intressanta objekt som kan tänkas ombildas. Fastigheterna väljs utifrån område, hyresgäststruktur och skicket på fastigheten. Fastigheter i sämre skick med stort behov av underhåll och reparationer är svåra att ombilda då hyresgästerna inte vill köpa delar i en fastighet som de vet är i behov av kostnadskrävande åtgärder som exempelvis tak och stambyten med mera, då detta kommer att medföra ökade månadskostnader. Ombildningsprocessen blir problematisk om fastigheter innehåller mycket lokaler, de kan då bli oäkta föreningar. För att undvika detta krävs att 2/3 av de privata hyresgästerna köper sin lägenhet samt att deras bruksvärdeshyra ska vara 60 procent av föreningens totala inkomster.
3. För att komma vidare i processen måste beräkningar göras för att Akelius ska få fram underlag för värderingen. De viktigaste faktorerna som påverkar ombildningsvärderingen är boendekostnadsförändringar och rabatt mot andrahandsvärdet. Därefter gör styrelsen en jämförelse mot företagets bokförda värde för att se vilken vinst ombildningen kan medföra. Beräkningar ska godkännas av företagets styrelse innan de ska lämnas vidare.
4. Underlag och fakta lämnas sedan vidare till olika mäklare för att få in anbud. Enligt Wallenås (2009) är det väldigt viktigt med tidigare och bra referenser vid val av mäklare. Det är inte alltid lägsta pris som prioriteras då Akelius gör sitt val av anbud från de olika mäklarna.

5. Mäklarens uppgift blir sedan att lämna erbjudande till hyresgästerna i den aktuella fastigheten. Ombildning kan också ske då hyresgästerna går samman och erbjuder fastighetsföretaget att köpa fastigheten via en ombildning. Då hyresgästerna tar initiativet till ombildning blir processen kortare och kan vara färdig efter cirka ett halvår. Däremot tar processen cirka ett och ett halvt år till två år då Akelius erbjuder sina hyresgäster att ombilda fastigheten. I samband med erbjudandet kan det uppstå problem och diskussioner angående pris och eventuella avdrag.
6. När parterna är överens och hyresgästerna godkänt erbjudandet blir nästa steg för hyresgästerna att bilda en bostadsrättsförening som ska registreras hos bolagsverket. Därefter ska en köpestämman hållas i föreningen där minst 2/3 av alla hyresgäster måste rösta ja för en ombildning för att den ska kunna genomföras. Dessutom ska nytt beslut från styrelsen komma där det ska framgå att fastigheten får säljas. De som röstar nej för ombildningen blir så kallade resthyresgäster, det vill säga att de fortsätter att vara hyresgäster med samma hyresnivå. Hyran ska dock efter ombildning betalas in till föreningen. Hyresgästerna bör redan här gå till banken för att ansöka om lån. Föreningen bör även här anlita eventuell förvaltare som ska förvalta fastigheten och eventuell extern revisor som kan hjälpa föreningen med revisionen.
7. Mellan köpestämman och tillträdet ska sedan ett köpeavtal skrivas. Av köpeavtalet ska det framgå vem som ska köpa och när tillträde ska ske. Bostadsrättsföreningen ska också ansöka om lån hos banken, dock har det varit svårt för bostadsrättsföreningar att få lån från banker det senaste året vilket har medfört att det blivit svårare att genomföra en ombildning. Internt inom Akelius ska det meddelas till alla berörda vilken fastighet som ska säljas, till vem och till vilket pris så att så mycket som möjligt kan förberedas före tillträdet.
8. Frånträdet blir nästa steg och detta sker vid köpetillfället. Det är nu ägarbytet sker, Akelius frånträder fastigheten och köpeskillingen betalas. Två månader efter frånträdet ska en likvidavräkning göras. Detta innebär att intäkter och kostnader ska korrigeras så att de tillfaller rätt ägare efter tillträdesdatumet/frånträdesdatumet, exempelvis el, vatten och hyresintäkter. Efter likvidavräkningen anses ombildningen vara avslutad och färdig.

Ombildningsprocessens olika steg hos de båda företagen är inte identiska då de arbetar på olika sätt i processen. Dessutom genomför de inte samma delar på grund av att de båda företagen tar hjälp av externa konsulter. Processen startar och slutar dock ändå på samma ställe.

## **4.4 Värdering**

### **4.4.1 Helsingborgshem**

Inför eventuella ombildningar anlitar Helsingborgshem ett företag vid namn Newsec som utför värderingar av fastigheter. Syftet med värderingen är att den ska vara grundläggande för prissättningen av fastigheter vid eventuella försäljningar till bostadsrättsföreningar. Värderingen ska ske under villkor att den avskilt ska utbjudas till alla de boende som har anmält intresse att köpa värderingsobjektet. Dock ska jämförelse göras med andra köp genomförda av andra föreningar. Finns det inga jämförelseobjekt av bostadsrättsföreningar

ska istället jämförelsen göras med köp av förvaltningsobjekt. Andra underlag som ligger till grund för värderingen är debiteringslista av hyror, driftstatistik, utdrag ur fastighetsdatasystemet, ortsprismaterial samt muntliga synpunkter från bostadsrättsföreningen. När Helsingborgshem värderar fastigheter inför en ombildning använder de sig av kassaflödesmetoden kompletterat med ortsprismetoden och boendekostnadskalkyler. Boendekostnadskalkylerna är baserade på de boendes kostnader efter ombildningen. Anledningen till att de använder kassaflödesmetoden som grund är enligt Swanborg (2009) att denna metod är traditionell och används både av banker och av värderare. Denna metod blir ofta även ett stöd för den ekonomiska planen i bostadsrättsföreningen, därefter används ortsprismetoden för att stämna av att det bedömda marknadsvärdet verkar rimligt i förhållande till marknaden. Dessutom använder de boendekostnadskalkyler för att veta om den kostnad som de boende får efter ombildningen är rimlig. Boendekostnadskalkylerna ska även bostadsrättsföreningen beakta med hänsyn till avgifternas storlek, belåningsgrad, insatsernas storlek samt anslutningsgraden.

Grunddatan som Helsingborgshem använder sig av vid värdering av fastigheter inför ombildningar är köpeskillingskoefficienten, bruttohyra, driftnetto, kalkylränta, uthyrbar area, direktavkastning och vakansrisk. Andra faktorer som också ska tas hänsyn till är vilken typ av fastighet det är, vilket skick eller standard fastigheten besitter, var den ligger samt om det finns förråd eller andra extra byggnader på fastigheten. Hänsyn tas även till vilka parkeringsmöjligheter det finns. Grunddatan som används är hämtad delvis ur Helsingborgshems egna uppgifter samt via konsulter. Enligt Swanborg (2009) är avkastningskraven den faktor som påverkar värdet på fastigheten mest. Avkastningskravet är en bedömning utifrån olika parametrar exempelvis hyresnivå, läge, uthyrningsgrad/vakansrisk, fördelning bostäder/lokaler och typ av lokaler samt byggnadens skick och standard. Genom värderingsmetoderna får Helsingborgshem fram ett bedömt marknadsvärde, för att detta värde ska fastställas som försäljningspris krävs att Helsingborgshems styrelse godkänner förslaget och fattar beslut.

