

Bostadsbrist i Göteborg

Bostadspolitiska reformförslag och deras inverkan på tre företag
inom fastighetsbranschen



GÖTEBORGS UNIVERSITET
HANDELSHÖGSKOLAN

Kandidatarbete i externredovisning, företagsanalys
Företagsekonomiska institutionen
Vårterminen 2014
Handledare: Prof. Thomas Polesie
Författare: Olle Rönningberg och Rasmus Grönlund

Sammanfattning

Bakgrund och problem: Det råder bostadsbrist i Sverige. Befolkningen ökar i högre grad än vad det byggs och unga vuxna tvingas att stå i bostadskö i flera år för att överhuvudtaget få en lägenhet. Studier visar att om bostadsbristen i Göteborg inte kan det få effekten av ett produktionsbortfall på upp mot 200 miljarder SEK och 40 000 förlorade jobb över de kommande 15 åren.

Syfte: Syftet med arbetet är att ge en överblick på hur tre olika företag skulle kunna påverkas av politiska reformer relaterade till dagens bostadsbrist samt hur dessa reformer skulle kunna motverka bostadsbristen i Göteborg. För att kunna göra det vill vi lyfta fram orsaker till dagens bostadsbrist i Göteborgs stad, fastställa vilka lösningar som läggs fram av politiker och intressenter samt beskriva företagen och deras ekonomiska situation och hur den kan påverkas i framtiden.

Metod: Vi kommer göra en överblick av den bostadspolitiska debatten för att se vilka reformförslag som existerar. För att få byggnadsnämnden i Göteborgs åsikt på förslagen genomförs en intervju med deras ordförande Mats Ansmar. En intervju genomförs även med Familjebostäders fastighetsutvecklingschef Mikael Doletis som sakkunnig inom ämnet. Därefter genomförs en ekonomisk analys av följande tre företag: Familjebostäder, Egnahemsbolaget och Tornstaden.

Analys och slutsats: Bostadsbristen i Sveriges tillväxtkommuner, och Göteborg, är en fråga som är svår att lösa och många förslag på reformer existerar. Vi har identifierat och valt ut sju förslag från olika intressenter i debatten för närmare analys. Dessa är:

- Bullernivåer
- Finsk modell
- Subventioner mot hyresrätter
- Slopa fastighetsavgift för hyresrätter och studentbostäder
- Slopa bruksvärdessystemet
- Avskaffa eller förändra det kommunala planmonopolets samt tillåt externa konsulter i planprocessen
- Ta bort kravet på parkeringsplatser

De mest centrala reformerna är de som kan ge utslag på både intäkt – och kostnadsidan samt förenkla byggandet. Vi har genom analysen kommit fram till att ett slopat bruksvärdessystem skulle kunna öka intäkterna initialt för fastighetsbolagen genom möjliggörandet av högre hyror. Räntesubventioner skulle kunna justera kalkylräntan för företagen och på så vis påverka kostnadsidan så att deras kalkyler går ihop trots att hyrorna inte höjs. En reform som är viktig för att underlätta byggandet och framförallt byggandet av mindre lägenheter är förändrade bullerregler.

För de tre företag som vi undersökt är det främst på Familjebostäder som man kan se att reformerna ger en tydlig positiv påverkan på. Detta då de flesta reformerna antingen är inriktade på att minska kostnaderna eller förenkla byggandet för antingen hyresrätter eller bostadsbyggandet överlag. Egnahemsbolaget, som bygger bostadsrätter, kan dock få en viss negativ påverkan om reformerna fokuserar på att hyresrätter skall prioriteras vid nybyggnation. För Tornstaden är det svårt att se en faktisk påverkan men eftersom det är ett företag som endast bygger på order kan alla reformer som ökar bostadsbyggande möjliggöra för dem att få fler offerter och på så sätt öka sina intäkter.

Förslag till vidare forskning: . Framtida forskning skulle mer djupgående kunna gå in på hur stora ekonomiska konsekvenser de upptagna reformerna skulle ha för de olika bolagen.

Innehållsförteckning

1.	Inledning.....	5
1.1	Bakgrundsbeskrivning	5
1.2	Problem och syfte.....	5
1.3	Metod	5
1.3.1	Källkritik	6
1.4	Avgränsning	7
2	Teori.....	7
2.1	Bostadsbrist.....	7
2.2	Den bostadspolitiska debatten.....	9
2.2.1	Bullernivåer	9
2.2.2	Finska modellen.....	9
2.2.3	Subventioner mot hyresrätter.....	10
2.2.4	Slopa fastighetsavgift för hyresrätter och studentbostäder	10
2.2.5	Slopa bruksvärdessystemet.....	11
2.2.6	Avskaffa eller förändra det kommunala planmonopolets samt tillåt externa konsulter i planprocessen	12
2.2.7	Ta bort kravet på parkeringsplatser	12
2.3	Företagsanalys.....	12
2.3.1	Fyrkantsmodellen	13
2.3.2	Nyckeltal	13
3	Empiri	14
3.1	Företagsanalys.....	14
3.2	Egnahemsbolaget	14
3.2.1	Egnahemsbolaget 2008	15
3.2.2	Egnahemsbolaget 2009	15
3.2.3	Egnahemsbolaget 2010	15
3.2.4	Egnahemsbolaget 2011	16
3.2.5	Egnahemsbolaget 2012	16
3.2.6	Egnahemsbolaget 2013	16
3.3	Familjebostäder.....	17
3.3.1	Familjebostäder 2008.....	17
3.3.2	Familjebostäder 2009.....	18
3.3.3	Familjebostäder 2010.....	19
3.3.4	Familjebostäder 2011.....	20
3.3.5	Familjebostäder 2012.....	21

3.3.6 Familjebostäder 2013.....	22
3.4 Tornstaden	22
3.4.1 Tornstaden 2008	23
3.4.2 Tornstaden 2009	23
3.4.3 Tornstaden 2010	23
3.4.4 Tornstaden 2011	23
3.4.5 Tornstaden 2012	23
3.4.6 Tornstaden 2013	23
3.5 Intervju om den bostadspolitiska debatten	24
4 Analys	27
4.1 Företagen	27
4.1.1 Egnahemsbolaget	27
4.1.2 Familjebostäder	28
4.1.3 Tornstaden	29
4.2 Den bostadspolitiska debatten.....	30
4.2.1 Bullernivåer	30
4.2.2 Finska modellen.....	31
4.2.3 Subventioner mot hyresrätter.....	31
4.2.4 Slopa bruksvärdessystemet.....	32
4.2.5 Ta bort kravet på parkeringsplatser	32
4.2.6 Avskaffa eller förändra det kommunala planmonopolets samt tillåt externa konsulter i planprocessen	33
4.2.7 Slopa fastighetsavgift för hyresrätter och studentbostäder	33
5 Slutsats	34
6 Förslag till framtida forskningsfrågor	37
Referenser	38

1. Inledning

1.1 Bakgrundsbeskrivning

Det är valår i Sverige och en viktig fråga i valet är den stora bostadsbristen de flesta av landets tillväxtkommuner upplever. Befolkningen ökar i högre grad än vad det byggs och unga vuxna tvingas att stå i bostadskö i flera år för att överhuvudtaget få en lägenhet. Nya oberoende studier visar att om bostadsbyggandet i Stor-Göteborg ligger kvar på dagens låga nivå kan det handla om ett produktionsbortfall på upp mot 200 miljarder SEK och 40 000 förlorade jobb över de kommande 15 åren. (Andersson och Trouvé, 2013)

Många olika lösningar till problemet har lyfts fram från olika håll. Vissa åtgärder är beslutsfattarna överens om måste men också andra, mer kontroversiella, lösningar lyfts fram. Gemensamt är att debatten generellt är inriktad mot påverkan på bostadsmarknaden istället för påverkan på bolagen på marknaden. Det är därför intressant att se hur fastighetsföretag och byggbolag skulle kunna påverkas om befintliga förslag på lösningar blev verklighet. Samtidigt är det också intressant hur reformernas påverkan skulle kunna skilja sig mellan företag som bedriver fastighetsförvaltning och hyr ut lägenheter jämfört med företag som bygger och säljer bostadsrätter.

I arbetet kommer vi att analysera tre företag; Familjebostäder i Göteborg AB, Göteborgs Egnahems AB och Byggnadsaktiebolaget Tornstaden. Hädanefter kommer bolagen benämnas som Familjebostäder, Egnahemsbolaget och Tornstaden.

1.2 Problem och syfte

Syftet med arbetet är att ge en överblick på hur tre olika företag skulle kunna påverkas av politiska reformer relaterade till dagens bostadsbrist samt hur dessa reformer skulle kunna motverka bostadsbristen i Göteborg. För att kunna göra det vill vi lyfta fram orsaker till dagens bostadsbrist i Göteborgs stad, fastställa vilka lösningar som läggs fram av politiker och intressenter samt beskriva företagen och deras ekonomiska situation och hur den kan påverkas i framtiden.

Frågeställningar att besvara:

- Vad beror dagens bostadsbrist i Göteborgs stad på?
- Vilka förslagna lösningar för att öka bostadsbyggandet existerar från politiker samt andra intressenter?
- Vilka eventuella ekonomiska konsekvenser skulle de föreslagna reformerna kunna ha för de olika företagen?
- Vilken eller vilka reformer skulle vara mest centrala för att öka byggandet av hyresrätter i Göteborgs stad?

1.3 Metod

Vi kommer att sammanställa tre företags ekonomiska situation och några relevanta nyckeltal. Företagen är Familjebostäder, Egnahemsbolaget och Tornstaden. Anledningen till valet av företag är att vi först tänkte göra intervjuer och på så sätt få en förståelse för företagens attityder kring olika förslagen som lyfts upp i debatten gällande bostadsbrist. Det var dock dålig respons vilket ledde till att vi inte kunde genomföra den idén, men vi fick ett svar från Familjebostäder. Därefter när vi ville ha andra företag att analysera valde vi Egnahemsbolaget

som var en motsats till Familjebostäder i det att de fokuserar på bostadsrätter istället för hyresrätter samtidigt som de är en del av samma koncern. Tornstaden valde vi på rekommendation av vår handledare, Thomas Polesie. Familjebostäder är ett företag inom koncernen Förvaltnings AB Framtiden, även kallat Framtidskoncernen, och är inriktat enbart på hyresrätter och förvaltning av dessa. (Familjebostäder i Göteborgs AB, 2014). Egnahemsbolaget är även det en del av Framtidskoncernen men bygger och säljer bostadsrätter samt ombildar hyresrätter. (Göteborgs Egnahems AB, 2014)Tornstaden är en del i koncernen AB Tornstaden och fokuserar främst på byggandet, då i form av totalentreprenader. (AB Tornstaden, 2014)

Vi kommer även genomföra en intervju med Mats Arnsmar (S), ordförande för Byggnadsnämnden i Göteborg, för att få Byggnadsnämndens syn på problemet som existerar och de reformer som debatterats. Utöver det genomför vi en intervju med Familjebostäders fastighetsutvecklingschef Mikael Doletis. Då vi inte fick någon intervju från de andra bolagen används Doletis intervju inte för att förklara Familjebostäders syn på debatten utan snarare som ytterligare en sakkunnig åsikt i de olika frågorna som vi tar upp i teorin. Detta för att analysen utav frågorna ska kunna vara så likvärdig som möjligt, även om vissa delar som kan användas i företagets beskrivning om de delarna är fakta om företaget och inte åsikter Doletis uttrycker.

Teorin kommer att bestå av först en bakgrund till bostadsbristen, för att ge en förklaring till dagens situation. Därefter ger vi en överblick på det aktuella debattklimatet där olika politiska reformer lyfts fram. Sedan följer en teoridel som används till att analysera företagen vi valt. Därefter, i empirin, har vi en genomgång utav företagens årsredovisningar och hur deras finansiella situationer ser ut. Detta följs sedan utav en genomgång av Mats Arnsmars åsikter om de frågor vi lyft fram från debatten.

Teorin till företagsanalysen som används kommer främst från litteratur vi har fått ta del utav från vår handledare, Thomas Polesie, medan debattunderlaget är insamlad från nätbaserade debattartiklar som vi hittat genom Google med sökningar på "bostadsbrist i Göteborg" och liknande formuleringar.

1.3.1 Källkritik

Både vi som författare och de som läser bör ta hänsyn till att intervjun med Arnsmar kan bli vinklad då hans svar är antagligen färgade utav hans politiska övertygelse. Det är dessutom valår så han vill antagligen visa att hans parti arbetar så bra som möjligt för att lösa problemet med bostadsbrist.

Vidare är många lösningar och åsikter som lyfts fram till bostadsbristen från personer med tydliga kopplingar till politiska partier, företag eller organisationer med en egen agenda och dessa är subjektiva och därmed inte alltid faktabaserade. Vidare kan det även finnas andra intressenter, som exempelvis stadsbyggnadskontoret i Göteborg, som har en annan bild av bostadsbristen och dess orsaker än de vi har lyft fram och som dessutom skulle kunna säga emot den bild som lyfts fram i debatten.

Den insamlade litteraturen ser vi inte som något problem då den dels är analysmodeller snarare än fakta och dels debatt som inte är tänkt att vara fakta utan åsikter. Tanken med den senare typen är att vi skall ge en överblick av debatten och därmed är det inge problem om den är partisk.

1.4 Avgränsning

Även om bostadsbrist är aktuellt för fler områden i Sverige, kommer en geografisk avgränsning ske på så vis att vi endast undersöker bostadsmarknaden i Göteborgs stad. Detta dels på grund av logistiska orsaker, då vi bor i Göteborg, och dels för att Göteborgs stad är ett talande exempel i problematiken kring bostadsbrist i tillväxtkommuner i Sverige.

En avgränsning kommer också göras där vi kommer utesluta egna politiska värderingar och åsikter i bostadsdebatten. Vi kommer agera som objektiva betraktare av debatten och använda den som ett verktyg till att finna lösningar på det låga byggandet, för att sedan undersöka dessa lösningars tillämpbarhet och påverkan på marknaden.

Tidsmässigt kommer vi att fokusera på årsredovisningar från och med 2008 men vi kommer att belysa bakomliggande orsaker till dagens bostadsbrist som uppkommit tidigare.

