



STADSHOLMEN

Tillhör punkt 8 på dagordningen
till styrelsesammanträdet med
AB Stadsholmen 2009-03-19

Till styrelsen

Hyresstruktur för Stadsholmens bostäder

I samband med behandlingen av budget och verksamhetsplan för 2009 åtog sig verkställande direktören att återkomma med en redovisning av Stadsholmens hyresstruktur avseende bostadslägenheter. Nedan redovisas principerna för hyressättning och bolagets hyresstruktur. Inledningsvis redovisas fastighetsbeståndets karaktär.

Stadsholmens fastighetsbestånd

Vi förvaltar enbart kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, för närvarande 277 fastigheter med 1 655 lägenheter. I sammanställningen nedan redovisas uppgifter för 1 653 lägenheter. De två lägenheter som inryms i fastigheten Kista Gård och som vid dagens sammanträde föreslås återföras till staden ingår inte i redovisningen.

Flertalet fastigheter motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Varje fastighet har sin egen unika historia, vilket avspeglas i byggnadsdetaljer, konstruktioner och material. Fastigheterna och lägenheterna skiftar i karaktär och standard och är geografiskt spridda även om flertalet finns på Södermalm.

Byggnaderna är uppförda under skiftande tidsepoker, de äldsta är ursprungligen uppförda i början av 1600-talet och de yngsta på 1900-talet. Husen har under århundradena genomgått ett flertal om- på- och tillbyggnader och moderniseringar av varierande grad. Byggnaderna har till övervägande delen uppförts för samhällets enklare samhällsskikt även om ett antal malmgårdar, mindre palats och borgarhus finns i beståndet.

Många byggnader har tidigare inrymt verksamheter i större utsträckning än i dag. Många av dessa mindre industrier och hantverkslokaler av skiftande slag har under århundradena byggts om till bostadslägenheter. Dessa nytillskapade bostäder har ofta en annan karaktär än de lägenheter i fastigheten som ursprungligen uppförts som bostäder.

Fastigheterna har under åren förvaltats av olika ägare, vilket innebär att de moderniserats och utrustats på ett mycket varierat sätt. Även de allmänna utrymmenas standard och omfattning varierar i betydande grad. Under senare år har vi övertagit 71 fastigheter med 81 lägenheter (och ett hundratal lokaler) från Stockholms stad, SB och Samfundet S:t Erik. Tidigare har vi

övertagit fastigheter från statliga bolag och styrelser, bland annat på Djurgården och Långholmen.

Även hyresgäster kan ha genomfört förändringar i sina lägenheter på egen bekostnad. Detta återspeglas inte i hyran, då en hyresvärd inte kan tillgodoräkna sig standardhöjande åtgärder som genomförts av hyresgäst.

Geografiskt läge

Flertalet lägenheter finns i innerstan; företrädesvis på Södermalm men vi har även ett stort innehav i Gamla Stan där vi är den största fastighetsägaren. Flertalet lägenheter utanför innerstan ligger i närförort.. Endast ett mindre antal lägenheter ligger längre ut från innerstaden; de har nyligen övertagits av staden.

<i>Stadsdel</i>	<i>antal</i>	<i>%</i>
Södermalm	1 063	64
Gamla stan	333	20
övriga innerstan	60	4
Långholmen	61	4
Djurgården	99	6
utanför innerstan	37	2
<i>Summa:</i>	<i>1 653</i>	

Lägenhetsfördelning och lägenhetsstorlekar

Beståndet består till övervägande del av små lägenheter - ca 80 % är 3 rk eller mindre - även om det förekommer enstaka undantag med riktigt stora lägenheter. 2/3 av lägenheterna är $\leq$ 75 kvm. 11 är större än 200 kvm; den största är 432 kvm. De stora lägenheterna finns oftast i separata byggnader. Nedan redovisas såväl lägenhetstyper som lägenhetsstorlekar.

<i>Lägenhetstyp</i>	<i>antal</i>	<i>%</i>
1 rk/rkv	343	20,8
2 rk/rkv	601	36,4
3 rk	409	24,7
4 rk	199	12,0
5 rk	75	4,5
6 rk	19	1,1
7 rk	4	0,2
8 rk	3	0,2
<i>Summa:</i>	<i>1 653</i>	

<i>Lägenhetsarea (kvm)</i>	<i>antal</i>	<i>%</i>
14 - 30	107	6
31 - 45	343	21
46 - 60	349	21
61 - 75	308	19
76 - 90	229	14
91 - 105	140	8
106 - 120	85	5
121 - 135	43	3
> 136	49	3
<i>Summa:</i>	<i>1 653</i>	

Hyressättning

Hyressättning sker enligt det sk bruksvärdessystemet. Avsikten med detta är att hyrorna skall spegla den genomsnittliga hyresgästens värderingar av olika boendeaspekter. I praktiken är

det främst funktionella och konkreta kvaliteter såsom standard, utrustning, tillgänglighet mm som kommit att beaktas vid hyressättningen. I kulturhus finns härutöver en rad speciella kvaliteter som, enligt företagets uppfattning, hittills fått för litet genomslag i hyressättningen. Stadsholmens fastigheter är dessutom överlag mycket välbelägna.