Då fastigheten har en hög lokalandel kan det påverka fastighetens värde både positivt och negativt beroende på objektets läge och typ av lokaler. I mycket attraktiva lägen kan kontors- och butikslokaler höja det genomsnittliga kvadratmeterpriset medan exempelvis större ytor belägna under mark, till exempel lager och garage, kan sänka det genomsnittliga kvadratmeterpriset. Enligt Swanborg (2009) ges inga rabatter till de boende i samband med ombildningar.

Då Helsingborgshem utför kassaflödesmetoden beräknar de framtida intäkter och kostnader för fem år framåt. Genom denna metod framgår marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Helsingborgshem utgår ifrån följande förutsättningar:

- Årlig inflation
- Årlig hyresutveckling
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav
- Kalkylräntan

Dock ska observeras att framtida betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändring endast utgör en del av värdebedömningen och kan inte säkerställas för framtiden.

Enligt Swanborg (2009) ger Helsingborgshem inga rabatter till hyresgästerna i samband med försäljning genom en ombildning. Däremot menar Swanborg (2009) att den som köper en bostadsrätt av en nybildad bostadsrättsförening vanligtvis får en viss rabatt jämfört med om de köpt en bostadsrätt av en gammal förening. Detta förklaras genom antalet potentiella köpare och deras betalningsvilja/-förmåga. Vid ombildningen ska prisnivån vara anpassad till en nivå där minst två tredjedelar av hyresgästerna ska kunna acceptera priset. På grund av att de boende i fastigheten redan har löst boendefrågan är de inte beredda att betala lika mycket som då de köpt en bostadsrätt på den öppna marknaden. Dessutom tillägger Swanborg (2009) att de boende även tar en risk i övergången till bostadsrättsföreningen vilket kompenseras i priset. På den öppna marknaden kan vem som helst bjuda på en bostadsrätt som är till salu vilket ger en högre betalningsvilja/-förmåga. Då en person väljer att köpa en bostadsrätt av en redan verksam förening kan de intresserade se att föreningen fungerar och att ekonomin ser god ut vilket medför en lägre risk för köparen. Trots att det lämnas ett reducerat pris vid ombildning är det ändå så att fastighetsägaren får bättre betalt för fastigheten vid en ombildning. Detta förklarar Swanborg (2009) med att en investerare vill ha en viss avkastning på det satsade kapitalet. Medan de boende i en bostadsrättsförening inte kräver någon avkastning utan endast vill bo så billigt som möjligt. Detta medför att bostadsrättsföreningen har ett lågt avkastningskrav för att klara av att täcka exempelvis inflationen.

#### 4.4.2 Akelius

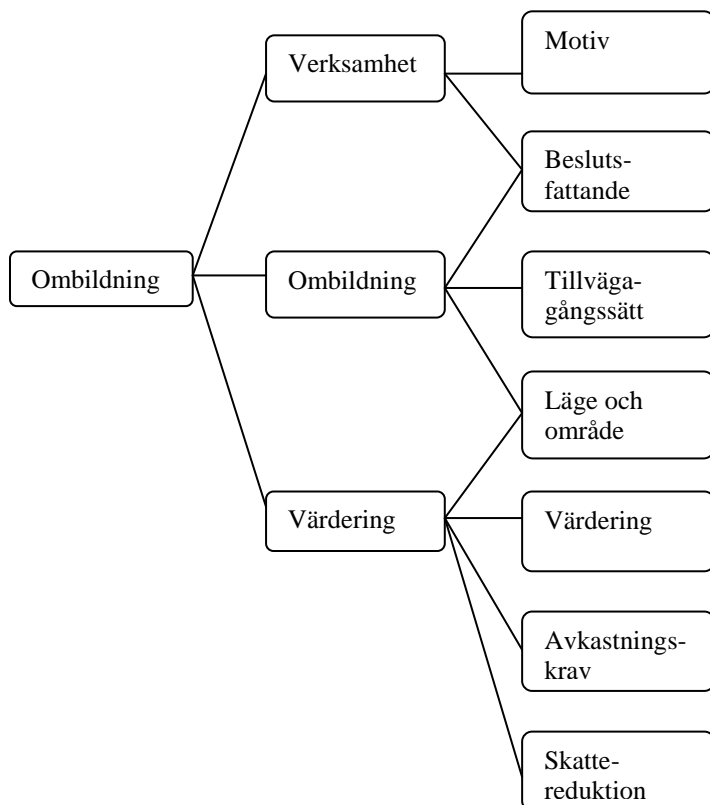
På Akelius i Helsingborg är det Daniel Wallenås som utför värderingar inför ombildningar. Viktigt är att vid ombildningsvärderingen värderas fastigheten som ett förvaltningsobjekt, det medför att marknadsvärdet blir lägre än vad företaget kan sälja till en bostadsrättsförening för. Detta beror dels på att hyresrätter har bruksvärdeshyra medan bostadsrätter har marknadshyra, dels på att privatpersoner har rätt till skattereduktion på lånade pengar. Inom Akelius arbetas det med olika metoder beroende på vad det är för typ av fastighet. Kommersiella fastigheter med mycket lokaler och samhällsfastigheter värderas inför ombildning med hjälp av kassaflödesmetoden, denna beräknas då över tiden fem år. Hyresfastigheter värderas med hjälp av en kalkyl som enligt Wallenås (2009) kallas för ettåring vilket innebär att driftnettot för fastigheten divideras med direktavkastningen. Akelius innehar även samhällsfastigheter i sitt bestånd i form av äldreboende och dessa fastigheter ska värderas genom nuvärdeberäkningar. Värderingarna granskas sedan av ett externt värderingsföretag CBRE, för att Akelius ska försäkra sig om att värderingarna är korrekta och rättvisande. Direktavkastningen för objekten tas fram av CBRE genom att de jämför med liknande objekt på marknaden. Vid ombildningsvärdering tar Akelius även hänsyn till följande grunddata: bruttohyra, driftnetto och ränta. Enligt Wallenås (2009) är räntan en mycket viktig faktor då den påverkar boendekostnaden, hög ränta medför hög boendekostnad och tvärtom. När Akelius genomför värderingar i samband med ombildning använder de sig inte av taxeringsvärdet för fastigheten utan lutar till den andra grunddatan som nämnts tidigare.

Det bedömda värdet av fastigheten som framkommer av värderingen ska styrelsen för Akelius godkänna och fastställa som gällande försäljningspris. Enligt Wallenås (2009) är det mer lönsamt att sälja fastigheten till en bostadsrättsförening än till andra fastighetsägare eftersom de boende i en bostadsrättsförening har rätt enligt skattelagstiftningen att göra avdrag med 30 procent på räntekostnaderna. Wallenås (2009) menar på att företaget inte har samma förmånliga skatteregler vilket gör att privatpersonerna är beredda att betala ett högre pris än kommersiella fastighetsägare. Dessutom gör dagens låga räntor att boendekostnaderna för de boende i bostadsrätter minskar ytterligare. Generellt påstår Wallenås (2009) att boendekostnaden för de boende minskar med cirka 0-10 procent efter en genomförd ombildning. Wallenås (2009)

menar på att det lämnas rabatter med cirka 25 procent mot bostadsrättsmarknaden. Wallenås (2009) menar på att de 25 procenten är skillnaden mellan marknadsvärdet på den öppna marknaden för bostadsrätterna och insatsen från de boende. Här tas det ingen hänsyn till de lån som bostadsrättsföreningen tar i samband med ombildningen, dock tas det hänsyn till detta vid boendekostnadsförändringen.