2 Teori

2.1 Bostadsbrist

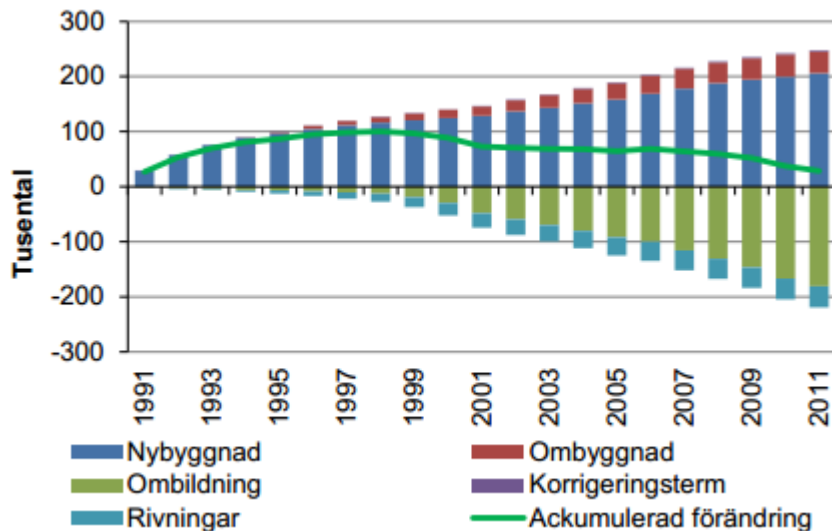
En väl fungerande bostadsmarknad anses idag ha ett starkt samband och därmed en viktig förutsättning för tillväxt. (Statens Bostadskreditnämnd, 2008) EU-kommissionen visar på att drygt 40 % av Sveriges kommuner har en bostadsbrist och att hela 85 % av bristen är på hyresrätter. (Staff of the Directorate-General for Economic and Financial Affairs, 2014)

En undersökning från SCB (utförd på uppdrag av DN) säger att det har byggts ca 15 000 för lite bostäder i Göteborgsregionen mellan 2006-2012, vilket är en avvikelse från det beräknade byggbehovet ¹med 53 %. (Rosén, 2014) Samtidigt har SWECO gjort en studie som visar att kvoten byggstartade lägenheter/nettoinflyttning i Göteborgs kommun är 0,56. Studien visar också på att antalet bostäder i byggklara lagakraftvunna detaljplaner i Göteborg år 2013 var drygt 6000, medan de genomsnittliga byggstarterna mellan 2008-2012 endast var 2000. (Johansson et al., 2013) Detta indikerar att kommunerna faktiskt vill bygga och även har planlagt för ett högre bostadsbyggande än vad företagen i slutändan väljer att bygga. Detta samtidigt som det inte råder någon efterfrågebrist på hyresrätter.

I Göteborg uppgav år 2010 96 % av fastighetsföretagen att de endast har 4 % i vakansgrad, vilket kan jämföras med att 5 % vakanser anses som 0 % i reell vakansgrad då alltid viss ombyggnation och luckor mellan flyttar inverkar. I samma undersökning uppgav 55 % av fastighetsföretagen i Göteborg att det skulle vilja bygga fler hyresrätter om förutsättningarna för dessa ändrades. Vid rätt förutsättningar mellan 2010 och 2015 beräknades att nära 5000 extra hyreslägenheter skulle ha tillkommit i Göteborg. (Antoni, 2010)

År 2000 fanns det 141 349 stycken hyresrätter i Göteborgsregionen. En siffra som 2011 hade minskat till 139 223 stycken, en minskning med 2 %. Detta kan jämföras med utvecklingen av bostadsrätter som år 2000 var 48 142 till antalet vilket till år 2011 blivit 67 720 stycken, en ökning med 41 % av beståndet. (Hansson et al., 2012)

¹ Befolkningsstillväxten i kommunen * 0.6



Graf 1. Visar förändringen i antalet hyresrätter i flerbostadshus från 1990–2011 i hela Sverige. (Hansson et al., 2012)

Orsaken till denna utveckling har inte varit att det byggts fler bostadsrätter än hyresrätter utan den absoluta orsaken har varit det stora antal hyresrätter som ombildats till bostadsrätter, vilket vi ser i graf 1. Efterfrågan på ombildning till bostadsrättsföreningar har varit stor då hyresgästerna varit intresserade av att äga sin bostad. Anledningen till att fastighetsägarna väljer att sälja sina fastighet kan dock vara olika. Vissa säljer vid en punkt då fastigheten anses uppnått sin värdepotential medan många av de mindre fastighetsägarna inte kunnat täcka de ökade kostnaderna med hyresökningar. (Axelsson, 2005)

I centrala lägen har det hyressättningssystem som funnits under 2000-talet lett till att fastighetsägarna inte kunnat ta ut marknadsmässiga hyror och därmed varit mer öppna för att sälja sina hyresrätter. Från 1996 till 2013 har bostadsrättspriserna i kr per kvadratmeter i centrala Göteborg stigit med 918 %. (Svensk Mäklarstatistik, 2014)

Ett av problemen som det uteblivna byggandet grundas på är de privata företagens vinstkrav på startade projekt. Byggbolag har idag många fler byggklara detaljplaner till förfogande än vad de i slutändan bygger bostäder, och av de byggprojekt som inleds prioriteras för det mesta bostadsrätter då de oftast ger högre avkastning än hyresrätter. I förlängningen är det också en fråga om vilket investeringsperspektiv byggföretagen har, då företag med kortsiktig investeringshorisont är mer intresserade av att bygga för att sedan sälja byggnaden medan ett byggbolag med längre investeringshorisont är mer benäget att bygga för att äga, förvalta och hyra ut bostäderna. (Johansson et al., 2013)

Enligt Sveriges Kommuner och Landstings undersökning påstår kommuner att de tvingas sänka priserna på planlagd mark för att attrahera företagen och att företagen egentligen har kapacitet att bygga mera men att de väntar på mer gynnsamma marknadsförhållanden med högre bostadspriser. Detta samtidigt som de vill hålla utbudet nere för att behålla ett högre pris på sina nuvarande bostadsfastigheter och inte heller konkurrera med liknande byggprojekt på en marknad som ibland beskrivs som oligopolisk. (Hansson et al., 2012) (Johansson et al., 2013)

När utbudet på bostadsmarknaden ska öka existerar två alternativ, förtätning av staden och/eller nybyggnation. När fastighetsägare tillfrågade år 2010 om vad det största hindret för

utbudsökning genom förtätning var, uppgav 80 respektive 70 procent av fastighetsägarna att höga byggkostnader och det befintliga hyressättningsystemet var de stora problemen.

Vid samma frågeställning gällande nybyggnation ansåg 8 av 10 fastighetsägare att de två största hindren var byggkostnader och att hyresrätter är mindre lönsamma än andra bostadsformer, till exempel bostadsrätter samt 66 % som uppgav hyressättningsystemet som ett stort eller ganska stort hinder till nybyggnation av hyresrätter. (Antoni, 2010)

Det är tydligt att bostadsbyggandet inte ligger i fas med befolkningsutvecklingen i Sveriges tillväxtkommuner, vilket får negativa samhällsekonomiska effekter då det kan vara svårt att flytta dit arbetskraft efterfrågas. Nya oberoende studier visar t. ex att om bostadsbyggandet i Stor-Göteborg ligger kvar på dagens låga nivå kan det handla om ett produktionsbortfall på upp mot 200 miljarder SEK och 40 000 förlorade jobb över de närmsta 15 åren. (Andersson och Trouvé, 2013)

2.2 Den bostadspolitiska debatten

För att skapa en översikt över den bostadspolitiska debatten och vilka förslag till lösningar som idag finns för bostadsbristen, kommer vi här under gå igenom reformförslag som är frekvent upptagna av politiker, intresseorganisationer eller i tidningar.

2.2.1 Bullernivåer

En fråga som diskuteras är reglering kring bullernivåer. Sveriges kommuner och landsting ser dagens regler som ett hinder för kommunerna att förtäta städer då uppförandet av nya byggnader centralt ger ifrån sig bullernivåer som inte klarar dagens riktvärden. Man ser förtätning som en viktig fråga för att på så sätt kunna minska andra problem som miljöpåverkan samt en faktisk minskning av buller i längden, exempelvis då fler kan ta kollektivtrafik istället för bilen. För att få till en förändring vill man dels förtydliga dagens riktvärden då det existerar riktvärden från olika instanser beroende på plats och omgivning. De anser även att Naturvårdverkets riktlinjer är för låga med tanke på dagens möjligheter att bygga tysta och anser att de bör slopas till förmån för Boverkets mer generösa riktvärden. Man vill även ha möjligheten att kunna göra avsteg från krav på att ha en tyst sida när man bygger studentlägenheter och smålägenheter. (Johansson et al., 2013)

2.2.2 Finska modellen

Som en följd av att förtätning är svårt att genomföra görs detaljplaner för mindre centrala områden som inte alltid har en önskad infrastruktur med exempelvis kollektivtrafik och vägar anpassade för en ökad befolkningsmängd. Sveriges Kommuner och Landsting ser här en lösning genom ett ökat samarbete mellan tre viktiga aktörer, stat kommun och byggherrarna. Kommunen ska satsa på ett ökat bostadsbyggande, öka det regionala samarbetet och göra processen med planering och beslut mer effektiv. Statens åtaganden blir att anpassa satsningar på infrastruktur till de områden kommunerna vill bygga i, tidigt vara tydliga med hur de ställer sig till riksintressen utan möjlighet att ändra sig samt använda statlig mark till så stor nytta för samhället som möjligt. Byggherrarna åtar sig till att förverkliga byggplaner inom avtal, samverka för att genomföra planerna effektivt och aktivt arbeta för att minska kostnaderna och en bättre konkurrens. (Westman, 2013)

Sverige har tidigare byggt utifrån modellen att skapa nya stadsdelar och stora områden utan tidigare infrastruktur, nämligen miljonprogrammet. Miljonprogrammet var en reaktion på en stor bostadsbrist i Sverige under 1960-talet och kom från att man uttryckte en vilja att bygga en miljon bostäder runt om i landet. (Jörnmark, 2014) Det storskaliga byggandet ledde senare

till sociala problem så som segregation. De som hade möjlighet valde bort satellitområdena när vakansgraderna ökade och områdenas rykte försämrades. Kvar var de som hade det sämre ekonomiskt ställt vilket ökade de socioekonomiska skillnaderna mellan stadsdelar i städer och ledde till att sådana områden blev mindre attraktiva. (Lilja och Pemer, 2010)

2.2.3 Subventioner mot hyresrätter

Ett förslag är införandet av riktade byggbonusar, som ska stimulera byggandet av billiga hyresrätter i tillväxtregioner. Sveriges socialdemokratiska ungdomsparti, SSU, gav 2014 ut en rapport där de tar avstamp i ett nationalekonomiskt resonemang kring externa effekter av kollektiva nyttigheter för att motivera förslaget om dessa riktade subventioner. Problematik kring byggsubventioner tas upp och vikten av att byggbonusarna anpassas till det aktuella efterfrågeöverskottet samt olika regioners olika behov på bostäder understryks. (Sveriges socialdemokratiska ungdomsförbund, 2014)

Mellan 2001 och 2006 fanns ett investeringsbidrag som var riktade till hyresrätter i tillväxtsområden med bostadsbrist och enligt Boverket hade många hyresrätter som uppfördes med hjälp av bidraget aldrig förverkligats utan det. (Ahlberg, 2009) (Silfwerberg et al., 2005)

Även sloandet av bidraget möttes av motstånd från byggbranschen med hot om stoppat byggande och siffror som visar att byggandet av hyresrätter i efterhand minskat finns det fortfarande starkt motstånd mot återinförande av liknande subventioner med huvudargumentet att pengarna hamnar i byggherrarnas fickor. (Attefall, 2013) (Andersson, 2010)

Mikael Doletis menar på att rena subventioner till hyreslägenheter kan komma att agera kostnadsdrivande för byggföretagen snarare än att öka byggandet. Han är inne på att de låga byggandet på hyreslägenheter i ytterkantsområden beror på de höga avkastningskrav företagen måste ha för att kompensera risken med den låga betalningsförmågan och att det inte kan ta ut så höga hyrer som kostnaderna kräver. Det förslag Doletis lyfter upp är statliga räntesubventioner för att justera avkastningskraven för hyreslägenheter i högriskområden. (Doletis, 2014-04-22) Statliga räntesubventioner har funnits tidigare men började avvecklas under 2007 och var helt borta 2012. (Boverket, 2013)

2.2.4 Slopade fastighetsavgift för hyresrätter och studentbostäder

Fastighetsavgiften för hyreshus bör slopas för att rätta till obalansen mellan upplåtelseformerna. Det föreslår den statliga bostadsbeskattningskommittén. Hyreshusskatten utgörs i dag av ett fast belopp per lägenhet – i år 1 210 kronor, men om 0,3 procent av taxeringsvärdet för byggnad och mark ger ett lägre belopp är det detta som gäller (Skatteverket, 2014)

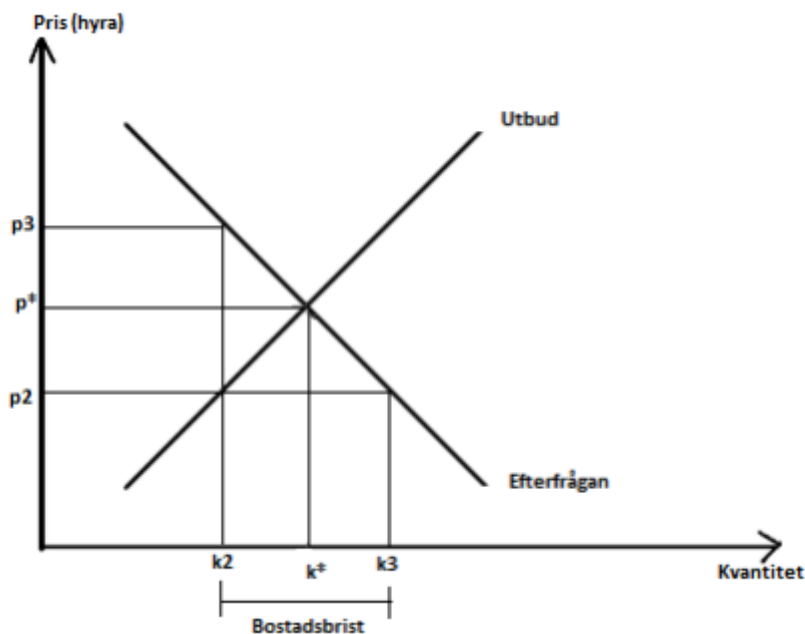
Kommittén beräknar att den slojade avgiften kostar 1,75 miljarder kronor om året i uteblivna skatteintäkter. För att finansiera reformen – och ytterligare rätta upp obalansen – föreslår man att villaägarnas och bostadsrättshavarnas möjligheter till rot- och rutavdrag ska naggas i kanten. Avdraget ska sänkas från 50 000 kronor per person och år till 34 000 kronor. Då sparar staten 1,76 miljarder kronor. Däremot föreslås inte att rotavdrag utvidgas till att också omfatta hyresgäster – ett förslag som många också propagerat för. (Bostadsbeskattningskommittén, 2014)

Dock anser Ander Lago, ordförande HSB Riksförbund, att en slopad fastighetsavgift för hyresrätter endast marginellt kommer förändra obalansen mellan upplåtelseformerna. Detta på grund av att avgiften idag är så pass låg och inte utgör en stor del av produktionskostnaderna samt att avgiften inte behöver betalas de första 15 åren på nyproducerade bostäder. (Appelgren, 2014)

2.2.5 Slopa bruksvärdessystemet

I DN debatterade Sonny Modig, dåvarande VD för MKB Fastigheter AB, 2013 mot det bruksvärdessystem som existerar för hyresrätter i dagens läge. Han pekar på att problemet inte ligger i de hyrorna som sätts i nyproducerade hyresrätter utan den tröga utvecklingen i de redan existerande lägenheterna. Det, argumenterar han för, bidrar till en stagnation för hyresrätter där folk väljer att bo kvar i gamla hyresrätter då man har en låg hyra i förhållande till hur attraktiva lägenheterna är. Med en friare hyressättning menar Modig att efterfrågan på nyproducerade hyresrätter kommer att öka och att priserna i större grad kommer att spegla betalningsvilja, inte bara för nyproducerade hyresrätter utan även för det befintliga beståndet. Det argumenterar han ska skapa incitament för att flytta och på så sätt få igång flyttkedjan och skapa efterfrågan av nybyggda hyresrätter. Allt eftersom produktionen ökar kommer priserna att stabiliseras.