Nya hyror fastställs i överenskommelser med Hyresgästföreningen i enlighet med gällande förhandlingsordning. I allmänhet sker detta genom att företaget påkallar förhandling i samband med ombyggnad eller annan standardförändring. Även enskilda hyresgäster kan via Hyresgästföreningen påkalla förhandling.

Årsvisa generella hyresförhandlingar sker när någon av parterna (oftast företaget) påkallar förhandling om en höjning av hyresnivån med hänvisning till aktuell kostnadsutveckling. Den senast uppgörelsen omfattar två år med en höjning från den 1 februari 2009 om 2,5 % och med 2,0 % från den 1 januari 2010.

Efter vilka principer den ursprungliga hyressättningen skett är inte alltid tydligt i dagsläget. Dokumentation saknas kring äldre uppgörelser framförallt i fastigheter som byggts om av tidigare ägare. För senare ombyggnader är hyressättningen bättre dokumenterad och enklare att följa.

Hyresstruktur

I den följande redovisningen anges alla hyror i sk normhyra. Normhyran är en omräkning av den faktiska hyran för att kunna jämföra hyror för olika lägenhetstyper. Normhyran speglar hyran för en lägenhet om 3 rk och 77 kvm.

Stadsholmens genomsnittliga normhyra innevarande år är 1 057 kr/kvm. I denna siffra ingår såväl fastigheter med totalhyra (värme och varmvatten ingår) som fastigheter med kallhyra. Snittnivån för Stadsholmens fastigheter med totalhyra är 1 108 kr/kvm. Normhyran i hela SB's bestånd är 943 kr/kvm och i SB's innerstadsbestånd 1 062 kr/kvm.

<i>Genomsnittliga normhyror inom SB</i>	<i>antal</i>	<i>kr/kvm</i>
<i>SB hela beståndet</i>	<i>37 179</i>	<i>943</i>
SB innerstan	6 679	1 062
SB innerstan exkl nyprod	5 708	1 024
<i>Stadsholmen hela beståndet</i>	<i>1 653</i>	<i>1 057</i>
Stadsholmen totalhyra	1 088	1 108
Stadsholmen kallhyra; vv ingår	327	978
Stadsholmen kallhyra	238	938

Jämförelser med Svenska Bostäders bestånd måste självfallet göras med försiktighet. De fastigheter inom Svenska Bostäder som är mest jämförbara med Stadsholmens fastigheter är sekelskiftesbeståndet i innerstaden (byggnader byggda före 1920). Det skall dock understrykas att det finns betydande skillnader även mellan dessa bestånd. En jämförelse mellan Stadsholmens lägenheter och SB's sekelskifteslägenheter görs längre fram i rapporten.

Stadsholmens hyror varierar bl a beroende på senaste ombyggnadsår, uppvärmningsförhållanden och modernitet. Inga signifikanta skillnader kan påvisas beroende på stadsdel i innerstan. Hyrorna för de få ytterstadslägenheterna är dock lägre.

Senaste ombyggnadsår och jämförelse med Svenska Bostäder

Ny hyra fastställs som ovan nämnts oftast i samband med en ombyggnad. Senare ombyggda lägenheter har oftast högre standard och bättre utrustning än tidigare ombyggda. I en genomgång av hyresstrukturen är därför senaste ombyggnadsår av stort intresse. Detta redovisas därför som en genomgående faktor i alla följande tabeller och diagram.

Senaste ombyggnadsår för Stadsholmens lägenheter framgår av tabellen nedan. Av tabellen framgår att ca 80 % av lägenheterna är senast ombyggda under 1970-tal eller senare. Den stora ombyggnadsperioden var framförallt 1970-talet då lägenheterna moderniserades med den tidens myndighetskrav och stilideal. Efter att Stadsholmen förvärvats av Svenska Bostäder har 233 lägenheter eller 14 % av beståndet rustats upp, de första åren av moderbolaget och under senare år i Stadsholmens regi.

<i>Senaste ombyggnadsår</i>	<i>antal</i>	<i>%</i>
före 1950	71	4
1950-tal	18	1
1960-tal	242	15
1970-tal	653	40
1980-tal	436	26
1990-tal	188	11
2000-tal	45	3
<i>Summa:</i>	<i>1 653</i>	

I bilaga 1 redovisas en sammanställning av Stadsholmens totalhyreslägenheter och SB's bestånd av sekelskifteslägenheter i innerstan (som alla har totalhyra) uppdelat efter ombyggnadsår.