#### 4.5 Sammanfattning

Utifrån de intervjuer vi gjort i våra två fallföretag och den teori som presenteras i den teoretiska referensramen har det framkommit att det finns olika faktorer som är gemensamma för de båda företagen. Dessa faktorer har stor påverkan på värderingen och det slutliga priset. I ombildningsprocessen har vi kunnat urskilja tre olika faktorer; motiv till ombildning, beslutsfattande och tillvägagångssätt vid ombildningsarbetet. Ytterligare en faktor som framkommit ur ombildningsprocessen är läge och område. Den här faktorn har även stor betydelse ur värderingssynpunkt. Andra faktorer som har framkommit ur värderingen är val av värderingsmetod samt vilka data som används i metoderna. Även avkastningskrav och skattereduktion har stor vikt vid värderingen och kommer slutligen att påverka slutpriset.



Figur 4. Kategoriträd (Jacobsen, 2002)

## 5. ANALYS

---

*Analysens två huvudsakliga syften är att jämföra empirin och se samband samt att koppla empirin till teorin. Vi ska här analysera intervjuvaren utifrån vår teori.*

---

### 5.1 Verksamhet

#### 5.1.1 Motiv till ombildning

De bakomliggande orsakerna till motivet för ombildning ser olika ut mellan de båda företagen. Enligt TVA, den viktigaste studien inom organisationsteorin, anpassar organisationer sig utifrån samhällets värdering och de interna grupperna. Det innebär att organisationer påverkas av människors handlingar och av det omgivande samhället (Eriksson-Zetterquist, 2009). Helsingborgshem som är ett allmännyttigt fastighetsföretag påverkas av kommunen och de folkvalda politiker som styr i samhället medan Akelius är ett privat fastighetsföretag och styrs av företagets egen styrelse. Detta kan förklara den skillnad som finns mellan de båda företagen. Enligt Swanborg (2009) är Helsingborgshems orsaker till ombildning att det ska vara gynnsamt för företaget, de boende eller för områden med enbart hyresrätter. I området Dalhem som tillhör de södra delarna av Helsingborg har ombildning erbjudits på grund av att kommunfullmäktige vill främja områdesutvecklingen i ekonomiskt resurssvaga områden. Eriksson-Zetterquist (2009) menar på att organisationer anpassar sig till samhället vilket kan förklara varför Helsingborgshem väljer att ombilda i ekonomiskt resurssvaga områden. Ramberg (2002) däremot menar på att det vanligaste motivet till ombildning för allmännyttiga fastighetsföretag är att förbättra sina ekonomiska resurser och på så sätt amortera lån och genom detta hålla nere kostnaderna för det bestånd de har kvar. Vilket som är mest lönsamt, att ombilda hyresrätter till bostadsrätter eller att sälja till annat fastighetsföretag, menar Swanborg (2009) varierar över tiden. Vanligast är dock att ombildning är mest lönsamt. Detta grundar sig i att en förening inte har lika höga avkastningskrav som andra fastighetsägare.

I och med att Akelius är ett privat fastighetsföretag skiljer sig orsakerna till varför de väljer att ombilda jämfört med Helsingborgshem. Eriksson-Zetterberg (2009) menar på att organisationer påverkas av samhället men då Akelius inte är ett allmännyttigt fastighetsföretag behöver de inte anpassa sig till samhällets bästa. Wallenås (2009) menar på att orsakerna till att de väljer att ombilda är att priset ligger cirka 20-30 procent högre än marknadsvärdet varför det är mer lönsamt för företaget att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Därmed blir vinsten högre jämfört med om Akelius istället valt att sälja fastigheten till andra fastighetsägare. De genomför även ombildningar i syfte att visa banker och andra intressenter att företaget har en god ekonomi med hög likviditet. Turner (2002) menar på att den vanligaste orsaken till försäljning till sina hyresgäster för privata fastighetsföretag är att det ger ett högre pris än om fastigheten sålts till andra privata fastighetsägare. Genom en ombildningsförsäljning ökar priset enligt Turner (2002) med cirka 20 procent, detta i enlighet med vad Wallenås (2009) sa.

Enligt Swanborg (2009) är orsakerna till ombildning att det ska vara gynnsamt för företaget. På grund av de ändrade förutsättningarna för allmännyttiga fastighetsföretag på 90-talet, kom ombildningarna att öka. Enligt Andersson (1997) togs de förmånligare reglerna för lånefinansiering och räntesubventioner för de allmännyttiga fastighetsföretagen bort. Detta ledde till att ränterisken flyttades från staten till låntagarna (fastighetsföretagen). Låntagarna

fick nu möjlighet att välja sina långgivare, vilket i sin tur ledde till att staten inte längre kunde påverka boendekostnaderna som de gjort tidigare. Även den tidigare schablonbeskattningen slopades. Avsikten med ändringarna var att jämställa de privata och de allmännyttiga fastighetsföretagen, vilket är grunden till att dagens olika fastighetsföretag har samma förutsättningar vad gäller ekonomiska regler. De förmånligare reglerna för lånefinansiering, räntesubventioner och schablonbeskattning var det som tidigare skiljde de olika företagsformerna åt (Andersson, 1997).

### 5.1.2 Beslutsfattande

Initiativet till en ombildningsprocess kan komma både från hyresgästerna och från fastighetsägaren. Ramberg (2002) menar på att det vanligaste är att initiativet kommer som ett erbjudande från fastighetsägaren. Detta styrks av både Swanborg (2009) och Wallenås (2009).

Utifrån den teori som Eriksson-Zetterquist (2009) presenterar om att organisationer påverkas av sin omgivning finns det flera likheter med Helsingborgshem. I och med att det är ett allmännyttigt fastighetsföretag måste direktiven komma från kommunfullmäktige för att en ombildning ska kunna ske. Helsingborgshem ska tillgodose kommuninvånarnas intressen och bostadsbehov detta genom att företaget styrs av kommunens folkvalda politiker som har fått sitt förtroende genom allmänna val. Detta menar även Andersson (1997) på då allmännyttans roll i samhället är att erbjuda bostäder till alla oavsett inkomst och bakgrund. Akelius som däremot är ett privat fastighetsföretag måste beslut om ombildning tas av VD:n eller styrelsen. Styrelsen består bland annat av ägaren och grundaren Roger Akelius som sitter med som en av ledamöterna och kan på så vis påverka företagets beslut tillsammans med övriga styrelsemedlemmar. VD:n kan själv besluta om ombildningar av ett värde upp till 50 miljoner kronor, överstiger ombildningen 50 miljoner kronor måste även styrelsen vara delaktig i beslutet angående genomförande av ombildningar (Wallenås, 2009). Privata fastighetsföretag drivs enbart med vinstsyfte (fastighetsagarna.se<sup>1</sup>) medan allmännyttiga fastighetsföretag ses som ett mycket viktigt verktyg för kommunen när det gäller ansvaret för bostadsförsörjningen, samtidigt som det förutsätts att de allmännyttiga fastighetsföretagen arbetar med mindre vinstsyfte och enbart som ett självkostnadsföretag (Andersson, 1997).