Det finns också kritik mot en fri hyressättning. Terje Gunnarsson, dåvarande ordförande för Hyresgästföreningen region Stockholm, argumenterade 2012 att det i sig leder till andra problem när folk tvingas från sina bostäder i centrala lägen för att det blir för dyrt att bo i de lägenheterna med högre efterfrågan. Han ser heller inte att marknadshyra skulle bidra till att öka produktionen för att stilla efterfrågan på bostäder då man inte kan se den tendensen för bostadsrätter, som redan har en fri prissättning. (Gunnarsson, 2012)



Graf 2, visar på sambandet mellan utbud och efterfrågan samt bruksvärdessystemets påverkan på hyresmarknaden (Lundahl, 2012)

Som man ser i graf två fungerar bruksvärdessystemet som ett tak som är satt vid p_2 kommer de begränsade hyresintäkterna få företagen att begränsa utbudet av hyresrätter till k_2 .

Eftersom efterfrågan vid priset p2 är k3, uppstår en bostadsbrist motsvarande utrymmet mellan k2 och k3. Detta är situationen Göteborg är i idag.

2.2.6 Avskaffa eller förändra det kommunala planmonopolets samt tillåt externa konsulter i planprocessen

Gösta Blücher beskriver en debatt kring att avskaffa av det kommunala planmonopolet. I dagens läge äger kommunen marken och kan fritt fördela vilka som får bygga. Detta började lösas upp under 90-talet men det har diskuterats att monopolet bör förändras i grunden, eller slopas helt och hållet. Argumenten som lyfts fram är marknadsekonomiska, med en fri marknad kommer priserna att pressas, kostnaderna minska och hyran och/eller priset för lägenheterna minska. Samtidigt vore en sådan utveckling ett steg mot mindre självstyrande kommuner. Dock menar kritikerna av planmonopolet att det håller nere bostadsbyggandet, med de höga markpriserna, driver upp bostadspriserna och ökar välståndsskillnaderna. (Blücher, 2006)

Samtidigt har en motion från Kristdemokraternas Marianne Bergman och Martin Hellström, som föreslår en liten förändring i planmonopolets utförande, avslagits av kommundirektören i Göteborg. (Hulthén och André, 2013) Motionen föreslog en utökning av externa konsulternas inblandning i planprocessen där företag ska kunna anlita konsulter för att producera detaljplaner, utifrån riktlinjer från kommunen. Tanken är att detta ska snabba upp processen och ge fler planer. Meningen är att planmonopolet ska fortsätta vara intakt och att dessa konsulter leds av en projektledare från Stadsbyggnadskontoret men betalas av intressenten. (Folkpartiet och Moderaterna)

Som sagt avslogs denna motion av kommunfullmäktige, med anledning att förslaget inkräktar på myndighetsutövning med hänvisning till att stöd till detta ej finns i plan- och bygglagen. I motiveringen uttrycks också en oro för att en breddning av planprocessen med extern inblandning skulle kunna komma att urholka det kommunala planmonopolet. (Hulthén och André, 2013)

Mikael Doletis tror att tillåtande av externa konsulter kan snabba på bostadsbyggandet. Han reflekterar dock över att det kanske endast blir så att man flyttar fram proppen och att stoppet ändå kommer komma senare i processen. Han säger också att det är viktigt att ha noggranna certifieringar för vem som får agera konsult. (Doletis, 2014-04-22)

2.2.7 Ta bort kravet på parkeringsplatser

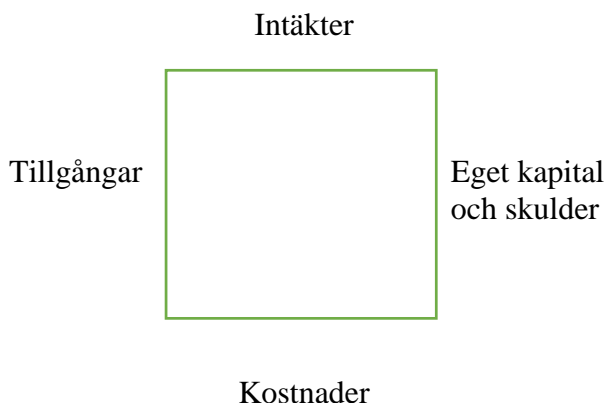
Tankesmedjan Levande Staden, ser bland annat parkeringsnormen vara ett hinder till byggandet utav bostäder. (Tankesmedjan Levande Staden, 2014) Även Göteborgs stadsarkitekt Björn Siesjö ser parkeringsnormen som problematiskt. I debatten #PratBar ordnad av GP pratar han om att det är orimligt att väva in kostnaden för parkering i byggkostnaden för bostäder. En parkeringsplats kan kosta 500 000 kr att bygga som då ska läggas till på kostnaden för lägenheten. Istället borde man ska se parkering som en vara på marknaden som de som köper eller hyr bostäderna får betala separat för om man har ett behov av parkering. (Göteborgs-Posten, 2014)

2.3 Företagsanalys

För att analysera de tre företagen kommer vi att använda oss utav fyrkantsmodellen samt olika nyckeltal som vi har funnit i årsredovisningarna alternativt räknat ut. Nedan följer en beskrivning av analysmodellerna.

2.3.1 Fyrkantsmodellen

Fyrkantsmodellen är en ekonomisk modell som kan användas som ett pedagogiskt hjälpmedel och är en visuell representation utav ett företags finansiella situation. Resultaträkningen speglas utav bredden med intäkterna på den övre linjen och kostnader samt vinst eller förlust på den nedre. Längden på fyrkanten motsvarar balansräkningen med tillgångar på vänstersidan och högersidan består av eget kapital och skulder.



Man kan även visualisera fler aspekter än bara balans- och resultaträkningen. Genom att dela in de olika sidorna i de komponenter som de utgör kan man skilja på företagets drift och finans med hjälp av en diagonal där företagets resurser, driften, hamnar i nedre, vänstra hörnet och finansdelen hamnar i övre, högra hörnet. Beroende på vilket företag man vill analysera och ur vilket tidsperspektiv man vill göra det ur kan man definiera drift och finans på olika sätt och därmed finns det olika sätt att dra diagonalen. (Polesie, 1995)

Fördelen med att analysera företaget utifrån fyrkantsmodellen är att det lätt att jämföra ett företag över tid. Man kan visuellt se hur ett företag förändras, hur förhållandet mellan drift och finans påverkas. Man kan också se huruvida förhållandet omsättning/balansomslutning förändras och sedan jämföra med hur det teoretiskt borde se ut för olika branscher. (Polesie, 1995) Exempelvis har ett företag inom fastighetsbranschen generellt stor balansomslutning jämfört med omsättning då det är ett område som har stort kapitalbehov. (Bermann et al., 1995)

2.3.2 Nyckeltal

Nyckeltal används ofta för att beskriva olika sorters bolag och deras finansiella ställning och struktur. Kunskap om hur olika nyckeltal utvecklas över tid är viktig för beslutsfattare, investerare och långgivare med flera som på olika sätt ska bedöma företaget. (Johansson och Runsten, 2005)

Soliditet och Skuldsättningsgrad

Soliditet är ett kapitalstrukturmått som visar relationen mellan det eget kapital och företagets totala kapital, det vill säga EK + S. Skuldsättningsgraden visar också hur kapitalstrukturen ser ut genom att mäta företagets skulder i förhållande till det egna kapitalet. (Johansson och Runsten, 2005)

Räntetäckningsgrad

Ett företag med hög soliditet har lägre finansiell risk än ett med låg soliditet. Ett annat mått för att mäta risken i ett företag är räntetäckningsgraden, som ofta används vid

kreditbedömningar. Måttet uttrycks som vinst efter finansiella poster + räntekostnader dividerat med räntekostnader och visar om, eller hur många gånger, företaget klarar betala sina räntekostnader med årets vinst. (Johansson och Runsten, 2005)

Räntabilitet på eget samt totalt kapital

Räntabilitet på ett företags egna kapital (Re) är ett mått som avser den avkastning bolaget haft på det egna investerade ägarkapitalet under året. Genom att uttrycka lönsamhetsmåttet i procent blir det mer användbart till att bedöma om avkastningen i förhållande till det investerade kapitalet är bra, snarare än att jämföra vinsten i kronor från år till år eller mellan olika företag. Räntabilitetsmåttet uttrycks som vinst före skatt dividerat med eget kapital. (Johansson och Runsten, 2005)

Det liknande lönsamhetsmåttet räntabilitet på totalt kapital (Rt), som uttrycks som vinst före räntekostnader och skatt dividerat med totalt kapital, visar avkastningen på det totala investerade kapitalet, det vill säga både eget kapital och lån. Rt är till skillnad från Re opåverkat av finansieringen av företaget och dessa mått är således samma om soliditeten i företaget är 100 %. (Johansson och Runsten, 2005)

Jämför man definitionerna för nyckeltalen i företagens årsredovisningar är dessa desamma hos både Familjebostäder och Egnahemsbolaget. (Källa, årsredovisningar). Genom en egen kontrollräkning avviker inte heller nyckeltalen från årsredovisningarna varför vi använder oss av de tal som företagen tagit fram. (Johansson och Runsten, 2005)

3 Empiri

3.1 Företagsanalys

Nedan tas viktiga händelser och nyckeltal i de tre företagen upp, år för år mellan 2008 och 2013. Till vänster visas både grafiskt och med siffror hur fyrkantsmodellen för varje företag och år ser ut. I fyrkanterna förekommer några förkortningar som förklaras nedan:

- OR = Obeskattade reserver
- A = Avsättningar
- KS = Korta skulder
- LS = Långa skulder
- OT = Omsättningstillgångar
- AT = Anläggningstillgångar
- K = Kostnader
- V = Vinst

3.2 Egnahemsbolaget

Göteborgs Egnahems AB är precis som Familjebostäder, en del utav Framtidskoncernen men har ett annat fokus. Istället för att hyra ut och förvalta specialiserar sig Egnahemsbolaget på nybyggnation och försäljning av dessa. Målet är att möjliggöra för Göteborgs invånare att äga sitt egna hem i form av både egenägda småhus och bostadsrätter i form av lägenheter. (Göteborgs Egnahems AB, 2014)

3.2.1 Egnahemsbolaget 2008

I: 242 134 OR: 16 934
OT: 288 022 A: 20 596
AT: 25 913 KS: 37 873
LS: 109 783
K: 241 963 EK: 128 749
V: 171

Egnahemsbolaget fick in reklamationer på 350 fastigheter byggda med putsfasad i olika områden i Göteborg. De kunde 2008 inte uppskatta den ekonomiska omfattningen av reklamationerna samt hur ansvarsfrågan skulle utfalla. De kunde därmed inte heller uppskatta hur reklamationsfrågan i framtiden kunde påverka bolaget. 2008 hade Egnahemsbolaget en soliditet på 44,9 %, skuldsättningsgrad på 0,8 ggr och räntetäckningsgrad på 1,1 ggr. Under 2008 resultatavräknade Egnahemsbolaget 91 fastigheter, gjorde vinst på 171 000 SEK och hade Rt på 2,1 %. På grund av den ekonomiska härdsmältan hösten 2008 tvingades bolaget dock stoppa ett av de projekt de planerat starta under året. De räknade dock med en påbörjad återhämtning under 2009 och fortsatte därför arbetet med detaljplaner. (Göteborgs Egnahems AB, 2008)

3.2.2 Egnahemsbolaget 2009

I: 108 418 OR: 10 712
OT: 235 173 A: 23 768
AT: 106 048 KS: 25 095
LS: 153 424
K: 108 944 EK: 128 222
F: -526

I årsredovisningen för 2009 skriver Egnahemsbolaget att eftersom fastighetsmarknaden är konjunkturkänslig och att efterfrågan under året varit dålig, med viss återhämtning under den senare halvan. Detta ledde till att bolaget endast resultatavräknade 30 fastigheter under året, hade Rt på -1,4 % och gjorde förlust på -526 000 SEK. Dock kan bostadsbristen i Göteborg tillsammans med de låga räntorna vara faktorer som kan dämpa den ekonomiska effekt som krisen har på fastighetsbranschen. För att begränsa den ekonomiska effekt osålda bostäder ger har Egnahemsbolaget valt att hyra ut vissa osålda objekt. I linje med detta överfördes 17 stadsradhus som förvaltningsobjekt, som upplåts genom hyra med rabatterad köpoption, istället för att gå till försäljning. I slutet av året hade bolaget i övrigt 9 osålda fastigheter. 2008 till 2009 ökade Egnahemsbolaget sin balansomslutning med 8,7 %, vilket nästan uteslutande hade att göra med en stor ökning av räntebärande skulder. Detta, ihop med en svag minskning av EK, ledde till att bolaget i slutet av 2009 hade minskat sin soliditet till 39,9 % ökat skuldsättningsgraden till 1,1 ggr samt fått en minskad räntetäckningsgrad på -2,4 ggr. (Göteborgs Egnahems AB, 2009)

3.2.3 Egnahemsbolaget 2010

I: 304 852
OT: 252 892 A: 73 230
AT: 122 465 KS: 63 088
LS: 110 500
K: 316 917 EK: 128 539
F: -12 065

2010 utvecklades bostadsmarknaden i Göteborg positivt och återställdes till nära normal nivå. Egnahemsbolaget producerade 85 bostäder, jämfört med 31 året innan. 123 byggstarter påbörjade, vilket är mindre än det mål på 150 stycken som sattes 2009.

De flera reklamationer Egnahemsbolaget mottagit angående hus byggda med putsfasad bedöms år 2010 komma innebära stora kostnader de kommande året, vilket kommer sänka bolaget soliditet. Egnahemsbolaget anser att ombyggnationen av putsfasaderna är en försäkringsfråga att det 2010 var oklart exakt hur det i slutändan skulle komma påverka bolaget ekonomiskt. Detta då de erbjudit fastighetsägarna en förlikning som innebar ombyggnation med förbehåll att överta deras rätt att kräva ersättning från försäkringsbolaget. Under 2010 gjordes övriga avsättningar värda 5 556 000 SEK till framtida ombyggnation av putsfasaderna. Dessa avsättningar, ihop med en ökning av kortfristiga skulder, har lett till att bolagets soliditet minskat till 34,2 % och att räntetäckningsgraden sjönk till -11 ggr. Egnahemsbolaget gjorde, trots en stor omsättningsökning, en förlust på -12 065 000 SEK 2009, vilket ledde till att Rt var -6,9 %. En eliminering av utnyttjad checkkredit ledde dock till

att långfristiga skulderna minskade väsentligt och bolagets skuldsättningsgrad sjönk till 0,9 ggr. (Göteborgs Egnahems AB, 2010)

3.2.4 Egnahemsbolaget 2011

I: 223 534	A: 91 482
OT: 233 362	KS: 34 296
AT: 84 239	LS: 75 600
K: 244 667	EK: 116 323
F: -21 133	

De låga räntorna efter den europeiska skuldskrisen gav positiv effekt på bostadsmarknaden och efterfrågan uppskattades som hög under året. Dock skulle de omfattande ombyggnationerna som skedde under året få ekonomiska konsekvenser. Ombyggnationen av putsfasaderna påbörjades i skogaberget efter att 104 av områdets 110 fastighetsägare accepterat Egnahemsbolaget erbjudande om förlikning. Under 2011 gjorde ytterligare 36 011 000 SEK övriga avsättningar till framtida ombyggnationer. Egnahemsbolaget tog avsättningar i anspråk till ett värde av 19 853 000 SEK för att finansiera den pågående ombyggnationen under året.