Jämförelsen visar att hyresnivåerna för Stadsholmens fastigheter ombyggda före 1950 samt under 1970- och 80-talen är högre än i motsvarande bestånd i Svenska Bostäder. Skillnaden är 69 kr/kvm för fastigheter ombyggda före 1950, 88 kr/kvm för 1970-talets ombyggnader och 128 kr/kvm för 1980-talets ombyggnader. (För övriga perioder är antalet lägenheter så få i SB's bestånd att det är svårt att dra några slutsatser). Tabellen visar också tydligt hur hyran samvarierar med ombyggnadsår.

Sammanfattningsvis kan konstateras att Stadsholmen har en högre genomsnittlig hyresnivå än SB's sekelskiftesbestånd i innerstaden. Skillnaden är i snitt ca 70 till ca 130 kr/kvm för olika ombyggnadsår.

Hyran för senare ombyggda lägenheter är högre än hyran för tidigare ombyggda lägenheter. Totalhyran för de senast ombyggda lägenheterna är i snitt ca 350 kr/kvm högre än för de tidigast ombyggda lägenheterna

Uppvärmningsförhållanden

Flertalet lägenheter har sk totalhyra dvs uppvärmning ingår. 565 lägenheter, 1/3 av beståndet; har kallhyra, dvs saknar centralvärme. För 238 av lägenheterna med kallhyra ingår varken uppvärmning eller varmvatten ("ren kallhyra") medan varmvatten ingår i hyran för 327 lägenheter. I de rena kallhyrorna finns en varmvattenberedare i varje lägenhet, i de övriga en centralt placerad varmvattenberedare i fastigheten. Uppvärmning och varmvatten sker främst med el. Kostnaden för uppvärmning av varmvattnet är uppskattningsvis ca 15% av den totala uppvärmningskostnaden.

I samband med ombyggnader provas möjligheten att installera centralvärme. Detta är dock inte alltid möjligt av tekniska eller antikvariska skäl att åstadkomma.

<i>Uppvärmningsförhållanden</i>	<i>antal</i>	<i>%</i>
Totalhyra	1 088	66
Kallhyra, men varmvatten ingår	327	20
Kallhyra	238	14
<i>Summa:</i>	<i>1 653</i>	

I bilaga 2 redovisas en sammanställning av alla Stadsholmens bostäder med uppgifter om *senaste ombyggnadsår och uppvärmningsförhållanden*.

Av bilagan framgår att hyresnivån är högre för lägenheter med totalhyra än för lägenheter med kallhyra. Skillnaden är i genomsnitt ca 150 kr/kvm.

Nedan redovisas sambandet mellan hyra och ombyggnadsår för fastigheter med olika uppvärmningsförhållanden.

I bilaga 3 redovisas hyror för alla bostäder med *totalhyra*. Den genomsnittliga nivån ökar från 951 kr/kvm för lägenheter ombyggda före 1950-talet till 1 276 kr/kvm för lägenheter ombyggda på 2000-talet. Detta speglar lägenheternas nuvarande standard.

I bilaga 4 redovisas hyror för alla bostäder med *kallhyra där varmvattnet ingår*. Den genomsnittliga nivån ökar från 800 kr/kvm för lägenheter ombyggda på 1960-talet till 1 032 kr/kvm för lägenheter ombyggda på 1980-talet. De 17 lägenheter som byggts om på 1990-talet ligger något lägre med en genomsnittlig nivå om 993 kr/kvm. De ligger alla i en och samma fastighet i utkanten av Södermalm.

241 av totalt 327 lägenheter med kallhyra där varmvatten ingår i hyran har en högre hyresnivå än de där hyresgästen själv står för varmvattnet. För 86 lägenheter gäller det omvända; 69 av dessa är ombyggda på 1960-talet. Här finns ett antal halvmoderna lägenheter som har en lägre hyresnivå av detta skäl. Övriga har en genomsnittlig hyresnivå som ligger strax under de med ren kallhyra; bland annat lägenheterna i Vanadislundens ingår i denna grupp. Övriga 17 lägenheter är ombyggda på 1990-talet och har kommenterats ovan.

I bilaga 5 redovisas hyror för alla bostäder med *kallhyra*. Den genomsnittliga nivån ökar från 675 kr/kvm för lägenheter ombyggda före 1950-talet till 1 134 för lägenheter ombyggda på 2000-talet. De sex "kallhyreslägenheter" som byggts om på 2000-talet med bibehållen

kallhyra är främst separata mindre byggnader där det inte varit möjligt att installera centralvärme.