## 5.2 Ombildning

### 5.2.1 Tillvägagångssätt för ombildningsarbete

Vi ser att de olika företagen inledningsvis arbetar olika i själva processen. Med utgångspunkt från vinsten väljer Helsingborgshem att först se om det finns intresse hos hyresgästerna medan för Akelius är det i stort sätt det första de beräknar. Här finns tydliga skillnader som kan komma att påverka priset. Då Helsingborgshem beslutat att ombilda vissa områden/fastigheter tar de först fram en handlingsplan för hur ombildningsprocessen ska gå till. Nästa steg för Helsingborgshem blir att kalla alla berörda hyresgäster till ett informationsmöte. Under mötet ges information om hur ombildningen kommer att påverka både de som ombildar och de som väljer att inte göra det. Efter mötet ska hyresgästerna besluta sig för om de vill ombilda eller inte (Swanborg, 2009). Medan Akelius istället tar fram olika beräkningar innan hyresgästerna kontaktas. Dessa beräkningar ska ligga till grund för värderingen och samtidigt ge en indikation om hur stor vinst ombildningen kommer att medföra. Akelius väljer att göra beräkningar innan de vet om hyresgästerna är intresserade

(Wallenås, 2009). Här ser vi en skillnad då Helsingborgshem inte är så beroende av att göra så stor vinst som möjligt då de erbjuder hyresgästerna att ombilda innan de vet vilken vinst detta kommer att generera företaget (Swanborg, 2009). Medan vinsten ses som mer viktig för Akelius då det i princip är det första de beräknar. Är inte vinsten tillräcklig kan de avbryta här och ingen utomstående får då reda på att de funderat över att ombilda (Wallenås, 2009).

Då Akelius färdigställt sina beräkningar skickas underlaget ut till flera olika mäklare för att de därefter ska få möjlighet att lämna in ett anbud till Akelius. Akelius väljer ut den mäklare som de anser har lämnat bäst anbud. Då mäklare har valts är det dennes uppgift att ta kontakt med de boende i den aktuella fastigheten. Det är alltså mäklaren som sköter kontakten med hyresgästerna (Wallenås, 2009). Denna del i processen väljer dock Helsingborgshem att sköta själva. Helsingborgshem däremot köper in andra delar av processen via konsulter. De delar som Helsingborgshem överlåter till konsulter är upplägg, värdering och avtalsmallar (Swanborg, 2009).

Ytterligare en skillnad i processen som kan komma att påverka priset är att Helsingborgshem inte sätter igång med att värdera fastigheten förrän minst 40 procent av hyresgästerna undertecknat och skickat in intresseanmälan till dem angående ombildningen. Därmed behöver aldrig Helsingborgshem anlita en konsult för hjälp med värdering om det inte finns ett större intresse hos de boende (Swanborg, 2009). I övrigt stämmer den bild som teorin ger av ombildningsprocessen väl överens med verkligheten och det sätt som fastighetsföretagen arbetar efter (Julius et al., 2007).

### 5.2.2 Läge och område

Vid val av områden som ska ombildas görs detta på lite olika sätt beroende på om det är Helsingborgshem eller Akelius. För Helsingborgshem finns det klara kopplingar till TVA-studien som Eriksson-Zetterquist (2009) presenterar. Den innebär att organisationen påverkas av omgivningen och det framkommer klart då Helsingborgshem ska välja ut lämpligt ombildningsområde. Det är då styrelsen som tar fram och beslutar vilka områden som ska erbjudas ombildning och för att förslaget ska godkännas krävs det dessutom två stycken styrelsebeslut (Swanborg, 2009). Inom Akelius tas intressanta objekt som kan tänkas ombildas fram inom företaget. Fastigheterna väljs ut med hänsyn till område, hyresgäststruktur och skicket. Akelius undviker att ombilda fastigheter som de vet har stora framtida kostnader i form av underhåll och reparationer då dessa fastigheter medför ökade månadskostnader för de boende i samband med en ombildningsprocess (Wallenås, 2009). Helsingborgshem och Akelius har olika tillvägagångssätt när det ska väljas ut fastigheter som verkar lämpliga att ombilda. Inom Helsingborgshem är det styrelsen som väljer ut fastigheter. Deras beslut speglar kommunen och dess invånares intressen och ser inte bara till företagets bästa (Swanborg, 2009). Akelius däremot väljer själva ut fastigheter som de vill ombilda. De ser då endast till företagets bästa eftersom de inte har något ansvar gentemot samhället som Helsingborgshem har (Wallenås, 2009).

Enligt Wikipedia.org är Helsingborg uppdelat i två segregerade områden. Den norra delen ses som den mer förmögna delen medan den södra delen ses mer som arbetardelen. Detta styrker Wallenås (2009) och förklarar att de genomför ombildningar i de norra delarna av Helsingborg. Anledningen till detta är att det enligt Wallenås (2009) inte finns de rätta förutsättningarna för att lyckas genomföra en ombildning i de södra delarna. Resonemanget som Wallenås har, kan ha stor inverkan på priset då läge/område är en viktig faktor vid en



värdering (Persson, 2008). Den norra delen ses som den mest attraktiva delen av Helsingborg och hyresgästerna här har i stort sätt bättre ekonomi än i de södra delarna. Dessutom är direktavkastningen lägre och hyresgästerna beredda att betala ett högre pris i de norra delarna och det är därför som Akelius väljer att ombilda här (Wallenås, 2009). Däremot väljer Helsingborgshem att ombilda fastigheter i de södra delarna för att främja områdesutvecklingen där. Swanborg (2009) menar på att detta görs för att utveckla de resurssvaga områdena då Helsingborgshem har ett samhällsansvar och vill utveckla och göra staden mer attraktiv för de boende.

## 5.3 Värdering

### 5.3.1 Värdering

När det kommer till värderingen finns det vissa skillnader mellan det allmännyttiga och det privata fastighetsföretaget. De här skillnaderna kan ha betydelse vid värdering av fastigheterna och även i slutändan påverka priset. En stor skillnad är att Akelius värderar sina utbildningsobjekt som förvaltningsfastigheter (Wallenås, 2009) medan Helsingborgshem värderar sina som bostadsrätter (Swanborg, 2009). En annan skillnad som kan påverka värderingen är att Helsingborgshem anlitar ett företag vid namn Newsec som utför värderingen åt dem (Swanborg, 2009) medan Akelius har egen personal som gör värderingen (Wallenås, 2009).