I och med god efterfrågan kunde Egnahemsbolagen resultatavräkna 65 bostäder trots att de färdigställt 52, d.v.s. de sålde fastigheter eller andelar i brf som de tidigare hyrt ut. Trots god efterfrågan sjönk omsättningen under 2011 och förlusten uppgick till -21 133 000 SEK med Rt på -7,3 %. Även om årets förlust påverkade det egna kapitalet negativt märktes en liten förbättring av bolagets soliditet, 36,6 %, efter kraftiga amorteringar av långfristiga skulder. Detta ledde också till att balansomslutningen minskade med 15,4 % från föregående år. Skuldsättningsgraden sjönk till 0,5 ggr och räntetäckningsgraden steg till 7,8 ggr. (Göteborgs Egnahems AB, 2011)

3.2.5 Egnahemsbolaget 2012

I: 259 643	OR: 4 616
OT: 201 367	A: 53 644
AT: 91 217	KS: 76 608
K: 249 676	LS: 52 725
V: 9 967	EK: 104 991

År 2012 färdigställdes ombyggnationen av de 104 fastigheter som påbörjades 2011. I området Kviberg Ås accepterade 41 fastighetsägare erbjudandet, och renoveringen beräknades vara klar våren 2013. Under året gjordes 6 245 000 SEK i nya övriga avsättningar och avsättningar tagna i anspråk uppgick till 44 821 000 SEK. Dessa 44 821 000 SEK användes till omfattande ombyggnationer under 2012 och gjorde att årets resultat inte påverkades i samma omfattning som om de stora avsättningar som gjorts tidigare år inte hade genomförts. 80 nya byggstarter genomfördes under året, 120 fastigheter resultatavräknades och årets resultat uppgick till 9 967 000 SEK. Rt var 6,6 % och Re 16,7 %. Soliditeten steg till 37,1 % och skuldsättningsgraden sjönk till 0,5 ggr efter reduceringar av räntebärande skulder vilket också fick bolagets räntetäckningsgrad att stiga till 11,5 ggr. (Göteborgs Egnahems AB, 2012)

3.2.6 Egnahemsbolaget 2013

I: 227 693	OR: 7 064
OT: 130 185	A: 62 528
AT: 67 894	KS: 17 906
K: 222 103	EK: 110 581
V: 5 590	

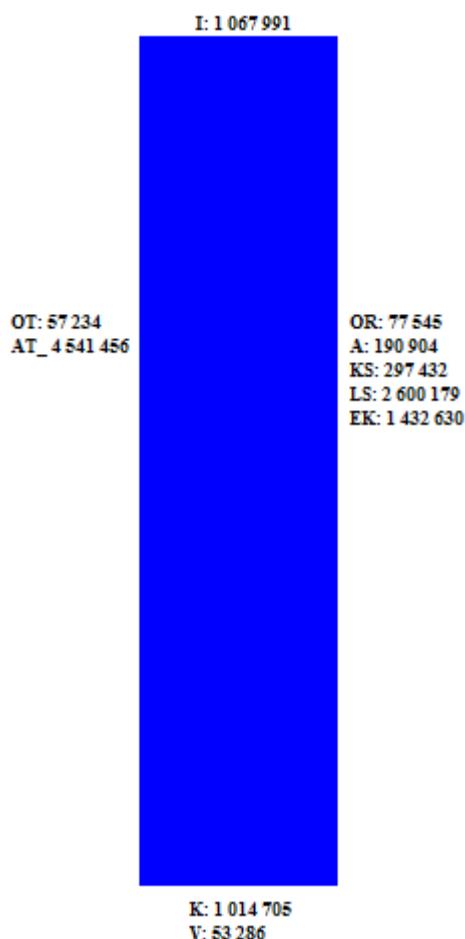
Bostadsmarknaden i Göteborg var under året bra med minskad finansiell oror i Europa och fortsatt låg reporänta i Sverige. I Egnahemsbolaget var samtliga ombyggnationer av putsfasaderna färdigställda i slutet av 2013. 111 fastigheter resultatavräknades (fortsatt lågt antal byggstarter med endast 20 projekt) och årets resultat var 5 590 000 SEK med Rt på 4,3 %. Skuldsättningsgraden sjönk till 0 efter att bolaget låtit samtliga långa

skulder förfalla, vilket fick soliditeten att stiga till 58,6 % och räntetäckningsgraden att vara fortsatt hög på 11,4 ggr. Framförallt elimineringen av bolaget långfristiga skulder har gjort att balansomslutningen minskat med 36,9 % från 2008 till 2013. (Göteborgs Egnahems AB, 2013)

3.3 Familjebostäder

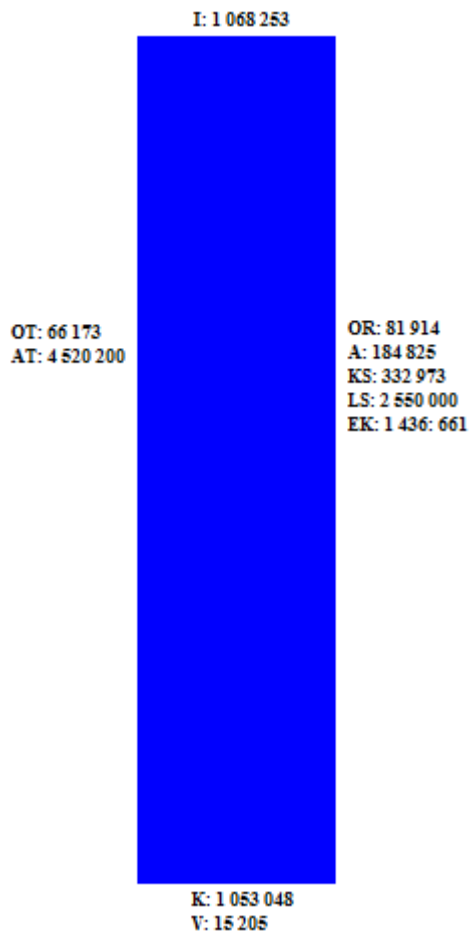
Familjebostäder i Göteborgs AB är ett dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, eller Framtidskoncernen, kommunens bostadskoncern för allmännyttan som har med flera olika dotterbolag. Familjebostäder har en inriktning på att förvalta och hyra ut hyresrätter runt om i Göteborg och de äger drygt 18 000 bostäder i staden indelat i fyra områden varav Nordöstra Göteborg är det största med drygt 5000 hyreslägenheter. Fokus ligger främst på smålägenheter då cirka 60 % av deras bestånd består av lägenheter på två rum och kök eller mindre. De har även en del lokaler som de hyr ut till främst Göteborgs Stad och stadsdelsförvaltningarna i staden. (Familjebostäder i Göteborgs AB, 2014) De har även en del nybyggnation men det är inte deras huvudsakliga fokus. (Doletis, 2014-04-22)

3.3.1 Familjebostäder 2008



Jämfört med 2007 är det inte stor skillnad på posterna 2008. En liten ökning på omsättning kostnader och vinst medan balansomslutningen är näst intill oförändrad, en minskning på mindre än 4 000 tkr.

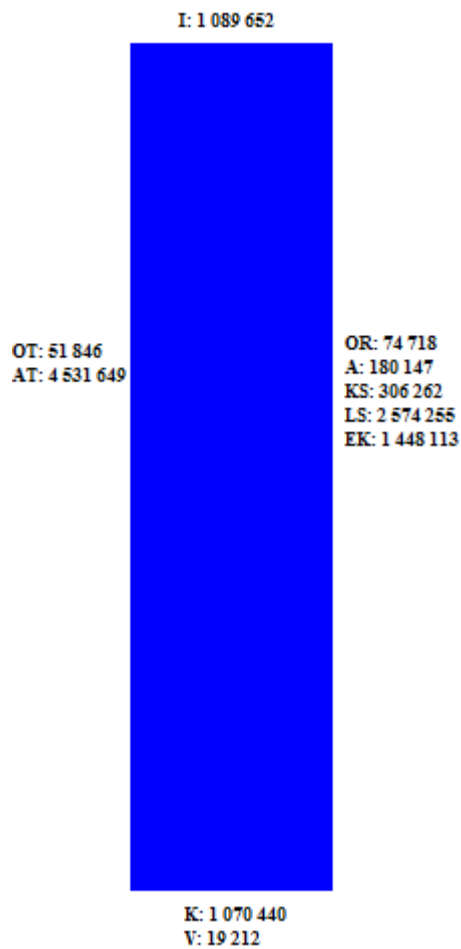
2008 hade Familjebostäder en soliditet på 32,4 %, räntetäckningsgrad på 2,8. Räntabilitet på totalt kapital ligger på 4,1 % medan räntabilitet på eget kapital är 4,5 %. Skuldsättningsgraden är 1,7. (Familjebostäder i Göteborgs AB, 2008)



3.3.2 Familjebostäder 2009

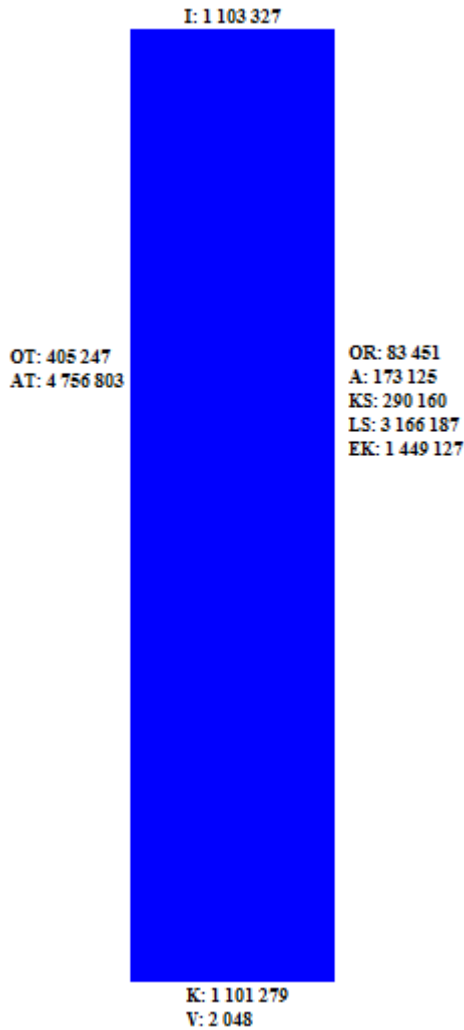
Jämfört med 2008 ökar kostnaderna ganska mycket, med nästan 100 000 tkr, vilket leder att vinsten minskar trots att det negativa finansnettot minskar med över 30 000 tkr och intäkterna ökar något mer än så. Omsättningstillgångarna ökar något men anläggningstillgångarna minskar med över 20 000 tkr. De långsiktiga skulderna har man minskat med över 50 000 tkr och de kortsiktiga skulderna har ökat med drygt 35 000 tkr. Även det egna kapitalet ökar litegrann.

Soliditeten ökar något, 0,2 procentenheter till 32,6 %, vilket även räntetäckningsgraden gör med 0,2 till 3. Både Rt och Re minskar med 1,6 respektive 2,8 procentenheter och landar på 2,5 % samt 1,7 %. Skuldsättningsgraden är oförändrad. (Familjebostäder i Göteborgs AB, 2009)



3.3.3 Familjebostäder 2010

Familjebostäder har mellan 2009 och 2010 inte förändrats i någon större utsträckning. De poster som har ökat något är omsättning, vinst, soliditet och räntetäckningsgraden. Balansomslutningen minskar trots att både det egna kapitalet och tillgångarna ökar vilket kan förklaras utav att de obeskattade reserverna och avsättningarna minskar i högre grad. Räntabilitetstalen minskar de med dock bara med 0,3 % till 2,2 % för Rt och 0,4 % till 1,3 % för Re. Räntetäckningsgraden gör en ökning med 0,1, soliditeten ökar med 0,2 procentenheter till 32,8 % och skuldsättningsgraden är oförändrad. (Familjebostäder i Göteborgs AB, 2010)



3.3.4 Familjebostäder 2011

Här kan man se en större skillnad jämfört med 2010. Omsättningen ökar något mer men vinsten minskar då kostnaderna ökad mer än intäkterna. Tillgångarna ökar och då är det framförallt omsättningstillgångarna som ökar med nästan 700 % från året innan, från 51 846 tkr till 405 247 tkr. Gör man en överblick över de fem åren som undersöks sticker den siffran ut väldigt mycket jämfört med omsättningstillgångarna de övriga åren. Den enskilda posten som ökat mest är fordringar hos koncernföretag, från 2 006 tkr till 364 1639 tkr, dock går inte Familjebostäder in på orsaken i årsredovisningen. Även anläggningstillgångarna ökar och på andra sidan av balansräkningen ökar de långsiktiga lånen medan de kortsiktiga minskar. Det egna kapitalet ökar men relativt lite, drygt 1 000 tkr.

Soliditeten minskar med 3,5 procentenheter till 29,3 % och skuldsättningsgraden ökar från 1,7 till 2,1. Rt är ungefär detsamma, minskat med 0,1 % till 2,1 % medan Re minskar med ytterligare 0,5 % vilket gör att den hamnar på 0,8 % 2011. Räntetäckningsgraden har minskat med 0,2 till 0,8. (Familjebostäder i Göteborgs AB, 2011)

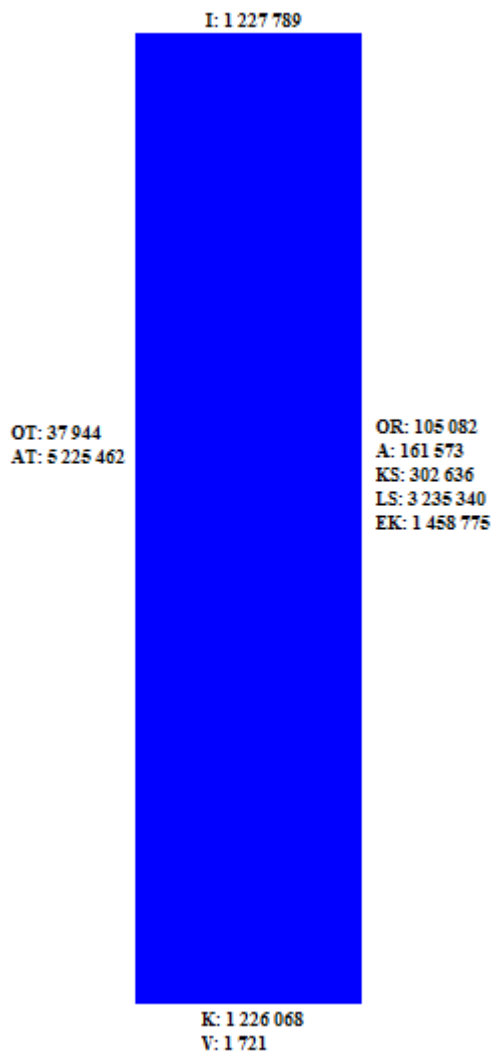
3.3.5 Familjebostäder 2012

Omsättningen fortsätter att öka, något mer det här året än tidigare, den är cirka 80 miljoner jämfört med de tidigare två årens ökning på runt 15 respektive 20 miljoner. Vinsten ökar markant från 2011. Tillgångarna ökar något, omsättningstillgångarna minskar dock från 2011 års stora uppgång, minskningen är cirka 380 000 tkr, medan anläggningstillgångarna ökar med mer än 400 000 tkr. De kortsiktiga skulderna ökar med cirka 20 000 tkr och de långsiktiga skulderna och det egna kapitalet är näst intill oförändrade med en liten ökning på båda.