Standard

En helt övervägande del av lägenheterna har modern standard. Endast 65 är halvmoderna, dvs de saknar bad eller dusch i lägenheten. Dessa lägenheter är oftast små. Skälet till att lägenheterna inte har dusch eller bad beror oftast på att man vid senaste upprustningen bedömde att det skulle innebära stora icke önskvärda ingrepp i planlösningarna att inrymma duschar i de små lägenheterna. I stället försågs fastigheterna med gemensamma duschutrymmen.

<i>Standard</i>	<i>antal</i>
Moderna	1 588
Halvmoderna	65
<i>Summa:</i>	<i>1 653</i>

I bilaga 6 redovisas hyrorna för de halvmoderna lägenheterna.

Den största gruppen halvmoderna lägenheter (31 st) har kallhyra och är ombyggda på 1960-talet. Den genomsnittliga hyresnivån för dessa är 743 kr/kvm vilket understiger nivån för moderna lägenheter i samma segment med ca 250 kr/kvm. Även i övriga segment ligger hyran för de halvmoderna lägenheterna lägre än hyran för de moderna lägenheterna.

De halvmoderna lägenheterna har generellt en lägre hyresnivå än det övriga beståndet.

Bostäder i egen byggnad

Beståndet inrymmer allt från enfamiljshus med eller utan egen trädgård till mer konventionella stenhus. I beståndet finns även ett antal låghus med flera lägenheter ofta grupperade kring trädgårdar; till exempel i delar av kulturreseervaten och i Djurgårdsstaden. I sammanställningen nedan benämns dessa låghus "Trädgårdsstadskarktar"

<i>Hustyper</i>	<i>antal</i>	<i>%</i>
Separata byggnader	96	6
"Trädgårdsstadskarakter"	266	16
Övriga	1 291	78
<i>Summa:</i>	<i>1 653</i>	

Bostad i egen separat byggnad anses av många som attraktivt. Nedan redovisas hyror för denna kategori.

I bilagorna 7 och 8 redovisas hyror för *bostäder i egen byggnad* med total hyra respektive kallhyra. Totalt rör det sig om 96 lägenheter varav flertalet, 81 har kallhyra.

För de 81 lägenheterna med kallhyra i separata byggnader varierar hyresnivåerna med ombyggnadsår, från 828 kr/kvm för ombyggda före 1950-talet till 1 233 för ombyggda under 2000-talet. Det är relativt få lägenheter inom varje ombyggnadsperiod varför det är vanskligt

att göra generella slutsatser för varje period. Den kategori som avviker från mönstret är två lägenheter ombyggda på 1990-talet där de normerade hyrorna varierar från 1 027 till 602 kr/kvm. Lägenheten med den lägre nivån är nyligen övertagen från staden och har en speciell lägenhetsstruktur.

De 37 lägenheter som byggdes om under 1960-talet har en genomsnittlig hyresnivå om 972 kr/kvm vilket kan jämföras med den genomsnittliga nivån för alla kallhyror ombyggda på 1960-talet; 931 kr/kvm. Nivån för de separata byggnaderna ligger således i snitt något högre än övriga kallhyror för denna period. Även de fyra lägenheter som byggts om på 2000-talet har en högre genomsnittlig hyresnivå än samtliga ”kallhyror” ombyggda under denna period.

För de 15 lägenheterna med *totalhyra i separata byggnader* skiljer sig hyresstrukturen från det övriga beståndet. Det kan vara svårt att dra generella slutsatser då de är förhållandevis få. Av de fem som är ombyggda på 1980-talet ligger en i ytterområde, är nyligen övertagen från staden och med en väsentligt lägre hyresnivå än övriga. Övriga ligger närmare nivåerna för de som byggts om på 1970-tal. Den lägenhet som har den lägsta nivå av alla lägenheter i separata byggnader med totalhyra och med ombyggnadsår på 2000-talet har byggts om av hyresgästen själv, varför hyresvärden inte kan tillgodoräkna sig utförd standardhöjning. Lägenheten är nyligen övertagen från staden.

Fortsatt arbete

Som redovisades inledningsvis har hyresstrukturen i Stadsholmen, liksom i stadens övriga bostadsbolag, vuxit fram successivt under en lång följd av år. För närvarande pågår ett arbete med medverkan av de kommunala bostadsbolagen, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna i Stockholm som syftar till att åstadkomma en mer systematiserad hyressättning som bättre speglar de boendes värderingar. Det är angeläget att även Stadsholmen omfattas av detta arbete och att de speciella förutsättningar som gäller för Stadsholmens bestånd fångas upp i den modell som tas fram.

Hemställs

att styrelsen med godkännande lägger denna rapport till handlingarna.

Vällingby den 9 mars 2009

Sven Belfrage