Enligt Persson (2008) tas ett bedömt marknadsvärde fram genom jämförelser av liknande fastigheter och då genom någon form av ortsprismetod. Persson (2008) menar på att ortsprismetoden enkelt kan förklaras genom att en bedömning görs utifrån ledning av betalda priser för likartade fastigheter även kallade jämförelseobjekt på en fri och öppen marknad. Enligt Persson (2008) är den viktigaste informationskällan är alltid överlåtelse på marknaden. Denna metod är precis den som Swanborg (2009) beskriver att de använder sig av. Swanborg (2009) menar på att vid utbildningsvärderingar jämförs först och främst köp genomförda av andra bostadsrättsföreningar, finns det inga sådana objekt att tillgå kan jämförelsen istället ske via köp av liknande förvaltningsobjekt. Enligt Swanborg (2009) framgår det även genom ortsprismetoden om priset är rimligt i förhållande till marknaden. Dessutom använder sig Helsingborgshem även av kassaflödesmetoden då denna metod är traditionell och flitigt använd både av banker och av värderare (Swanborg, 2009). Enligt Persson (2008) är kassaflödesmetoden en av huvudmetoderna för värdering av kommersiella fastigheter. Helsingborgshem använder även den metoden som ett stöd för den ekonomiska planen som upprättas i bostadsrättsföreningen (Swanborg, 2009). Helsingborgshem gör även en boendekostnads kalkyl för de boende främst för att se att hyresgästernas kommande boendekostnader efter utbildningen kommer att ligga på en rimlig nivå (Swanborg, 2009).

Akelius använder sig även dem av ortsprismetoden då de via CBRE, ett externt företag som tillhandahåller en rad olika tjänster, får det generella direktavkastningen för orten (Wallenås, 2009). Detta använder de sedan i nettokapitaliseringsmetoden som är en av ortsprismetoderna (Persson, 2008). Till skillnad från Helsingborgshem använder sig Akelius enbart sig av kassaflödesmetoden då de värderar fastigheter med mycket lokaler i (Wallenås, 2009).

Enligt Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet (2008) är det läget och ytan de faktorer som påverkar priset mest men detta stödjer varken Swanborg (2009) eller Wallenås (2009). Enligt Swanborg (2009) är avkastningskravet den faktor som påverkar priset allra mest och den

baseras på olika parametrar såsom hyresnivå, läge, vakansrisk, fördelning bostäder/lokaler samt byggnadens skick och standard. Andra faktorer som enligt Swanborg (2009) kan påverka priset är vad det är för typ av fastighet, vilket skick eller standard som fastigheten innehar, parkeringsmöjligheter samt var fastigheten finns belägen och om det finns extra byggnader som förråd och liknande. För att få fram ett rättvisande värde på fastigheten använder sig Helsingborgshem av en mängd olika grunddata, exempelvis köpeskillingskoefficienten, bruttohyra, driftnetto, kalkylränta, uthyrbar area, direktavkastning och vakansrisk. Dessa data tar Helsingborgshem fram delvis ur egna uppgifter men också via konsulter (Swanborg, 2009). Akelius däremot tar inte hänsyn till lika mycket grunddata som Helsingborgshem utan använder sig istället av bruttohyra, driftnetto och ränta (Wallenås, 2009). Enligt Wallenås (2009) är räntan den faktor som påverkar priset mest då den starkt påverkar de boendes boendekostnader.

### 5.3.2 Övriga faktorer

Persson (2008) tar upp beskattningsregler som en omvärldsanknuten faktor av samhällsekonomisk eller politisk art. Beskattningsreglar kan ha en viss påverkan på priset då Wallenås (2009) menar på att det är mer lönsamt att sälja till en bostadsrättsförening än till andra fastighetsägare på grund av att de boende i bostadsrättsföreningen har rätt att enligt skattelagstiftningen göra avdrag med cirka 30 procent på räntekostnaderna. Fastighetsföretagen har inte lika förmånliga beskattningsregler vilket gör enligt Wallenås (2009) att privatpersoner är beredda att betala ett högre pris än kommersiella fastighetsägare. Gemensamt för både det allmännyttiga och det privata fastighetsföretaget är att de enbart får fram ett bedömt marknadsvärde genom värderingen (Swanborg, 2009; Wallenås, 2009 & Persson, 2008). Pagourtzi et al. (2003) påstår att det bästa sättet för att få fram ett bedömt marknadsvärde på en fastighet är att genomföra en värdering. Det viktiga här är att tänka på att värderingar endast ger ett bedömt marknadsvärde medan det faktiska marknadsvärdet är det slutliga försäljningspriset, det vill säga det pris utifrån utbud och efterfrågan som allmänheten är beredd att betala vid ett köp på den öppna och fria marknaden (Pagourtzi et al., 2003).

## 5.4 Sammanfattning

I analysavsnittet ovan har vi kopplat samman den teori som presenteras i den teoretiska referensramen med det empiriska material som vi har sammanställt. Analysavsnittet presenteras utifrån de tre olika kategorierna; verksamhet, ombildning och värdering, som vi har arbetat fram tidigare under arbetets gång. Genom att utgå ifrån dessa har vi sedan kunnat kartlägga de viktigaste faktorerna som ligger till grund för de skillnader som finns mellan de två fallföretagen. I kommande avsnitt kommer vi att ge förklaring till dessa skillnader samt visa på hur detta påverkar priset genom ombildningsvärderingar.

## 6. SLUTSATS

---

*I slutsatserna presenteras det resultat vi har kommit fram till vilket är direkt kopplat till vår problemformulering. Vi för även en slutdiskussion inom ämnet. Slutligen presenterar vi områden som har dykt upp inom vårt ämne som vi anser vara intressanta och kan utgöra förslag till framtida forskning.*

---

Vi har nu forskat kring ämnet ombildning och värdering i samband med ombildning, dels teoretiskt och dels empiriskt genom de två fallföretag som vi har intervjuat. Undersökningen har utgått från den problemformulering som vi ställde oss i början av uppsatsprocessen. Efter mycket arbete har vi nu kommit fram till några intressanta faktorer som kan belysa vårt problem.

”Finns det några skillnader i hur fastigheter värderas vid en ombildningsprocess från hyresrätt till bostadsrätt mellan allmännyttiga och privata fastighetsföretag?”