Även soliditeten har inte påverkats nämnvärt under det gångna året utan har bara ökat med 0,1 % till 29,4 %. Dock har båda räntabilitetstalen gjort en ökning på 0,7 % för Rt och 1,5 % för Re vilket gör att de hamnar på 2,8 % respektive 2,3 %. Skuldsättningsgraden och räntetäckningsgraden är oförändrad. (Familjebostäder i Göteborgs AB, 2012)

	I: 1 210 521	
OT: 24 837 AT: 5 195 961		OR: 101 694 A: 165 837 KS: 311 697 LS: 3 183 823 EK: 1457 747
	K: 1 166 722 V: 43 799	

3.3.6 Familjebostäder 2013



Omsättningen fortsätter att öka, dock lite lägra takt än 2012. Vinsten sjunker dock till den lägsta nivån för Familjebostäder under de fem åren och är 1 721 tkr. Balansomslutningen fortsätter att öka, anläggningstillgångarna står för den större delen av ökningen men även omsättningstillgångarna är på en något högre nivå än 2012. De kortsiktiga lånen minskar medan de långsiktiga ökar, vilket även det egna kapitalet gör. Bortsett från ökningen av kostnader är det inte särskilt stor skillnad på både balans och resultaträkningen från året innan.

Soliditeten minskar med 0,1 % och är då på samma nivå som 2011 på 29,3 %. Räntetäckningsgraden sjunker lite med 0,1 till 2,8 och skuldsättningsgraden är även i år oförändrad. Räntabilitetstalen minskar även de till ungefär den nivå de låg på 2011, Rt, går minskar med de 0,7 procentenheter de ökade förra året och hamnar på 2,1 % medan Re minskar med 1,9 procentenheter och är nere på 0,4 %. (Familjebostäder i Göteborgs AB, 2013)

3.4 Tornstaden

Byggnadsaktiebolaget Tornstaden är ett byggföretag under koncernen AB Tornstaden. Koncernen har som mål att förverkliga idéer till färdigställande. (AB Tornstaden, 2014) och byggbolaget har som fokus på själva byggprocessen. Man har då som generell arbetsmetod att man arbetar med totalentreprenader, att företaget själva sköter hela bygget från start till slut. Eventuell förvaltning och dylikt är alltså inte deras fokusområde. (AB Tornstaden, 2014)

Företaget är också relativt nytt och började bedriva verksamhet 2005. (Byggnadsaktiebolaget Tornstaden, 2005) Årsredovisningen från 2004 då de hette AB Grundstenen visar att bolaget var ett lagerbolag och bedrev ingen verksamhet (AB Grundstenen, 2004) vilket innebär att innan 2008 hade företaget varit verksamt i tre år.

För Tornstaden tas inte nyckeltalet skuldsättningsgrad upp då det inte framgår i deras årsredovisningar.

3.4.1 Tornstaden 2008

OT: 54 785 I: 226 703 KS: 40 376
AT: 70 K: 220 477 EK: 14 479
V: 6 226

2008 hade Tornstaden en omsättning på 226 153 181 SEK, en Re på 52 % och Rt på 14,9 % (beräknat) och gjorde en vinst på 6 225 000 SEK. Balansomslutningen uppgick till 54 855 472 med en soliditet på 26 % där skulddelen enbart bestod av korta skulder. Räntetäckningsgraden var i och med att det inte fanns några långa skulder väldigt hög, 223 ggr (beräknat). (Byggnadsaktiebolaget Tornstaden, 2008)

3.4.2 Tornstaden 2009

OT: 87 706 I: 251 102 KS: 59 380
AT: 48 K: 236 207 EK: 23 374
V: 14 895

Under 2009 ökade Tornstaden sin balansomslutning med 60 %, höjde sin vinst till 14 895 000 SEK och ökade soliditeten till 32 %. Re och Rt var 70 respektive 23,2 procent. Då inga räntebärande skulder upptogs under året och vinsten ökade steg räntetäckningsgraden till 376 ggr (beräknat). (Byggnadsaktiebolaget Tornstaden, 2009)

3.4.3 Tornstaden 2010

OT: 104 974 I: 343 663 KS: 58 666
AT: 29 K: 321 700 EK: 46 337
V: 21 963

Efter den stora ökningen av balansomslutningen 2009 var det en mindre ökning med 19,66 % under 2010. Vinsten fortsatte dock öka landade på 21 963 000 SEK, vilket innebar Re på 59 % och Rt på 28,5 %. Under året gick bolagets soliditet upp till 44 % och inga längre lån togs. Allt detta gjorde att räntetäckningsgraden uppsteg till 2135 ggr (beräknat). (Byggnadsaktiebolaget Tornstaden, 2010)

3.4.4 Tornstaden 2011

OT: 154 635 I: 423 361 KS: 89 730
AT: 100 K: 398 193 EK: 65 005
V: 25 168

Räntabiliteten på eget kapital respektive totalt kapital var 45 och 22,2 procent 2011. Balansomslutningen ökade med 47 % vilket berodde på både ökning i både eget kapital och korta skulder. På grund av att båda dess poster ökade förändrades inte soliditeten drastiskt utan sjönk endast två procentenheter till var 42 %. Vinsten ökade lite från föregående år och uppgick till 25 168 000 SEK, men på grund av de större räntekostnaderna i och med ökad upptagning av korta skulder sjönk räntetäckningsgraden till 700 ggr (beräknat). (Byggnadsaktiebolaget Tornstaden, 2011)

3.4.5 Tornstaden 2012

OT: 231 845 I: 517 119 OR: 11 090
AT: 100 K: 143 903 KS: 143 903
K: 492 632 EK: 76 952
V: 24 487

Omsättningen följde under 2012 den stigande trend som varit under alla de jämförda åren och ledde till en vinst på 24 487 000 SEK. Tornstaden ökade sin andel korta skulder ytterligare vilket ledde till en något minskad soliditet på 37 %. Räntetäckningsgraden ökade dock något trots stigande räntekostnader då också rörelsens resultat stigit sedan föregående år. Bolaget hade Re på 44 % och Rt på 19,2 %. (Byggnadsaktiebolaget Tornstaden, 2012)

3.4.6 Tornstaden 2013

OT: 197 748 I: 450 40 KS: 83 250
AT: 177 K: 114 675 EK: 114 675
K: 392 582
V: 57 758

Intäkterna minskar något det här året med 16 %, första gången under den undersökta perioden de gör så. Företaget noterar även det i årsredovisningen och säger att det främst beror på förskjutningar i projekt och att det trots intäktsminskningen varit ett starkt år för företaget. Vinsten har ökat relativt mycket från året innan och finansnettot

likaså. Tillgångarna har minskat, anläggningstillgångarna har ökat med 77 % vilket dock bara är 77 tkr mer än förra året medan omsättningstillgångarna minskat med 15 %. Man har också fått ner de kortsiktiga skulderna och balansomslutningen har minskat med 15 % totalt. Soliditeten har ökat till 58 % vilket är ett trenderbrott då den minskat sedan 2010 innan dess. Det är även den högsta soliditeten under de undersökta åren. Re har ökat något den med och Rt har ökat till 30 % från dryga 19 %. (Byggnadsaktiebolaget Tornstaden, 2013)

3.5 Intervju om den bostadspolitiska debatten

Nedan följer en intervju med Mats Arnsmar där han ger sin och byggnadsnämndens åsikt på debatten. Innehållet är endast från intervjun och ingen information är hämtad någon annanstans.

Vem är Mats Arnsmar?

Halva mitt jobb består av att tjöta med folk, dialogen är en stor del. Jobba med processen i kommunen, hela processen från det att det är en idé till att det blir färdigt. Kanske inte med sista biten med bygglov. Det sköter tjänstemännen. De bygglov vi ser är bara när det blir bekymmer. 3500-400 bygglov per år. Annars är det planera staden, bygga ihop staden. Huvuduppgiften från byggnadsnämnden är att få med helheten, det allmännas intresse.

Från idé till verklighet

Den kommunala processen. Kommunen har en översiktsplan och pekar ut hur områden ser ut, vilka typer byggnader man vill ha. En sådan skall göras varje mandatperiod men uppdateras varje år i Göteborg på grund av att kommunen är så pass stor. För större områden gör man så kallade program. Då tittar man på ett stort område och då ska man lösa problem som om det exempelvis finns trafik, gamla gravar eller annat. Då detaljerar man mer noggrant markens användning. Därefter går man över på en detaljplan. Där specificerar man hur mycket man får bygga, hur högt, takvinkel med mera, om man ska generalisera väldigt grovt. Detaljplanen är egentligen två steg. Man ska dels presentera iden för de markägare som finns runt omkring området och tar hänsyn till eventuella klagomål och förslag. Därefter gör man en utställning där man tagit ställning till de åsikter som lagts fram och det ska också ut till samråd. Därefter kommer bygglovet.

En normalstor byggnad tar två år att bygga, ett år tar företaget på sig för diverse upphandlingar för bygget. Processen innan tar även den en viss tid, mer eller mindre beroende på var det skall byggas.

Idag kan man överklaga i fyra instanser. Plan- och bygglagen är egentligen en human lagstiftning. Här har man missat, här har man gjort fel, det måste man tita på, att man kan göra det i ett steg men det är orimligt att man genom att följa mallar kan skjuta på byggande i 4,5-5 år. Det är inte ok. Det blir ett problem i sammanhanget Det blir ett problem när man tittar som det var i Sverige 2010-2011 när vår länsstyrelse i Västra Götalandsregionen tog ovanligt lång tid på sig att titta på det. I Stockholm 77 dagar, i Västra Götalandsregionen 286 dagar. Nu har de fått extra pengar och skärpt upp sig litegrann. Det lider lite, man ska lägga på det till de tre åren tidigare.

Man kanske inte behöver fyra nivåer av överklaganden. Dock ska första nivån vara gratis medan nästa steg ska skapa en tröskel att kliva över med exempelvis en avgift, som man självklart får tillbaka om man vinner. Det har varit ett problem för Västra Götalandsregionen att bara genom att överklaga har man då "tjänat" fem år. Man tjänar inte så mycket om tiderna kortas. Antingen korta tiderna eller ta bort en nivå.

Den viktigaste lösningen

Man måste sätta sig ner och prata. Hade detta varit enkelt hade problemet varit löst för längesedan. Överklaganden är en del, men man kan också fundera på den processen vi har. Det är möjligt att vi är för detaljerade i de krav vi ställer och man får säga, riksdag och regering, vi lägger saker och ting på varandra. I goda intentioner, naturligtvis, det är självklart att dem som har någon form av funktionsnedsättning ska ha samma förutsättningar som alla andra. Men när man också skriver det i lagstiftningen drar det iväg, man måste kontrollera att allt är uppfyllt. Där är vi lite unika och det kommer sak på sak på sak. Vi har exempelvis buller, är det industri är den en nivå, spårvagn i linjetrafik är en annan nivå som gäller. Ofta har man både verksamhetsbuller och trafikbuller och då ställs högre krav på verkstadsbullret fast trafikbullret är mycket högre. Ibland kan man inte ens mäta verksamhetsbullret föra att vägtrafiken stör.

Tycker du att man kan sänka kvalitén på vissa bostäder gällande exempelvis krav på handikappanpassning?

Om man tänker sig specialbostäder, exempelvis studentbostäder, behöver det inte vara 100 %. Vi har gjort ett försök i Brunnsbo med väldigt kompakta studentbostäder där inte alla är handikappanpassade. Men vi har tillräckligt många om det skulle finnas behov. Dock kanske inte en person med ett funktionshinder kan bo på tredje våningen om den skulle vilja det. Så man tassar omkring den frågan. Man har exempelvis hisskrav för fjärde våningen. Det finns alltid en gränsdragningsproblematik. Man kommer bygga precis under gränserna eller långt över (Mer men irrelevant)

Håller byggnadsnämnden med dina åsiker?

De här frågorna är vi tämligen överens om. Finns inga snabba, enkla lösningar. Gör man något här händer något annat där.

Det stora som har hänt inom denna sektor är att var en ska betala vad det kostar, men när man hyr lägenheten har man motarbetat det. Så exakt samma lägenhet kostar cirka 3000 kr/månaden mer om det är en hyresrätt jämfört med om det är en bostadsrätt. Det finns en idé bakom det, att man ska flytta kostnaden från staten till den enskilde. Där är skiljelinjen mellan de två sidorna ideologiskt.

Bullernivåer

Det är problematiskt att bygga ettor i staden med en tyst sida.

Man måste jobba enhetligt med bullernivåerna, man kan inte ha en lagstiftning i plan- och bygglagen och en annan i Miljöbalken. Är reglerna lättare för exempelvis ettor och studentbostäder kommer folk att flytta in där ändå på grund av bostadsbristen. Har du bara en sämre lägenhet att välja på väljer man den även om man skulle vilja ha en bättre.

Finska modellen

Vi jobbar tvärtom, vi talar om var de ska bygga. Vi har dels kollat på centrala staden i form av det som kallas Centrala Älvstaden och dels på mellanstaden, där det finns kollektivtrafik idag. Att man jobbar sig från exempelvis satellitstäderna och jobbar sig tillbaka in mot staden. Sedan ser vi även på var vi skulle kunna bygga en ny stadsdel för Göteborg. Det är dock knepigt att jämföra med olika länder, exempelvis brukar man jämföra med Tyskland men de är en federation och har sju olika regioner med egna lagar.

Subventioner byggbonusar

Det är så vi har jobbat tidigare, vi har avsatt en miljard till smålägenheter för ungdomar. Sen är det så att man lägger 40 miljarder i bostadssektorn idag (i form av ROT), samtliga av de pengarna går till de som äger sina bostäder. Alla subventioner går till dem. Vi tycker man borde rikta dessa till hyresrätter. Anledningen bakom dess subventioner är att hålla priset på bostäder uppe. Detta nödvändigt vid början av krisen eftersom Svenskarna är så högt belånade och ett ras i bostadspriserna hade slagit väldigt hårt mot den svenska ekonomin. Lokalt kan man inte göra mycket på grund av likabehandlingsprincipen. Bara staten kan rikta byggandet till exempelvis studentbostäder. Kommunen kan inte subventionera.

Bruksvärdessystemet

Kan det bli billigare hyror av att ta bort bruksvärdessystemet? Det kommer antagligen inte skapa incitament för företag att bygga i mindre attraktiva områden utan man kommer bygga centralt för att det är mer lönsamt. Högre hyror centralt skulle inte innebära lägre hyror i utkanten vid fri hyressättning utan snarare tvärtom, att hyror höjs även där. Det är ingen utav riksdagspartierna som vill ha marknadshyror. Dock är här reglerna luckrats upp jämfört med hur de var tidigare.

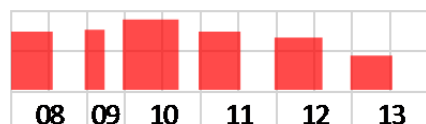
Ta bort kravet på parkeringsplatser

För att förklara varför man håller kvar vid parkeringsnormen får man gå tillbaka och så på varför man införde det. Linnéstaden är ett typexempel på det. Dit kan du flytta utan att få en parkering och vi har stora bekymmer med det. Och då såg vi att så här kan man inte göra och då sade man att bygger man hundra lägenheter så ska du göra 55 platser för det är inte rimligt att de som sen flyttar in ska gå till kommunen och säga "nu får ni fixa parkering åt oss" vilket var det som hände. Sen så står det i plan- och bygglagen att man ska kunna ordna parkeringsplatser inom tomt. Sen får man skilja på detaljplan och bygglov. I en detaljplan ska man redovisa hur man har tänkt att lösa dagens parkeringssituation. Men du ska också redovisa hur du gör i framtiden. Det är oftast där diskussionen om parkeringar kommer upp. Det är inte dem som ska byggas utan du ska kunna visa att du kan lösa situationen på plats enligt lagen. Sen kommer bygglov och där skall du redovisa hur ånga platser du skall bygga och det är inte dem som står i detaljplanen. Då har vi med vår parkeringspolicy sagt att om man exempelvis tittar på bilpooler kan man tänka sig att dra ner på antalet platser. Det är ett sett. Sen kan man exempelvis hyra sig in i ett garage med tomma platser. Om man ska bygga tio platser men hyr de tio platserna i garaget behöver man inte bygga dem. Men vi är också beredda att dra ner på kraven om det finns bra kollektivtrafik. Så vi jobbar med frågan. Och vi kan tumma med kraven beroende på situation. Exempelvis för studentlägenheter är kraven 10 platser per 100 lägenheter.