### *Verksamhet*

Orsakerna som ligger bakom en ombildningsprocess skiljer sig åt beroende på om det är ett allmännyttigt fastighetsföretag eller ett privat fastighetsföretag som ska genomföra ombildningen. Att orsakerna skiljer sig åt kan vi konstatera bero på att de existerar i olika omgivningar med olika interna grupper. Helsingborgshems styrs av politiker som ser till samhället och stadens utveckling medan Akelius styrs av en styrelse som består av personer valda av företagets ägare, alltså består Akelius av de kompetenser som gynnar företaget mest och som ger företaget så stor vinst som möjligt. Detta anser vi är självklart då ägarna vill tjäna så mycket pengar som möjligt. Det framkommer tydligt här att Helsingborgshem väljer att ombilda för att de ser till samhällets bästa utifrån att de genomför ombildningar i de mer ekonomiskt resurssvaga områdena. De vill på så sätt främja områdesutvecklingen men samtidigt göra det gynnsamt för företaget så att de i längden kan hålla kostnaderna på en rimlig nivå för de boende. Här ser vi återigen att Helsingborgshem ser till samhällets bästa. Vi vill påvisa att Akelius väljer att genomföra ombildningar för att frigöra så mycket kapital som möjligt och göra en vinst medan Helsingborgshem genomför sina ombildningar med tanke på samhällets bästa och stadens framtid samtidigt som de också vill frigöra kapital och hålla sina kostnader nere. Det finns en klar skillnad mellan det privata fastighetsföretaget som drivs med ett starkt vinstsyfte och det allmännyttiga fastighetsföretaget som drivs med ett svagare vinstsyfte och ska erbjuda bostäder åt alla. Detta anser vi har en viss påverkan på priset, då Akelius har högre avkastningskrav och vars syfte är att göra en så stor vinst som möjligt leder detta till ett högre pris. Helsingborgshem däremot har ett lägre avkastningskrav och syftet för dem är inte att göra en så stor vinst som möjligt. Återigen ser vi att Helsingborgshem styrs av sitt ansvar gentemot samhället då de ska erbjuda bostäder åt alla. De olika faktorerna som vi nämner ovan återspeglas i värderingarna och påverkar på så sätt både värderingen och priset.

En stor skillnad mellan det allmännyttiga fastighetsföretaget och det privata fastighetsföretaget är hur de styrs och hur beslutsfattandet går till. Detta anser vi kan vara en faktor som kan påverka det slutliga priset. Helsingborgshem som är ett allmännyttigt fastighetsföretag och styrs av kommunens folkvalda politiker kommer beslut som fattas speglas av detta. Beslut ska fattas av kommunfullmäktige och därmed tillgodose

kommuninvånarnas intressen och bostadsbehov. Akelius däremot är ett privat fastighetsföretag och styrs av VD och en av företaget utsedd styrelse. Detta innebär att Akelius drivs som ett helt vanligt företag med starkt vinstsyfte. Akelius har därmed inte samma samhällsansvar som Helsingborgshem har utan ser till största delen till företagets bästa, beroende på att de har olika omgivningar. Avkastningskravet är av stor betydelse och återspeglas i beslutsfattandet på grund av att Helsingborgshems folkvalda kommunpolitiker vill få igenom det som gagnar staden och inte bara det som är bäst för företagets ekonomi. Akelius däremot ser till företagets bästa rent ekonomiskt då alla beslut tas av styrelsen som representerar företaget, de ser inte till samhällets bästa i första hand likt Helsingborgshems styrelse.

Ur empirin har vi utläst skillnader som vi anser kan ha stor betydelse vid värdering av fastigheter i samband med en ombildningsprocess. En stor skillnad är hur de båda fastighetsföretagen väljer ut lämpliga ombildningsobjekt. Valet som Helsingborgshem gör anser vi kommer att spegla kommunen och dess invånares intresse. Här ser företaget till samhällets bästa och inte på att tjäna så mycket pengar som möjligt. **Vi ser** också att valet av fastighet kommer att påverka priset genom värderingen då fastighetens skick, hyresgäststruktur och läge är faktorer som har stor betydelse vid en värdering.

En annan stor skillnad är valet av ombildningsområde. Helsingborgshem väljer att genomföra ombildningar i de södra delarna medan Akelius fördrar de norra delarna. Genom att Akelius väljer att ombilda i de norra delarna kan de också ta ut ett högre pris då de boende är beredda att betala mer för sin lägenhet eftersom detta område anses som mer attraktivt. Detta anser vi är en stark faktor som kommer att påverka det slutliga priset som de boende kommer att få betala. Vi har kommit fram till att Helsingborgshem kan tvingas att ta större risker då de väljer att ombilda i resurssvaga områden på grund av att de boende i detta område inte har samma ekonomiska förutsättningar som de boende i de norra delarna. Valet av ombildningsområde är en stark faktor som påverkar priset kraftigt vid en värdering då det finns fler intressenter som är beredda att betala ett högre pris i de norra och mest attraktiva områdena.

### *Ombildning*

En tydlig skillnad vad gäller ombildningsprocessen är den att Helsingborgshem tar fram en handlingsplan för den aktuella fastigheten. De vänder sig sedan till de boende och informerar dem och tar reda på om det finns något intresse för att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Akelius däremot tar fram en rad olika beräkningar för att de vill ha en indikation på om det är lönsamt att ombilda aktuell fastighet. Här ser vi tydligt att vinsten spelar en stor roll för Akelius. Detta kommer att märkas i det pris som de boende kommer att få betala. Helsingborgshem däremot är inte så beroende av hur stor vinsten blir.

En annan skillnad mellan de båda företagen är att Helsingborgshem gör större delen av ombildningsprocessen själva med enbart lite hjälp. Akelius väljer att köpa in större delen av ombildningsprocessen och detta anser vi bör påverka det pris som de boende får betala. På grund av att Akelius köper en större del av arbetet jämfört med Helsingborgshem anser vi det pris som fastighetsföretagen tar ut ska kompensera dessa kostnader. Då Akelius har mer kostnader för tillvägagångsarbetet bör detta påverka värderingen och återspeglas i priset då de bör vilja ta ett högre pris för att kompensera för de extra kostnaderna.

## Värdering

Vi har kommit fram till att Helsingborgshem och Akelius utför sina utbildningsvärderingar på lite olika sätt. Detta beror på att Helsingborgshem värderar den aktuella fastigheten som en bostadsrättsförening medan Akelius inför en utbildning värderar fastigheten som en förvaltningsfastighet. Detta anser vi är av stor vikt vid värderingen. Helsingborgshem använder sig dessutom av betydligt fler värderingsmodeller än Akelius vilket vi anser bottnar i att Helsingborgshem har ett samhällsansvar och genom detta måste se till att stadens boendekostnader hålls på en rimlig nivå. Detta kan de påverka genom att försäkra sig om att de inte övervärderat fastigheten, därav konstaterar vi att det finns en orsak till att Helsingborgshem är mer noga när de genomför sina värderingar. Akelius däremot utför sina värderingar genom enkla metoder som går snabbt att ta fram, detta då de gör värderingen själva. Utifrån den teori vi utgår ifrån i uppsatsen anser vi att den värderingsmetod som Akelius använder sig av ses som förenklad då den kan ge skenet av ett lite för högt bedömt marknadsvärde. Vi tolkar detta som att Akelius har valt en värderingsmodell som ger dem ett bra marknadsvärde för fastigheten. Däremot anser vi att det är bra att de låter det externa företaget CBRE granska och kontrollera värderingen för att försäkra sig om att den är korrekt och inte ger ett missvisande pris. Utbildningsaffärer handlar om stora summor pengar och därför är det väldigt viktigt att det blir rätt.

Swanborg (2009) poängterar att avkastningskravet är den faktor som påverkar priset mest medan Wallenås (2009) istället menar att räntan är den faktor som påverkar mest. Avkastningskravet styr hur stor avkastning/vinst som fastighetsföretaget har som krav. Då Helsingborgshem drivs med mindre vinstsyfte blir deras avkastningskrav lägre än Akelius avkastningskrav eftersom de drivs med starkare vinstsyfte. Detta medför att priset kan komma bli lägre vid en utbildning av allmännyttiga fastigheter då denna faktor tas med i beräkningarna vid värderingen. Räntan däremot påverkar inte företagets krav på avkastning utan påverkar istället privatpersoner. Då räntan är låg blir det billigare att låna pengar och det medför ökad betalningsvilja/-förmåga men vid hög ränta blir det motsatt effekt. Vi anser att båda dessa faktorer påverkar priset i stor omfattning i samband med utbildningsvärderingar.

### 6.1 Slutdiskussion

Sammanfattningsvis kan vi säga att det finns en del skillnader mellan Helsingborgshem som är ett allmännyttigt fastighetsföretag och Akelius som är ett privat fastighetsföretag. De flesta skillnaderna grundar sig i att Helsingborgshem är ett kommunalt företag och påverkas av dess omgivning. Helsingborgshem har även ett ansvar gentemot samhället som inte Akelius har. Detta i sin tur påverkar hur Helsingborgshem agerar och fattar beslut. Dessutom finns en rad olika faktorer som ligger till grund för ytterligare skillnader. Vi vill framför allt betona faktorerna utbildningsområde och avkastningskrav. Vi vill också framhäva att dessa faktorer är viktiga då de utgör underlag för värderingen och därför påverkar priset mest.

Inför en stundande utbildningsprocess är det viktigt för privatpersoner att hålla isär begreppen bedömt marknadsvärde och faktiskt marknadsvärde. Gemensamt för det allmännyttiga och det privata fastighetsföretaget är att de enbart får fram ett bedömt marknadsvärde genom värderingen. Det är inte ovanligt att privatpersoner gör en bra vinst då de köper sin lägenhet i samband med en utbildning. Vinsten inbringas dock inte förrän den dagen då de säljer sin bostadsrätt på den öppna fria marknaden. Detta anser vi beror på att de på den öppna marknaden kan sälja bostadsrätten till det faktiska marknadsvärdet som bestäms

av marknadens utbud och efterfrågan. Vi anser att vissa som har tur och säljer sin bostadsrätt i rätt läge har chansen att tjäna en bra summa pengar på affären.

Vi har dessutom kunnat konstatera att Akelius tar ut ett högre pris till sina hyresgäster vid en ombildning. Detta menar vi kan bero på att Akelius och Helsingborgshem inte har samma förutsättningar och leder därmed till att de har olika grunddata att ta hänsyn till inför värderingen, vilket i sin tur gör att det bedömda marknadsvärdet kan variera mellan dem. Vi vill också påpeka att resultatet av denna uppsats inte går att generalisera då vi enbart utfört fallstudier i Helsingborg och därför kan vi inte uttala oss om hela Sverige.

Med denna uppsats anser vi att vi har bidragit med nytt empiriskt material i form av en jämförelse mellan ett allmännyttigt fastighetsföretag och ett privat fastighetsföretag. Vi hoppas även att hyresgäster som ställs inför valet att ombilda en fastighet genom denna uppsats får mer förståelse för hur ombildningsprocessen fungerar och ser ut. Faktorerna som vi framhäver ovan vill vi ska ge en förståelse för hur priset fastställs på den aktuella fastigheten.

## **6.2 Förslag till framtida studier**

Efter att ha utfört denna studie har vi uppmärksammat att det finns fler intresseväckande undersökningsområden, därför ger vi här nedan några förslag till framtida studier.

- En kvantitativ undersökning som studerar generaliserbarheten i de prispåverkande faktorerna som vi har belyst i vår uppsats.
- På vilket sätt kan ägarlägenheter påverka de allmännyttiga fastighetsföretagens lönsamhet?
- Hur ägarlägenheter kommer att påverka intresset för bostadsrätter?
- Hur ser framtiden ut för allmännyttiga fastighetsföretag?

## REFERENSLISTA

- Akelius.se<sup>1</sup>, 2009-04-08, [www.akelius.se/websida/historik.asp?id=1&sice=](http://www.akelius.se/websida/historik.asp?id=1&sice=)
- Akelius.se<sup>2</sup>, 2009-04-08, [www.akelius.se/websida/styrelse.asp?id=1&sice=](http://www.akelius.se/websida/styrelse.asp?id=1&sice=)
- Andersson, Å. (1997). *Allmännyttan i 2000-talet*. Stockholm: SNS Förlag.
- Berg, M. (2007). Ombildningen inte alltid ett klipp. *Dagens Nyheter*, 2007-07-08.
- Bildabostad.se, 2009-02-12, [www.bildabostad.se/sv/Ombilda-eller-inte/](http://www.bildabostad.se/sv/Ombilda-eller-inte/)
- Boverket.se, 2009-02-20, [www.boverket.se/templates/Page.aspx?id=495&epslanguage=SV](http://www.boverket.se/templates/Page.aspx?id=495&epslanguage=SV)
- E24.se, 2009-02-24, [www.e24.se/pengar24/bostad/bostadsmarknaden/artikel\\_251933.e24](http://www.e24.se/pengar24/bostad/bostadsmarknaden/artikel_251933.e24)
- Eriksson-Zetterquist, U. (2009). *Institutionell teori -idéer, metoden, förändring*. Malmö: Liber AB.
- Fastighetsagarna.se<sup>1</sup>, 2009-02-20, [www.fastighetsagarna.se/\\_files/\\_fastinfo02a.pdf](http://www.fastighetsagarna.se/_files/_fastinfo02a.pdf)
- Fastighetsagarna.se<sup>2</sup>, 2009-02-25,  
[www.fastighetsagarna.se/web/Fastighetssverige\\_i\\_siffror\\_1.aspx](http://www.fastighetsagarna.se/web/Fastighetssverige_i_siffror_1.aspx)
- Grauers, F. (2001). *Nyttjanderätt: hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Hall, B., & Persson, E. (1995). *Etik och ansvar för värderare*. Hall, B. (Red.), *Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: AB Svensk Byggtjänst.
- Helsingborgshem.se<sup>1</sup>, 2009-04-08, [www.helsingborgshem.se/index.php?page=about\\_us](http://www.helsingborgshem.se/index.php?page=about_us)
- Helsingborgshem.se<sup>2</sup>, 2009-04-08,  
[www.helsingborgshem.se/index.php?page=fakta-om-helsingborgshem](http://www.helsingborgshem.se/index.php?page=fakta-om-helsingborgshem)
- Helsingborgshem.se<sup>3</sup>, 2009-04-08,  
[www.helsingborgshem.se/index.php?page=foretagets-historia](http://www.helsingborgshem.se/index.php?page=foretagets-historia)
- Jacobsen, D. I. (2002). *Vad, hur och varför?*. Lund: Studentlitteratur.
- Jennergren, L. P. (2008). Continuing value in firm valuation by the discounted cash flow model [elektronisk version]. *European Journal of Operational Research*, 185, 1548-1563.
- Julius, H., Ugglå, I. & Nilsson Hjorth, B. (2005). *Bostadsrättslagen, Ombildningslagen, Omregistreringslagen*. Vällingby: Norstedts Juridik AB.
- Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet. (2008). *Fastighetsvärdering, grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle: Lantmäteriverket.