4 Analys

4.1 Företagen

4.1.1 Egnahemsbolaget



Figur 1: Egnahemsbolagets utveckling enligt fyrkantsmodellen 2008 – 2013.

Studerar vi Egnahemsbolagets fyrkanter och jämför dem år till år enligt figur 1 ser vi ett bolag som har haft varierande storlek på både resultaträkningen och balansräkningen. Fyrkanten växte på höjden över de första tre åren för att sedan minska de sista tre. Vi ser att höjden på fyrkanten, d.v.s. balansomslutningen, minskat (-36,9 %) över de sex åren. Det egna kapitalet har dock endast reducerat med 14 % över åren medan den stora reduktionen av balansomslutningen ligger i att företagets skulder minskat med 88 %, då framförallt de långa skulderna som helt eliminerats från balansräkningen.

På tillgångssidan beror minskningen av balansomslutningen helt på att omsättningstillgångarna har minskat med 55 % från 2008 till 2013 medan anläggningstillgångarna ökat. Att anläggningstillgångarna ökat har att göra med de osålda objekt som ombildades och förvaltades av Egnahemsbolaget. Att omsättningstillgångarna minskat har till största del att göra med en reducering i tillgångsposten pågående arbete på 57 %. Det faller sig naturligt att tillgångar hänförliga till pågående arbete har minskat över åren då antalet byggstarter fallit från 123 st. år 2010 till 20 st. år 2013 (2008 och 2009 saknades uppgifter). Över de första tre åren gick soliditeten i bolaget ner i och med ökade skulder och avsättningar men efter 2010 har soliditeten stigit i slutet av 2013 har, efter reduktionen av räntebärande skulder, nyckeltalet ökat till 58,6 % från initiala 44,9 % år 2008. Det betyder att Egnahemsbolaget 2013 är ett mindre bolag än 2008 sett till balansomslutningen, men med lägre finansiell risk med en räntetäckningsgrad på 11,4 ggr 2013, att jämföra med 1,1 ggr 2008.

Egnahemsbolagets omsättning har under perioden gått upp och ner vartannat år och kostnaderna har följt samma mönster. Dock har kostnaderna inte varierat med samma proportioner som omsättningen vilket lett till att bolaget gjort vinst 2008, 2012 och 2013 och förlust 2009, 2010, 2011. Förluståren var initialt orsakade av sviktande efterfrågan i samband med finanskrisen 2008 medan ökade kostnader orsakade förluster trots hög omsättning 2010 och 2011. Skuldreduktionen har gett effekt på resultaträkningen då de lägre finansiella kostnaderna minskat finansnettots uppåtande av resultatet. Detta förklarar vinsten under framförallt 2013 då omsättningen inte var utmärkande hög och rörelsen kostnader inte proportionerligt större än tidigare men med mycket lägre räntekostnader kunde större del av rörelsens resultat bli vinst.

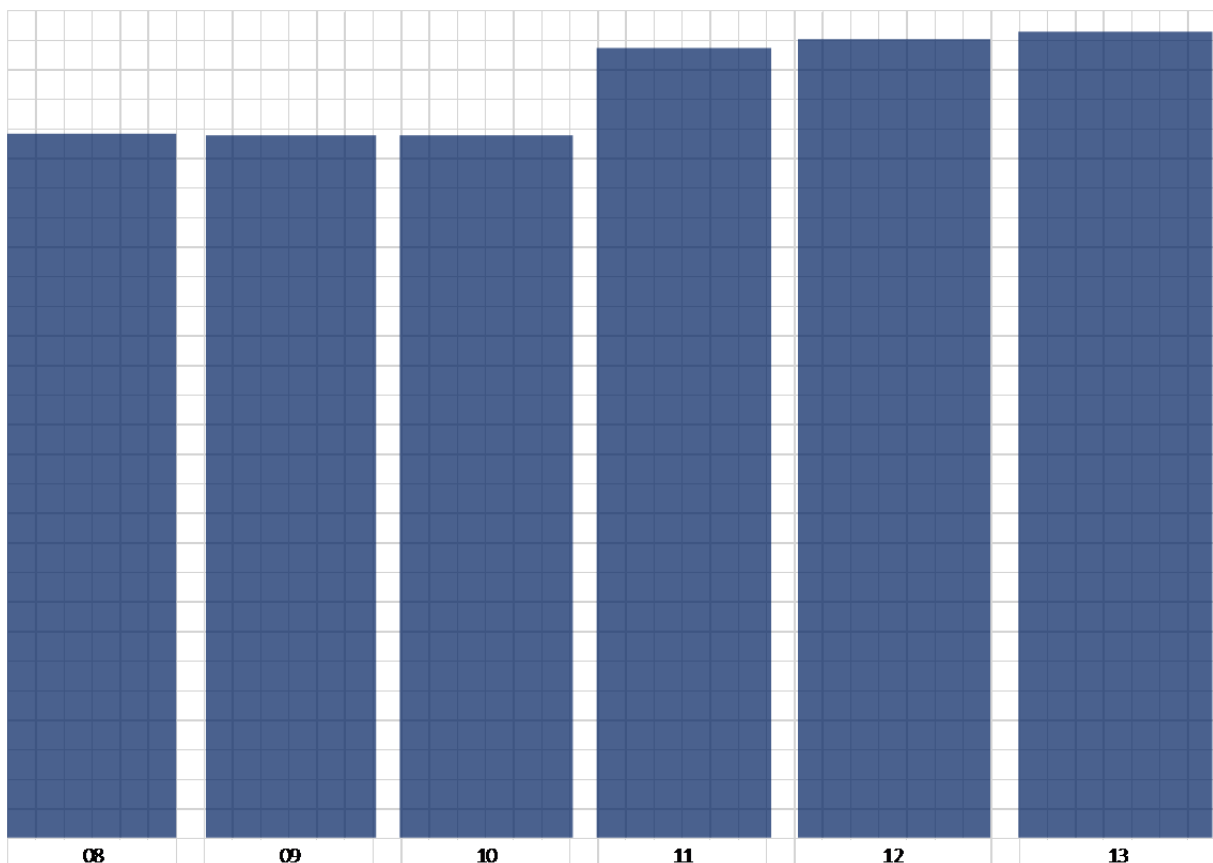
Att Egnahemsbolaget har utvecklats till ett bolag med högre soliditet och mindre finansiell risk märks i skillnaden mellan nyckeltalen räntabilitet på eget kapital och räntabilitet på totalt

kapital. 2009 var Re nästan fyra gånger så stor som Rt men när bolagets finansiella struktur förändrats har Re succesivt minskat till att endast vara dubbelt så stor 2013.

Även om det är intressant att studera Egnahemsbolaget ur ett ekonomiskt perspektiv som ett exempel på ett företag i förändring, blir det svårt att göra en givande analys av företagets årsredovisningar med syfte på bostadsbristen i Göteborg. Detta på grund av den finansiellt tuffa period bolaget genomgått efter alla reklamationer på puttsfasaderna, som påtvingat ett skifte av fokus från nybyggnation till ombyggnation. Denna tunga period gör att det blir orimligt att betrakta Egnahemsbolaget som ett typiskt byggbolag i Göteborgsregionen, då de flesta inte lidit av samma problem, och det blir därmed svårt göra en givande jämförelse med ett fastighetsbolag, som Familjebostäder, och hur eventuella politiska reformer skulle kunna påverka bolagen på olika sätt.

4.1.2 Familjebostäder

Fyrkanterna nedan är något förminskade jämfört med de som finns under empirin. Detta då vi ville kunna jämföra fyrkanterna sida vid sida och detta var inte möjligt på grund av storleken. Proportionerna är dock desamma vilket gör att förhållandet mellan resultaträkningen och balansräkningen behålls.



Figur 2. Familjebostäders utveckling enligt fyrkantsmodellen 2008 – 2013.

Vi kan i figur 2, genom fyrkantsmodellen, se att Familjebostäder är ett väldigt stabilt bolag. Det är få poster i deras balans- och resultaträkningar som gör några stora förändringar från år till år i absoluta tal och de stora procentuella förändringarna är i mindre poster i deras finansiella rapporter. Exempelvis gör omsättningstillgångarna stora procentuella förändringar

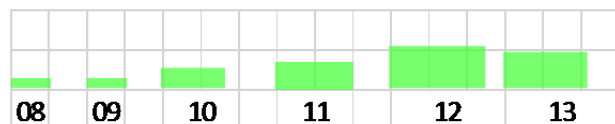
men de är en liten del av de totala tillgångarna och därför är det inte märkvärdigt med de skillnaderna som uppstår.

Dock är det ett år som sticker ut, 2011, där omsättningstillgångarna ökar mångfalt, något som heller inte tas upp i årsredovisningen som något mer precist än fordringar hos dotterföretag. Dock är posten det antagligen hänförligt till förvärvet av Sannegården Bostäder AB vilket även förklarar att balansomslutningen växer vilket vi ser i (tabell x, fyrkanter fam. bo.). Man kan se ett hopp, fyrkanterna innan 2011 har ungefär samma höjd och fyrkanterna med och efter 2011 har ungefär samma höjd. Även de långsiktiga skulderna ökar markant jämfört med andra år vilket indikerar på att ökningen av balansomslutningen förklaras av förvärvet. Ökningen mellan 2010 och 2011 är samtidigt den enda förändringen som inte ligger i spannet -0,1 % - 1,1 % vilket även det pekar på stabiliteten hos Familjebostäder.

En annan post som sticker ut är vinsten 2012 som ökar med drygt 2000 %. Dock var vinsten 2011 relativt låg sett till de tre tidigare åren, något som berodde på en svag ökning i intäkter samtidigt som kostnaderna ökade i högre grad. 2012 ökade intäkterna mer än vad de har gjort något annat år samtidigt som kostnaderna fortsatte att öka i ungefär samma takt som innan vilket gör att vinsten blev den största under de 6 år vi undersökt. Att omsättningstillgångarna var så pass stora 2011 kan förklara att intäkterna ökade under 2012. Då man under året får in de fordringar man hade och omsättningstillgångarna minskar till den nivån de hade tidigare får företaget ett ökat inflöde av likvida medel under 2012 jämfört med året innan. Även fusionen utav Sannegårdens Bygg AB har haft en påverkan på resultatet vilket har bidragit till att intäkterna samt anläggningstillgångarna ökat 2012.

Överlag kan man se att det inte är mycket som har hänt hos Familjebostäder från 2008 till 2013 bortsett från först förvärvet av Sannegården Bostäder AB samt den senare fusionen med samma bolag. Man har vissa upp och nedgångar i de flesta poster men få som sticker ut och som är hänförliga till några noterbara händelser i övrigt. Även sett till nyckeltalen är det inte stor skillnad. 2011 minskar soliditeten något och skuldsättningsgraden ökar men det är inte oväntat med tanke på förvärvet Familjebostäder gjorde det året. Både innan och efter har nyckeltalen legat relativt stabila. Räntabiliteten på totalt kapital visar även den på stabilitet i företaget. Den är något högre 2008 än de följande åren. Drygt 4 % jämfört med spannet på 2 % - 3 %.

4.1.3 Tornstaden



Figur 3. Tornstadens utveckling enligt fyrkantsmodellen 2008 – 2013.

Det kan vara svårt att analysera Tornstadens finansiella rapporter då de är så pass sparsamma med information som de är. Det som är förvånande är att fastighetsbranschen ses som kapitalkrävande men Tornstaden har en liten balansomslutning i förhållande till intäkterna. Ser man på fyrkanterna i gifur 3 så är de breda men inte särskilt långa och ser man på balansräkningen har de endast korta skulder och inga långa, det vill säga de har inga lån något år. Då de jobbar med totalentreprenader kan det indikera på att de arbetar på beställning, att det är ett annat företag som beställer ett bygge och som står för den finansiella risken och kapitalet för bygget. Tillgångarna består till störst del utav omsättningstillgångar och

anläggningstillgångarna är som mest någon promille utav de totala tillgångarna vilket även det indikerar på att man bygger på beställning.

Det märks även att företaget är nystartat. Det växer ganska snabbt och mycket. Mellan 2008 och 2012 mer än fördubblas intäkterna och balansomslutningen är drygt 4 gånger så stor. Det kan vara att kapitalstrukturen är ett symptom på att verksamheten inte bedrivits under särskilt lång period och att företaget över tid kan komma att ha en kapitalstruktur som man skulle kunna förvänta sig av ett bolag i en kapitalintensiv bransch. Med tanke på det ovanstående är det inga poster som direkt sticker ut hos Tornstaden. Poster som ökar snabbt är snarare att vänta än något som är onormalt hos ett sådant företag, särskilt när posterna är små från början. Dock kan vi se en nedgång 2013 där både intäkterna och balansomslutningen minskar men då den kan härledas till förskjutna projekt visar den antagligen inte på ett tredebrott utan att poster flyttats i tiden.

Ser man till nyckeltalen, så som räntabilitetstalen är de högre än både Egnahemsbolagens och Familjebostäders tal. Det är inte heller särskilt förvånande med tanke på kapitalstrukturen och den vinst Tornstaden har gjort de år som vi undersökt. Med en låg balansomslutning och högt rörelseresultat i förhållande till intäkterna ger det också höga räntabilitetstal. Om utvecklingen fortsätter som den gör hittills med att balansomslutningen växer mer än intäkterna kommer dock räntabilitetstalen att antagligen börja minska och lägga sig på en lägre nivå.

4.2 Den bostadspolitiska debatten

4.2.1 Bullernivåer

Då bullernivåerna idag är så pass komplicerade är det nästintill inget motstånd till att förändra dem. Som Mats Arnsmar tar upp handlar det inte om att ändra reglerna utan om att förenkla dem och göra dem mindre krångliga än vad de är idag. Förändringen borde därmed inte direkt påverka företagens finansiella situation negativt. Det som det medför är i så fall att man kan bygga mer centralt och i områden med i dagens läge konflikterande regler för bullernivåer vilket kan medföra en förtätning av Göteborg. Den faktiska ekonomiska påverkan kan bli ökat byggande vilket kan påverka företagen olika. Egnahemsbolaget som har som mål att bygga och sälja kan på så sätt öka sin omsättning och få upp balansomslutningen. Familjebostäder kommer antagligen öka sin balansomslutning kraftigare då det innebär större ägande utav fastigheter och därmed ökar anläggningstillgångarna och antagligen lånen med minskad soliditet som följd, vilket vi kunde se vid köpet och fusionen med Sannegårdens Bostäder AB. För Tornstaden kan det innebära fler möjligheter att bygga. Om företaget inte har någon större finansiell risk i byggandet kan det innebära att de vill öka byggandet så mycket som möjligt för att på så sätt öka vinsterna i företaget. Dock kan det innebära att de måste köpa mer omsättningstillgångar i form av maskiner och verktyg som kan behövas och därmed behöva ta långsiktiga lån, något som de hittills har kunnat undvika.