Lundén, B. & Svensson, U. (2008). *Bostadsrätt – Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*. Vällingby: Björn Lundén Information.

Nordlund, B. (2008). *Ekonomisk analys av fastigheter och fastighetsföretag*. Sandberg, B. & Ekwall, Å. (Red.), *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt, Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB.

Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T. & French, N. (2003). Real estate appraisal: a review of valuation methods [elektronisk version]. *Journal of Property Investment & Finance*, 21(4), 383-401.

Persson, E. (1995). *Begrepp och metoder vid fastighetsvärdering*. Hall, B. (Red.), *Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: AB Svensk Byggtjänst.

Persson, E. (2008). *Fastighetsvärdering*. Sandberg, B. & Ekwall, Å. (Red.), *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt, Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB.

Ramberg, K. (2002). *Valfrihet, Ofrihet, Tveksamhet*. Bodström, K., Ponzio, M. & Ramberg, K. (Red.), *Allmän nytta eller egen nytta?*. Malmö: Hyresgästföreningen.

Regeringen.se, 2009-03-25, [www.regeringen.se/sb/d/3909](http://www.regeringen.se/sb/d/3909)

Riksdagen.se, 2009-01-03,  
[www.riksdagen.se/Webbnav/index.aspx?id=3529&nid=12015&rm=2006/07](http://www.riksdagen.se/Webbnav/index.aspx?id=3529&nid=12015&rm=2006/07)

sbc.se<sup>1</sup>, 2009-01-02, [brf.sbc.se/templates/StandardPage\\_\\_\\_\\_296.aspx](http://brf.sbc.se/templates/StandardPage____296.aspx)

sbc.se<sup>2</sup>, 2009-02-07, [brf.sbc.se/templates/StandardPage\\_\\_\\_\\_1547.aspx](http://brf.sbc.se/templates/StandardPage____1547.aspx)

sbc.se<sup>3</sup>, 2009-02-10, [brf.sbc.se/templates/StandardPage\\_\\_\\_\\_297.aspx](http://brf.sbc.se/templates/StandardPage____297.aspx)

Stockholm.se, 2009-04-20,  
[www.stockholm.se/PageFiles/95011/Funktionsnedsättning/Riktlinjer%20för%20KBH.pdf](http://www.stockholm.se/PageFiles/95011/Funktionsnedsättning/Riktlinjer%20för%20KBH.pdf)

Swanborg. P, Ekonomichef, Helsingborgshem, 2009-03-18

Turner, B. (2002). *Ombildningarnas ekonomiska förutsättningar*. Bodström, K., Ponzio, M. & Ramberg, K. (Red.), *Allmän nytta eller egen nytta?*. Malmö: Hyresgästföreningen.

Uggla, I. (2003). *Bo i bostadsrätt*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Umu.se, 2009-03-02,  
[www.tfe.umu.se/courses/byggteknik/kurser/GrundläggandeFastighetsforvaltning/Varderingsmodeller.ppt#260,1,Bild 1](http://www.tfe.umu.se/courses/byggteknik/kurser/GrundläggandeFastighetsforvaltning/Varderingsmodeller.ppt#260,1,Bild 1)

Wallenås. D, Fastighetsanalytiker, Akelius Fastigheter AB, 2009-03-24

Wikipedia.org, 2009-04-20, [sv.wikipedia.org/wiki/S%C3%B6der,\\_Helsingborg](http://sv.wikipedia.org/wiki/S%C3%B6der,_Helsingborg)



# BILAGA 1

## Intervjuguide för Helsingborgshem

### Verksamheten

Kan ni kort beskriva er verksamhet?

Finns det direktiv från kommunen/nämnder hur värderingen/ombildningen ska gå till?  
Var fattas besluten?

### Ombildning

Vilka fastigheter har ni ombildat och hur många?

Utförde ni ombildningen själva eller anlidade ni konsulter?  
Vilka delar av processen i så fall?

Hur gick ombildningsprocessen till?  
Har ni speciella steg som ni arbetade efter i processen? (Detaljerat)

Varför valde ni att genomföra en ombildning?

Vad blir mest fördelaktigt för er, en försäljning till annat fastighetsbolag eller en ombildning?  
Varför?

### Värdering

Vem värderar fastigheten?

Vilka metoder/modeller använder ni er av vid värdering av fastigheten före ombildningen?  
Varför just denna metod? (för- respektive nackdelar)

Vilka grunddata använder ni? (Taxeringsvärde, K/T-värde, Bruttohyra, Driftnetto, Kalkylränta)  
Varifrån får ni grunddatan som ni använder er av i metoderna/modellerna?

Vilka faktorer anser ni påverkar värdet på fastigheten mest?

Vad hade fastigheten för taxeringsvärde?  
K/T-värde? (köpeskillingskoefficienten)

Vad blev det slutliga försäljningspriset?  
Totalt?  
Per kvm?

Hur fastställs försäljningspriset vid ombildning?

Ger ni rabatter till köparna vid en ombildning?

Om ja, varför?

Hur mycket?

Vad har ni för avkastningskrav på hyresfastigheten?

Hur påverkar detta försäljningspriset?

## **BILAGA 2**

### **Intervjuguide för Akelius**

#### Verksamheten

Kan ni kort beskriva er verksamhet?

Finns det direktiv från styrelsen hur värderingen/ombildningen ska gå till? Var fattas beslutet?

#### Ombildning

Vilka fastigheter har ni ombildat och hur många?

Utförde ni ombildningen själva eller anlidade ni konsulter?

Vilka delar av processen i så fall?

Hur gick ombildningsprocessen till?

Har ni speciella steg som ni arbetade efter i processen? (Detaljerat)

Varför valde ni att genomföra en ombildning?

Vad blir mest fördelaktigt för er, en försäljning till annat fastighetsbolag eller en ombildning?

Varför?

#### Värdering

Vem värderar fastigheten?

Vilka metoder/modeller använder ni er av vid värdering av fastigheten före ombildningen?

Varför just denna metod? (för- respektive nackdelar)

Vilka grunddata använder ni? (Taxeringsvärde, K/T-värde, Bruttohyra, Driftnetto, Kalkylränta)

Varifrån får ni grunddatan som ni använder er av i metoderna/modellerna?

Vilka faktorer anser ni påverkar värdet på fastigheten mest?

Vad hade fastigheten för taxeringsvärde?

K/T-värde? (köpeskillingskoefficienten)

Vad blev det slutliga försäljningspriset?

Totalt?

Per kvm?

Hur fastställs försäljningspriset vid ombildning?

Ger ni rabatter till köparna vid en ombildning?

Om ja, varför?

Hur mycket?

Vad har ni för avkastningskrav på hyresfastigheten?

Hur påverkar detta försäljningspriset?