En annan aspekt i frågan om bullernivåer är den stora efterfrågan på mindre lägenheter. En förenkling av regler och den eventuella dispens på tyst sida för ett och/eller studentlägenheter kommer inte få folk att undvika de lägenheterna utan som Arnsmar är inne på är efterfrågan för stor så det finns en efterfrågan på sådan lägenheter. För framförallt Familjebostäder skulle det kunna vara en stor fråga. Visserligen kanske byggande inte hör till deras huvudmålsättning men de bygger ändå och med ett så pass stort fokus på mindre lägenheter skulle det kunna underlätta för dem att bygga nya hyresrätter med 2 rum och kök

eller mindre. Detta framförallt i lägen där problematiken kring reglerna för bullernivåer är som störst, centrala lägen för förtätning av staden.

4.2.2 Finska modellen

Mats Arnsmar var väldigt negativ till tanken om att bygga områden gemensamt med företag, kommun och stat för att på så sätt säkerställa infrastruktur och annat som kan få företag att bygga i mindre attraktiva områden. Göteborg satsar istället på att bygga längs med existerande infrastruktur och på så sätt koppla samman områden i utkanten av staden som till exempel Frölunda och andra satellitområden. Skulle det bli verklighet dock skulle det antagligen motivera företagen att bygga då det ökar marktillgången vilket ses som ett stort hinder eller ganska stort hinder till nyproduktion utav bostäder utav 50 % av de tillfrågade företagen i fastighetsägarnas rapport. (Charlotte Axelsson, 2005) Precis som med frågan om bullernivåer handlar den ekonomiska påverkan om hur mycket ökad nybyggnation påverkar företagets ekonomi snarare än att förslaget skulle innebära en direkt ekonomisk nackdel eller fördel.

De problem som uppstod efter miljonprogrammet kan också komma att påverka företagen om sådana områden ska byggas enligt den finska modellen. Med tanke på de negativa konsekvenser som uppstod då kan det innebära att nya satellitstäder får samma stämpel som dagens förorter och det i sin tur skulle kunna innebära att de blir områden för folk som har det svårare ekonomiskt. Även om det kanske skulle kunna hjälpa till att minska bostadsbristen kan det leda till andra problem för samhället.

4.2.3 Subventioner mot hyresrätter

Mats Arnsmar uttryckte en önskan om en omprioritering av statens utgifter i bostadssektorn. Om ROT-avdraget, som han ansåg vara en direkt subvention mot bostadsrätter och villor, gjordes om skulle det kunna göra att pengar till hyresrätter kunnat lösgöras. Dock anser långt ifrån alla att subventioner riktade mot hyresrätter kommer få fart på byggandet.

Att bolagen idag kan göra stora vinster kan vara ett tecken på att subventioner mot hyresrätter skulle göra bolagens vinster större på de fastigheter de faktiskt bygger snarare än att få igenom fler bostäder genom den planprocess och de många överklaganden som idag agerar flaskhals. Dock säger Boverket att många hyresrätter som byggdes med statliga bidrag mellan 2001 och 2006 aldrig uppförts utan dessa, vilket kanske indikerar på att subventioner faktiskt kan öka bostadsbyggandet.

Med statliga räntesubventioner, som Doletis pratar om, var tanke att göra avkastningskraven mindre för hyresrätter i ocentrala lägen. Om detta blir verklighet skulle det eventuellt kunna göra att ett företag som Egnahemsbolaget, som är beroende av lån för sitt byggande men som har jobbat för att minska sina räntekostnader mycket de senaste åren, skulle kunna ta billigare lån på längre sikt vid byggande av hyresrätter istället bostadsrätter. Då det är ett kommunalt bolag med affärsidén att bygga just bostadsrätter är det osannolikt att ett sådant skifte av prioriteringar skulle inträffa men det kan fungera som ett exempel på vad räntesubventioner kan göra. För Familjebostäder skulle dock räntesubventioner, som Doletis är inne på, innebära att de skulle finna fler projekt i utkanten av staden intressanta. Detta då det skulle justera bolagets avkastningskrav för de projekt där det normalt blir svårt att matcha betalningsviljan med företagets höga avkastningskrav p.g.a risktillägg. Dock blir det ändå i slutändan en fråga om hur många projekt som kommer igenom processen och vilken tid det tar.

4.2.4 Slopa bruksvärdessystemet

Det är en fråga som är kluven i hur den faktiskt skulle påverka bostadsbyggandet i Sverige. Det skulle kunna motivera ökat byggande utav hyresrätter som Modig diskuterar i sin debattartikel. Detta är även Arnsmar inne på i vår intervju med honom men de effekter som Modig tar upp, så som en hyra som speglar den faktiska efterfrågan ser inte Arnsmar som rimlig. Det skulle kunna ha att göra med den stora bostadsbristen som existerar idag vilket skulle innebära att hyrorna även i mindre attraktiva områden skulle bli högre än de är idag på grund utav att det kan finnas personer med vilja att betala mer än dagens hyresnivå. Det är dock ingenting som Arnsmar går närmare in på, men precis som han nämner i diskussionen kring bullernivåerna är efterfrågan på bostäder så pass stor idag att folk kan acceptera en sämre standard på grund utav den stora bristen. Det skulle kunna innebära att efterfrågan, vid en eventuell hyreshöjning som följd av ett slopat bruksvärdessystem, inte minskar på grund av bostadsbristen utan att det finns personer med betalningsförmåga som fortfarande kan tänka sig att bo i de mindre attraktiva områdena trots höjd hyra.

På sikt skulle dock en övergivning av bruksvärdessystemet och övergång till marknadshyror kunna leda till en hyresmarknad i jämnvikt. Detta då byggföretag skulle kunna ta ut högre hyror i oattraktiva områden, vilket skulle kunna få dem att bygga fler hyresrätter i de områden de idag inte kan ta ut tillräckligt höga hyror i för att täcka kostnaderna. Det skulle kunna bli en problematisk situation på kort sikt med höga hyror både centralt och i ocentrala områden vilken ytterligare skulle förfördela de boende i hyresrätter gentemot bostadsrättsinnehavare. På lite längre sikt skulle dock utbudet i ocentrala områden kunna öka tills det att hyrorna gått ner till, för området, representativa nivåer medan de hyrorna i de centrala lägena förblir höga. En sådan utveckling skulle dock kunna få negativa konsekvenser på samhället i form utav exempelvis ökad segregation.

Att utbudet vid möjliggörande av högre hyror skulle öka stöds av Fastighetsägarna Göteborg Första Regionens undersökning där 8 av 10 företag säger att lönsamheten att bygga hyresrätter jämfört med andra upplåtelseformer är ett mycket eller ganska stort hinder till nybyggnation, och 66 % anser att hyressättningssystemet är ett mycket eller ganska stort hinder för nybyggnation.

För företagens del kan man framförallt anta en påverkan för Familjebostäder. Det kanske inte leder till att de bygger mer dock, då nybyggnation inte är deras huvudsakliga sysselsättning, men det skulle i allra högsta grad kunna påverka deras hyressättning. Huruvida det innebär en negativ eller positiv förändring rent ekonomiskt beror på vilken effekt marknadshyressättning skulle kunna ha och om man ser på lång eller kort sikt. Om det är som Arnsmar menar, att hyrorna höjs även i mindre attraktiva områden skulle det på kort sikt kunna innebära en ökad intäkt medan en lägre hyra, på framförallt lång sikt, i samma områden till följd av lägre efterfrågan skulle leda till en lägre intäkt för Familjebostäder då deras största område är område från miljonprogrammet som folk söker sig ifrån.

Även Egnahemsbolaget skulle kunna påverkas utav den fria hyressättningen. Om det skulle innebära ökad efterfrågan på hyresrätter kan det innebära att nybyggnation utav hyresrätter ökar på bekostnad på nybyggnation av bostadsrätterna.

4.2.5 Ta bort kravet på parkeringsplatser

Den påverkan en eventuell reform kan ha på företagen är svår att se. Om reformen bara är det ska vara som Siesjö föreslår, att parkeringsplatserna ska lyftas utanför byggkostnaderna, kan det innebära en kostnad som företagen inte får någon direkt intäkt för fullt ut om normen om

antalet parkeringsplatser är den samma. Om det istället blir så att man faktiskt inte bygger parkeringsplatser är det lättare för företagen att bygga nytt och lägenheterna blir billigare då kostnaden för parkering inte uppstår. Problemet med att inte bygga parkeringar är att det faktiskt kan finnas en önskan utav att de ska finnas och att lägenheter utan en sådan tillgång inte får någon större efterfrågan. Om man försöker att anpassa efter framtida behov kan man dels både få täckt den faktiska efterfrågan samtidigt som vakanser inte skulle uppstå. Dock argumenterar Arnsmar för att man till en viss del har en flexibilitet när det kommer till antalet parkeringsplatser och debatten existerar ändå. Det är därför svårt att se den eventuella påverkan ekonomiskt för både Egnahemsbolaget och Familjebostäder men en reform kan antagligen leda till att de faktiskt bygger färre parkeringsplatser än vad kraven är idag och på så sätt minska sina byggkostnader. För Tornstaden är frågan om de ska bygga eventuella parkeringsplatser eller inte, om den arbetskraften de i så fall skulle bygga parkeringsplatser med skulle kunna allokeras till andra byggen och hur det skulle kunna påverka deras intäkter.

4.2.6 Avskaffa eller förändra det kommunala planmonopolets samt tillåt externa konsulter i planprocessen

Om det kommunala planmonopolet skulle avskaffas och det skulle få effekter som högre bostadsbyggande till följd av pressade markpriser skulle det påverka alla tre av de studerade företagen. Eftersom byggkostnader uppges vara ett av de största hindren för nybyggnation av hyresrätter skulle en konkurrensutsatt marknad med lägre priser kunna innebära stora besparingar i kostnadskalkylen för nybyggen. För familjebostäder innebär detta att de eventuellt skulle kunna bygga hyresrätter på områden där kostnadskalkylen inte riktigt gått ihop förut. Det skulle kanske framförallt möjliggöra nybyggnation på områden som normalt har höga avkastningskrav och låga hyror som inte kunnat täcka kostnaderna. Om planmonopolets avskaffande och den eventuella prispress som medföljer är tillräckligt för att dessa billiga hyresrätter i ocentrala områden är dock svårt att bedöma.

För Tornstaden skulle ett avskaffande av planmonopolet kunna öka efterfrågan på nybyggnation och därmed efterfrågan på deras tjänster. Egnahemsbolagen skulle också kunna få en större marginal om markkostnaderna skulle gå ner.

Det är dock ingen större skillnad mellan hur ett avskaffat planmonopol skulle påverka de olika upplåtelseformerna och därmed inte heller bolagen, utan det skulle kunna öka efterfrågan på hela bostadsmarknaden.

När det gäller frågan om tillåtande av externt konsultproducerade detaljplaner, som skulle behöva göras med lagförändringar angående myndighetsutövning, skulle det mycket väl kunna snabba på planprocessen och därmed öka möjligheten att bygga. Eftersom det idag tar så långt tid från idé till färdigställt objekt skulle en sådan reform kunna hjälpa till att snabbare råda bot på utbudsunderskott. Man kan anta att externa konsulter som bekostas av företagen själva skulle innebära en liten extra kostnad för bolagen som vill få igenom sina idéer snabbare genom planprocessen. Med detta resonemang skulle både Egnahemsbolagen och Familjebostäder få lite större kostnader i sina kalkyler men samtidigt möjliggöra fler projekt. För Tornstaden skulle det endast kunna öka efterfrågan på deras tjänster om mindre projekt stannar i planprocessen.

4.2.7 Slopa fastighetsavgift för hyresrätter och studentbostäder

Precis som Mats Arnsmar var inne på kan man säga att ROT-avdraget är en subvention till bostadsrätter och villor och skapar obalans i förhållandet mellan upplåtelseformerna. Ett sänkt ROT-avdrag som finansierar en sänkt fastighetsavgift för hyresrätter skulle förvisso vara ett

förslag som direkt träffar fastighetsbolag som förvaltar hyresrätter. Om vi tittar på Familjebostäder så ligger dock fastighetsavgift på endast 0,002 till 0,003 procent av företagets totala kostnader under perioden 2008-2013. Då detta motsvarar en så liten del av kostnaderna är det svårt att se hur en minskning av denna avgift skulle få fler hyresrätter byggda, framförallt då denna skatt inte behöver betalas de första 15 åren för en fastighet. Det är dock svårare att bedöma hur sänkt rot- och rutavdrag för bostadsrätter och villor skulle komma att påverka efterfrågan, och därmed utbudet, på hyresrätter.

Helt klart är att denna reform är en omprioritering av statliga skattemedel som utjämnar balansen något mellan upplåtelsereformerna, men genomslagskraften av reformen är svår att bedöma utefter studier av våra företag.

5 Slutsats

Vad beror dagens bostadsbrist i Göteborgs stad på?

Det enkla svaret på varför dagens bostadsbrist existerar är att det över en längre tid har varit ett underskott i antalet byggda bostäder i förhållande till befolkningstillväxt i Göteborg. Orsaken till att marknaden inte har byggt tillräckligt är bland annat att balansen mellan upplåtelsereformerna varit ojämn. Kostnadssidan och intäktsidan av kalkylen måste kunna gå ihop också för byggandet av hyresrätter, som den idag gör för bostadsrätter. På grund av den ofördelaktiga situationen byggandet av hyresrätter har dagsläget, måste en förändring till stånd för att göra hyresrätterna mer konkurrenskraftiga gentemot bostadsrätter och villor. Att komma till rätta med denna obalans kan göras på flera olika sätt.

Vilka förslagna lösningar för att öka bostadsbyggandet existerar från politiker samt andra intressenter?

De frågor som idag lyfts fram i debatten som mest centrala för att få igång bostadsbyggandet är:

- Bullernivåer
- Finska modellen
- Subventioner mot hyresrätter
- Slopa fastighetsavgift för hyresrätter och studentbostäder
- Slopa bruksvärdessystemet
- Avskaffa eller förändra det kommunala planmonopolets samt tillåt externa konsulter i planprocessen
- Ta bort kravet på parkeringsplatser

Vilka eventuella ekonomiska konsekvenser skulle de föreslagna reformerna kunna ha för de olika företagen?

Sett till Tornstaden är det svårt att se faktiska ekonomiska konsekvenser av olika reformer för företaget. Detta dels på grund av att de är ett nystartat och snabbt växande företag och dels för att de reformer som diskuteras oftast har antingen positiva eller negativa konsekvenser för de olika upplåtelsereformerna och all form av positiv påverkan på bostadsbyggandet oavsett upplåtelseform är positivt för Tornstaden då deras enda fokus är att bygga.

För Egnahemsbolaget kan vi först se en reform som inte påverkar dem i någon större utsträckning och det är främst slopad fastighetsskatt för hyresrätter och studentbostäder. Den

reformen har en liten effekt på hyresrätter och att reformen skulle ha en nämnvärd effekt på efterfrågan för bostadsrätter som följd är osannolikt. För Familjebostäder skulle denna reform ha liten effekt, men effekten skulle i alla fall inte vara åt det negativa hållet då den ger marginellt mindre skattekostnader.

Olika subventioner mot hyresrätter skulle på olika sätt kunna möjliggöra ett högre byggande av hyresrätter, vilket skulle få positiv effekt på Familjebostäder. Dock finns en risk att subventioner kan agera kostnadsdrivande och endast ge större vinstmarginaler till byggbolagen. Räntebidragen å andra sidan skulle kunna möjliggöra nybyggnation av hyresrätter där hyran i högre grad kan anpassas efter betalningsviljan i olika områden med exempelvis billigare bostäder i utkanten av Göteborg. Subventioner likt dessa kommer vid genomförande få negativa konsekvenser för Egnahemsbolaget då det är ett kommunalt bolag som endast bygger bostadsrätter, som kommer få en något mindre fördelaktig situation vid subventionerade hyresrätter då bostadsrätter kan komma att nedprioriteras i nybyggnation.

Ett slopat brukvärdessystem skulle helt klart på kort sikt kunna vara fördelaktigt för byggandet av hyresrätter i och med att det möjliggör högre hyror, vilket kan få kalkyler som idag inte går ihop att faktiskt gå ihop och stimulera nybyggnation. Detta skulle kunna ge en direkt positiv effekt på Familjebostäders verksamhet, medan Egnahemsbolaget kanske skulle påverkas något negativt om byggandet blir mer fokuserat på hyresrätter än bostadsrätter.

Att överge brukvärdessystemet skulle ge effekt på intäktsidan av kalkylen för bolagen medan ett slopat planmonopol skulle kunna påverka kostnadssidan av densamma. Detta då det skulle kunna leda till pressade markpriser på en marknad där kommunerna idag har monopol. Det skulle i så fall påverka alla tre företag positivt i och med minskade markkostnader. Reformen skulle dock behöva göras på statlig nivå och det skulle göra det svårare för kommunerna att styra utvecklingen av staden i deras önskvärda riktning.

Lagförändringar skulle också behöva göras för att tillåta externa konsulter inblandning i planprocessen. Denna reform skulle påverka Egnahemsbolaget och Familjebostäder på så vis att de kan få fler idéer genom planprocessen, om det inte är som Doletis påpekar att stoppet kommer senare ändå. Kostnaderna skulle dock öka något för båda bolagen men för Tornstaden skulle endast efterfrågan på deras tjänster öka.

Om kravet på parkeringsplatser tas bort eller ändras är det positivt för bostadsbyggandet som helhet och ger en positiv påverkan ekonomiskt för både Familjebostäder och Egnahemsbolaget då det möjliggör att de kan anpassa byggandet utav parkeringsplatser till den mängd som faktiskt efterfrågas. Det gör att de kan pressa byggkostnaderna och på så sätt förbättra sin vinstmarginal.

Den finska modellen skulle antagligen kunna möjliggöra att det byggs mer och på andra platser än i dagsläget, men som reform är det dock osannolikt att den genomförs i Göteborg. Sedan finns även minnet och attityderna kvar från miljonprogrammet vars bostadsområden idag är områden som folk ofta flyttar ifrån om de har möjlighet. Dock skulle reformen kunna leda till ett ökat bostadsbyggande med många nya bostäder under kortare tid, vilket på kort sikt skulle kunna vara positivt för både Familjebostäder och Egnahemsbolaget. I längden, om områdena får samma rykte som miljonprogrammet skulle det kunna innebära svårigheter för Familjebostäder, då de har hyresrätter och kan få svårt med vakansgraden och hyresbortfall.

Om reglerna kring bullernivåer förändras till att bli mer enhetliga, lättare att tolka och mer tillåtande i byggandet av mindre lägenheter kan detta öka möjligheterna att bygga just de lägenheter som bostadsbristen i huvudsak efterfrågar, dvs små billigare lägenheter. Som Doletis är inne på är det en komplex fråga med tanke på de hälsoeffekter borttagandet av en tyst sida spä ettor skulle kunna få på de boende. Dock kan man anta att små lägenheter är en boendeform som inte är permanent över längre tid och att flyttkedjan kommer göra att folk inte stannar så länge i dessa lägenheter, varpå hälsoeffekterna inte blir skadliga. Samtidigt är efterfrågan idag så pass stor att lägenheterna trots det kan antas vara efterfrågade.

Rent generellt kan man se att Egnahemsbolagets ekonomi är mer volatil än Familjebostäders. Eventuella ekonomiska konsekvenser borde således påverka dem mer då helt enkelt blir mer känsliga för extern påverkan. För familjebostäder kan en förändring kortsiktigt påverka dem men tack vare deras stabilitet kan de antagligen stå emot eventuella negativa förändringar.

Vilken eller vilka reformer skulle vara mest centrala för att öka byggandet av hyresrätter i Göteborgs stad?

Flera utav reformerna handlar om att minska företags kostnader och att göra bostadsbyggandet, och framförallt hyresrätter billigare, som exempelvis borttagandet av kravet på parkeringsplatser och slopad fastighetsskatt. Dock är det nog inte dessa reformer som är viktigast för att stimulera nybyggnation då de ger en så liten justering av kostnadssidan. Istället krävs större justeringar av kostnaderna eller intäckterna, och det är också viktigt med reformer som förenklar byggandet. Exempelvis en förenklad lagstiftning gällande bullernivåer som ger företagen möjlighet att bygga lägenheter i centrala lägen där det idag kanske inte är möjligt, samt mindre lägenheter generellt.

En reform som framförallt skulle kunna öka vilja att bygga hyresrätter genom justering på intäktssidan är det slopade bruksvärdessystemet. Blir detta verklighet kommer möjliggörandet av att ta ut högre hyror kompensera för de höga kostnader som idag gör att många hyresrätter inte blir byggda. Reformen kan också innebära en minskad ombildning av hyresrätter till bostadsrätter och därmed öka utbudet av hyresrätter i förhållande till bostadsrätter. Detta då fastighetsägarna kan ta ut högre hyror för täcka sina kostnader och blir mindre benägna att sälja fastigheten till de boende.

Denna reform kan dock, med högre bostadshyror, initialt verka negativt för de boende i upplåtelseformen hyresrätt då hyresrätterna redan idag är förfördelade gentemot de boende i bostadsrätter. På sikt verkar det ändå vara en lösning som kan öka det totala utbudet av hyresrätter och därmed bidra till minskad bostadsbrist. En negativ effekt av denna reform är att det skulle uppstå en situation med högre hyror i centrala lägen och billigare hyror i områden i utkanten av staden och med detta en segregation som ur social synpunkt inte är önskvärd för samhället.

I subventionsfrågan anser vi att statliga räntesubventioner till hyresrätter är det bästa alternativet. Det skulle som Doletis påpekar möjliggöra att hyresrätter byggs i ökad utsträckning och då i form utav bostäder i områden där det idag inte byggs lika mycket som det behövs. Detta då avkastningskraven i dessa områden idag är för höga och det skulle genom denna reform gå att få till en förändring där företagen kan bygga bostäder med en låg hyra som motsvarar betalningsviljan i dessa områden och samtidigt få täckning för de kostnader som det innebär. Risken med denna reform är att den kan agera kostnadsdrivande och att de extra pengarna eventuellt kan komma att gå till byggbolagens ökade vinster.

Dessa förslag skulle om de genomförs kunna påverka bostadsbyggandet positivt och hjälpa till att förbättra bostadskrisen. Man får dock tänka på att nästan samtliga förslag har potentiella nackdelar och påverkar andra aspekter i samhället än bara bostadsfrågan. Det krävs en mer genomgående analys utav reformförslagen för att ur ett bredare perspektiv kunna yttra sig om vilka reformer som är positiva för samhället i stort.

6 Förslag till framtida forskningsfrågor

I detta arbete har vi gjort en övergripande studie av dagens situation på bostadsmarknaden i Göteborg, de reformer som är föreslagna för att förändra den. Vi har undersökt vilka potentiella ekonomiska konsekvenser reformerna kan ha på tre olika bolag genom att studera deras årsredovisningar under sex år. Då de 10 veckor vi hade till förfogande inte är tillräckligt för att göra både en studie av årsredovisningar och en mer djupgående kvalitativ undersökning i intervjuform med de aktuella bolagen vore detta en intressant fortsättning av denna uppsats. En sådan fortsättningsstudie skulle kunna göras med till exempel delphi-metoden, där representanter från de tre bolagen samlas och diskuterar på vilka sätt de olika reformförslagen skulle påverka deras bolag ekonomiskt. Genom upprepade studier av samtal mellan dessa tre bolag skulle en djupare förståelse för företagens situation och förhållningssätt till bostadspolitiska förändringar kunna erhållas. Först då skulle man få den djupa förståelsen för företagen som är nödvändig för att finna verkliga lösningar på bostadsbristen. Som Mats Ansmar sa: "För att lösa problemet är det viktigaste att man måste sätta sig ner och prata."

Referenser

AB Grundstenen. 2004. Årsredovisning.

AB Tornstaden. 2014. "Samverkan i förtroende." Hämtad 2014-04-15, från <http://www.tornstaden.se/samverkan-i-fortroende>.

AB Tornstaden. 2014. "Vision och affärsidé." Hämtad 2014-05-14, från <http://www.tornstaden.se/vision-och-affarside-1>.

H. Ahlberg. 2009. Investeringsbidrag inte helt slut. BOFAST.

K. Andersson. 2010. Färre hyresrätter när bidrag slopas. Svenska Dagbladet.

L. G. Andersson och J. Trouvé. 2013. Stor-Göteborg förlorar miljarder på bostadsbristen. Göteborgs-Posten.

R. Antoni. 2010. Varför byggs det så få bostäder?, Fastighetsägarna, Göteborg Första Regionen.

M. Appelgren. 2014. Slopade fastighetsavgift för hyresrätter otillräckligt anser HSB.

S. Attefall. 2013. Subventioner fungerar inte. Helsingborg Dagblad.

C. Axelsson. 2005. Ombildning av hyresmarknaden
Rapport 1:2005, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen.

P. Bermann, et al. 1995. Stadshypotek i Göteborg och Bohus län 1983-1992. Kungälv, BAS.Ekon.Förening.

G. Blücher. 2006. Vad betyder det kommunala planmonopolet när kommunerna säljer sin mark? Planering med nya förutsättningar - Ny lagstiftning, nya värderingar. G. Blücher och G. Graninger, Stiftelsen Vadstena Forum.

Bostadsbeskattningskommittén. 2014. Vissa bostadsbeskattningsfrågor.

Boverket. 2013. Räntebidrag till nybyggnad av bostäder som används för permanent bruk,.

Byggnadsaktiebolaget Tornstaden. 2005. Årsredovisning.

Byggnadsaktiebolaget Tornstaden. 2008. Årsredovisning.

Byggnadsaktiebolaget Tornstaden. 2009. Årsredovisning.

Byggnadsaktiebolaget Tornstaden. 2010. Årsredovisning.

Byggnadsaktiebolaget Tornstaden. 2011. Årsredovisning.

Byggnadsaktiebolaget Tornstaden. 2012. Årsredovisning.

Byggnadsaktiebolaget Tornstaden. 2013. Årsredovisning.

Charlotte Axelsson. 2005. Ombildning av hyresmarknaden
Rapport 1:2005, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen.

M. Doletis. 2014-04-22. Intervju om bostadsbrist och byggande av hyresrätter. R. Grönlund och O. Rönningberg.

Familjebostäder i Göteborgs AB. 2008. Årsredovisning.

Familjebostäder i Göteborgs AB. 2009. Årsredovisning.

Familjebostäder i Göteborgs AB. 2010. Årsredovisning.

Familjebostäder i Göteborgs AB. 2011. Årsredovisning.

Familjebostäder i Göteborgs AB. 2012. Årsredovisning.

Familjebostäder i Göteborgs AB. 2013. Årsredovisning.

Familjebostäder i Göteborgs AB. 2014. "Om företaget." Hämtad 2014-05-14, från
<http://www.familjebostader.se/Om-foretaget/>.

Folkpartiet och Moderaterna. Yrkande FP, M.
[http://www5.goteborg.se/prod/Intraservice/Namndhandlingar/SamrumPortal.nsf/3DF9E01715DE0B81C1257A9C0020BE2C/\\$File/7_FN121029yrkFp_M.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/Intraservice/Namndhandlingar/SamrumPortal.nsf/3DF9E01715DE0B81C1257A9C0020BE2C/$File/7_FN121029yrkFp_M.pdf?OpenElement).

T. Gunnarsson. 2012. Fri hyressättning leder inte till fler lägenheter. Dagens Nyheter.

Göteborgs-Posten. 2014. #PratBar. <http://www.gp.se/nyheter/val2014/val/1.2336983--en-brad-batt-som-lyfte-de-viktiga-fragorna->.

Göteborgs Egnahems AB. 2008. Årsredovisning.

Göteborgs Egnahems AB. 2009. Årsredovisning.

Göteborgs Egnahems AB. 2010. Årsredovisning.

Göteborgs Egnahems AB. 2011. Årsredovisning.

Göteborgs Egnahems AB. 2012. Årsredovisning.

Göteborgs Egnahems AB. 2013. Årsredovisning.

Göteborgs Egnahems AB. 2014. "Företaget." Hämtad 2014-05-14, från
<http://www.egnahemsbolaget.se/Foretaget/>.

B. Hansson, et al. 2012. Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv. Rapport: 2012:18, Boverket.

A. Hulthén och J. Andrén. 2013. Yttrande över motion av Marianne Bergman (KD) och Martin Hellström (KD) om att bredda planprocessen G. kommunstyrelse.

S. Johansson och M. Runsten. 2005. Företagets lönsamhet, finansiering och tillväxt : mål, samband och mätmetoder.

U. Johansson, et al. 2013. Hänger det ihop? En studie av tjugofem kommuners planlagda mark för bostadsbyggande och möjliga skäl till varför det inte byggs Sweco Eurofutures.

J. Jörnmark. 2014. "Miljonprogrammet." Hämtad 2014-05-21, från <http://www.ne.se/lang/miljonprogrammet>.

E. Lilja och M. Pemer. 2010. Boendesegregation - orsaker och mekanismen. En genomgång av aktuell forskning. Boverket.

F. Lundahl. 2012. Lönsamheten i att investera i hyresrätter - en jämförelse mellan nyproduktion av hyresrättslägenheter och kommersiella lokaler Institutionen för byggvetenskaper. Lund, Lunds Tekniska Högskola. **Master of Science**.

T. Polesie. 1995. Drift & finans. Malmö, Liber-Hermods.

H. Rosén. 2014. Bostadsbyggandet släpar efter trots reformiver. DN. 2014-03-26.

P. Silfwerberg, et al. 2005. Många mål – få medel. Boverket. http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2005/manga_mal_fa_medel.pdf.

Skatteverket. 2014. "Kommunal fastighetsavgift."

Staff of the Directorate-General for Economic and Financial Affairs. 2014. EUROPEAN ECONOMY, Macroeconomic Imbalances Sweden 2014, European Commission

Statens Bostadskreditnämnd. 2008. Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt

Svensk Mäklarstatistik. 2014. "Göteborg." från <http://www.maklarstatistik.se/maeklarstatistik/kommun.aspx?Main=G%C3%B6teborg&LK=1480&Months=99&Extra1=8888&Extra2=8888&Typ=Boratter&Ant=1501>.

Sveriges socialdemokratiska ungdomsförbund. 2014. Bostadslösningen.

Tankesmedjan Levande Staden. 2014. Krav på p-platser hejdar byggande. Svenska Dagbladet.

B. Westman. 2013. "Finska intentionsavtal - något för sverige?". Hämtad 14-04-09, från www.stockholmsbf.se/UserFiles/Nyheter/2013/Finska_intentionsavtal_nagot_for_Sverige.pptx.